

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

Pelo presente instrumento particular de COMODATO DE ÁREA POR PRAZO DETERMINADO, convencionam entre si como:

### **CLÁUSULA 1 - PARTES (COMODANTE E COMODATÁRIA)**

1.1 **SAGON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** (atual tipo societário da SAGON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.), com sede na Avenida Presidente Kennedy, nº 425, Centro, São Gonçalo, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.323.866/0001-45; **PRIMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Coronel Moreira César, nº 229, sala 1213, Icaraí, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 05.468.743/0001-04; **CEZANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 455, sala 507, Centro, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.631.892/0001-30; **SEDICI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, com sede na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1701, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.631.908/0001-05; **BARI DL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, com sede na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1701, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.631.873/0001-04; **INARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1701, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.631.883/0001-40; **SENDAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rodovia Presidente Dutra, nº 4674, 2º andar, Centro, São João de Mereti/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.630.362/0001-27; **RRLM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.299.784/0001-75, com sede na Rodovia BR 116, KM 14,8, Sapucaia/RJ, **ABL CX3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.763.037/0001-74, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, Nº 228, e **GERR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.490.422/0001-53, com sede cidade de Casemiro de Abreu, estado do Rio de Janeiro, na Rua Izaltino Antonio da Silva, nº 233; todas, nesse ato, representadas por **PARTAGE ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro faria Lima nº 2277, 20º andar, conjuntos 203/204, Jd. Paulistano, na Cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.324.208/0001-30, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COMODANTE** e;

1.2 de outro lado, **MUNICIPIO DE SÃO GONÇALO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.636.579/0001-00, com sede na Rua Feliciano Sodre, nº 100, Bairro São Gonçalo, São Gonçalo/RJ, CEP: 24.440-440, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COMODATÁRIA**, representado pelo Secretário Municipal de Fazenda, **RANDHAL JULIANO BARRETO COELHO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 108394081 DICRJ, inscrito no CPF sob o nº 081.535.917-97.

Todos acima nomeados e qualificados, ao final assinam a celebração do presente instrumento de COMODATO DE ÁREA POR PRAZO DETERMINADO, firmemente pactuadas na conformidade das cláusulas a seguir elencadas, mútua e reciprocamente convencionadas e aceitas pelos contratantes, a saber:

### **CLÁUSULA 2 - OBJETO**

2.1 Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1.1 e 1.2, tem entre si ajustado o COMODATO POR PRAZO DETERMINADO da área de 162,00 m²,



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO  
DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

---

localizada na 325-326, no Piso L3, do PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO situado na Av. Presidente Kennedy, nº 425, São Gonçalo/RJ, devidamente demarcada na planta anexa que, rubricada pelas partes, faz parte integrante deste contrato (Anexo I).

**CLÁUSULA 3 - PRAZO**

3.1 O prazo do comodato ora pactuado tem início em 09/09/2022 e término em 08/09/2023. Após o prazo aqui estipulado, este contrato ficará extinto, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial, sendo certo que as partes poderão prorrogá-lo mediante a assinatura de termo aditivo.

**CLÁUSULA 4 – ENCARGOS COMUNS E ENCARGOS ESPECÍFICOS**

4.1 A COMODATÁRIA será responsável, única e exclusivamente, pelo pagamento dos encargos comuns no importe mensal de R\$ 6.480,00 (seis mil, quatrocentos e oitenta reais), a serem reajustados anualmente, de acordo com a variação positiva do IGP-DI da FGV, tendo como data base o mês de setembro/2022.

4.2 A COMODATÁRIA pagará, além das demais despesas específicas, todas despesas referentes à energia e ar condicionado consumidos em seu SUC ora cedido em comodato.

4.3 Na hipótese da data de início de vigência do Comodato previsto na cláusula terceira acima, ser posterior à data/mês base indicado nessa cláusula quarta, as partes ajustam que os valores devidos e fixados nesse contrato, será atualizado a partir da data/mês base indicado na cláusula 4.1 acima, para a data efetiva do início de vigência do comodato, com base no índice contratual de reajuste eleito pelas partes, passando-se a contar os períodos de Reajuste, como definido neste contrato, a partir do dia 1º do mês em que se verificar o início de vigência do comodato.

**CLÁUSULA 5 - DATA DE PAGAMENTO**

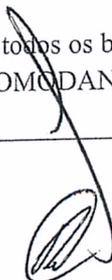
5.1 As quantias relacionadas com os custos fixados na Cláusula 4 acima deverão ser pagas diretamente à COMODANTE, no dia 01 (um) de cada mês, através de boleto bancário ordinariamente emitido pela COMODANTE, sob pena de incidir em multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, além da atualização monetária pela variação do IGP-DI da FGV e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

**CLÁUSULA 6 - DESTINAÇÃO**

6.1 A área ora dada em COMODATO será destinada, única e exclusivamente, para atendimento ao público da SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA.

6.2 Sem o prévio e expresse consentimento por escrito da COMODANTE, é vedado o uso por qualquer forma de “merchandising” de terceiros na área objeto do presente contrato de comodato.

6.3 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 à COMODANTE nenhum ônus sobre danos, furtos e/ou roubos que possam vir a ocorrer.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO  
DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

---

6.4 A COMODATÁRIA responderá, sozinha, por qualquer dano ocasionado a terceiros, clientes ou não na área ora dada em comodato.

6.5 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.

**CLÁUSULA 7 – DA LIMITAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA**

7.1 Declara-se a COMODATÁRIA ciente de que a carga máxima de energia elétrica da área dada em COMODATO a ser informado oportunamente pelo COMODANTE, limitação que se obriga a observar durante todo o período de uso da área.

**CLÁUSULA 8 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1 A COMODATÁRIA, expressamente, declara conhecer os documentos abaixo mencionados:

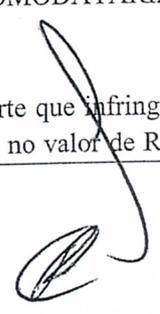
- I - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do SHOPPING, doravante simplesmente designada “CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO”;
- II - NORMAS GERAIS REGEDORAS DAS LOCAÇÕES DO SHOPPING, doravante designada simplesmente “NORMAS GERAIS”;
- III - ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sob o nº 26.691, livro A107, em 25 de maio de 2010, a seguir designado simplesmente “ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO”;
- IV - ESTATUTO DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS, registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, sob o nº 26.692, livro A107, em 25 de maio de 2010, a seguir designado simplesmente “ESTATUTO DO FUNDO”;
- V - NORMAS DE PROJETO PARA OBRAS DE INSTALAÇÕES E OUTRAS NOS SALÕES COMERCIAIS do SHOPPING, a seguir designado simplesmente “NORMAS DE PROJETO”;
- VI - REGIMENTO INTERNO do SHOPPING, a seguir designado simplesmente “REGIMENTO INTERNO”.

**CLÁUSULA 9 - MORA OU INADIMPLEMENTO**

9.1 O simples atraso no pagamento de qualquer quantia devida em razão das obrigações assumidas neste instrumento de COMODATO, nos prazos aqui convencionados, constituirá a COMODATÁRIA em mora de pleno direito independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

9.2 Caracteriza inadimplência da COMODATÁRIA a infração de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento e demais documentos a ele relacionados, indicados no item 8.1 acima, assegurando à COMODANTE o direito de considerar rescindido o presente instrumento sujeitando a COMODATÁRIA a arcar com perdas e danos a que der causa.

9.3 Salvo nas hipóteses em que houver penalidade específica, fica estabelecido que a parte que infringir qualquer cláusula ou condição acordada neste contrato ficará sujeita à aplicação da multa no valor de R\$



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

---

1.000,00 (um mil reais) para cada dia de descumprimento, sem prejuízo da rescisão contratual e demais penalidades contratuais.

### **CLÁUSULA 10 - DEVOLUÇÃO DA ÁREA**

10.1 Findo o comodato, a COMODATÁRIA se obriga a devolver a área objeto deste contrato, em plenas condições de uso e funcionamento, conforme previsto nas Normas Gerais do PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO, 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.

10.2 Na hipótese da COMODATÁRIA não devolver a área na forma estabelecida no item 10.1 acima, a COMODANTE poderá, a seu exclusivo critério e sem a necessidade de comunicar previamente a COMODATÁRIA ou ajuizar competente ação para este fim, fazer a retirada dos bens ou móveis da área, objetos deste, e colocá-los em local de conveniência dela COMODANTE.

10.3 Independentemente de qualquer aviso, se no prazo de 05 (cinco) dias contados da retirada dos bens ou móveis a COMODATÁRIA não comparecer ao shopping para recolher seus materiais e bens, a COMODANTE fica, desde já, autorizada a dar o destino que melhor lhes aprouver a tais materiais e bens.

10.4 Todos os custos com retirada e transporte e/ou depósito serão arcados pela COMODANTE, os quais serão reembolsados pela COMODATÁRIA em 10 (dez) dias após a realização da referida retirada e transporte, uma vez que tais obrigações são de sua exclusiva responsabilidade.

10.5 A COMODATÁRIA expressamente concorda com o disposto nos itens 10.2 a 10.4 acima, não tendo direito a postular da COMODANTE qualquer indenização, ressarcimento, multa, ou qualquer outra forma de compensação, na eventual ocorrência dos fatos ali descritos.

10.6 O todo disposto nos itens acima, igualmente se aplicam na hipótese de abandono da área cedida em comodato para a COMODATÁRIA.

### **CLÁUSULA 11 - PENALIDADE**

11.1 Independentemente do disposto na cláusula anterior, na hipótese de não ser devolvida a área nas condições e prazos aqui estabelecidos, será devido à COMODANTE pela COMODATÁRIA, uma multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de atraso, cobrável como título executivo extrajudicial, a ser atualizada pelo IGP/DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, até a data do efetivo pagamento, tudo sem prejuízo das perdas e danos que der causa.

### **CLÁUSULA 12 - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

12.1 Todas as despesas com legalizações, custos de instalações, conservação e manutenção da área em comodato, seus móveis, bens e equipamentos, correrão exclusivamente por conta da COMODATÁRIA.



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

12.2 Quaisquer tributos, taxas ou impostos que venham a incidir sobre as operações e/ou atividades praticadas pela COMODATÁRIA, correrão exclusivamente por sua conta e responsabilidade, ficando, desde logo, a COMODANTE isenta de qualquer obrigação.

12.3 Cabe à COMODATÁRIA contratar os seguros pertinentes para cobrir danos pessoais e/ou materiais, danos morais, e/ou lucros cessantes, eventualmente causados por si, seus empregados, prepostos e pessoal sob sua responsabilidade, ao PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO e suas instalações ou terceiros.

12.4 A contratação dos seguros referidos acima, não exonera a COMODATÁRIA da responsabilidade civil, e/ou penal, consequente de qualquer acidente ou prejuízo causado por si, seus empregados e pessoal sob sua ordem.

12.5 A COMODATÁRIA exonera, desde já, a COMODANTE de qualquer responsabilidade em qualquer um dos casos referidos acima nos itens 12.3 e 12.4 que por ventura possam ocorrer.

12.6 A responsabilidade pelas instalações elétricas, bem como a manutenção das mesmas no espaço ora dado em comodato, caberá exclusivamente à COMODATÁRIA.

12.7 A COMODANTE, a seu critério, poderá impedir ou exigir a substituição das pessoas indicadas pela COMODATÁRIA para representá-la, estendendo-se tal possibilidade a todos que atuem na área dada em comodato.

### **CLÁUSULA 13 - MUDANÇAS DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA**

13.1 A COMODANTE poderá, em caso de extrema necessidade, mudar a localização da área dada em comodato para qualquer outro local do PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO, ficando facultado à COMODATÁRIA, na hipótese de discordância, rescindir unilateralmente o presente instrumento de COMODATO.

13.2 Ocorrendo qualquer alteração na localização da área, em virtude de necessidades técnicas ou operacionais da COMODANTE, ou em virtude de reforma necessária à conservação ou melhor utilização da área objeto deste contrato, a 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.

13.3 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, exceto o pagamento das despesas de utilização aqui previstas até o dia da efetiva desocupação do espaço.

### **CLÁUSULA 14 - RESCISÃO**

14.1 Poderão as partes rescindir o presente instrumento de COMODATO a qualquer tempo, sem ônus, mediante a notificação prévia da outra parte, por escrito, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO POR PRAZO DETERMINADO – SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

---

14.2 Dar-se-á, ainda, a rescisão deste instrumento de comodato, de pleno direito, independente de notificação ou prévio aviso judicial ou extrajudicial, nas hipóteses de:

1. Término do prazo aqui contratado;
2. Não cumprimento ou infração das obrigações por quaisquer das partes;
3. Cessão, sublocação ou alteração de sua destinação sem anuência escrita da COMODANTE;
4. Falência ou comprovada insolvência de quaisquer das partes, respondendo a parte infratora pelos prejuízos e danos acarretados à parte inocente;
5. Ocorrência de força maior ou caso fortuito;
6. 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.

### **CLÁUSULA 15 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1 A COMODATÁRIA não poderá, em hipótese alguma, ceder ou transferir os direitos do presente contrato, sob pena de a COMODANTE o considerarem rescindido, de pleno direito, podendo requerer imediatamente sua reintegração liminar na posse dos espaços comerciais.

15.2 Em nenhuma hipótese as Partes serão responsáveis por danos indiretos, lucros cessantes e/ou insucessos comerciais, salvos danos diretos, desde que devidamente comprovados.

15.3 Cabe à COMODATÁRIA o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer intimações de repartições ou entidade, bem como se obriga a entregar à 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.

15.4 É facultada à 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 do PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO.

15.5 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, segurança e uso.

15.6 As NORMAS GERAIS e o REGIMENTO INTERNO contêm todas as regras de caráter geral do PARTAGE SHOPPING SÃO GONÇALO, 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.

15.7 As partes e as testemunhas abaixo assinadas expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida a comprovação de autoria e integridade dos termos ora acordados, certificados através da plataforma DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)) ou outra plataforma de mesma finalidade, através dos endereços das partes. A formalização das avenças na maneira supra acordada é suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente instrumento, constituindo o mesmo como título executivo extrajudicial, na forma da lei oram apurados.

