



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMODATO NO “PÁTIO BRASIL SHOPPING”

CONDOMÍNIO PÁTIO BRASIL SHOPPING, condomínio constituído em conformidade com a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF), CEP 70.307-902, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.262.656/0001-08 e Inscrição Estadual n.º 07.476.738/001-49, neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de responsável pelo imóvel situado em Brasília/DF, no SC/Sul, Quadra 07, Bloco A, doravante denominado simplesmente (“**COMODANTE**”); e

SECRETÁRIA DE ESTADO DE TURISMO DO DISTRITO FEDERAL, ente público devidamente inscrito no CNPJ/MF sob n.º 33.143.334/0001-73, com sede no Setor de Difusão Cultural, Centro de Convenções Ulysses Guimarães 1º Andar, Bloco I, Brasília/DF, CEP 70.070-350, neste ato representada pela Sra. **Vanessa Chaves de Mendonça**, brasileira, casada, publicitária, inscrita no CPF sob o n.º 492.508.171-34, portadora da CNH n.º 00870821170 Detran/DF, residente e domiciliada no Setor Habitacional Jardim Botânico, Condomínio Ville de Montagne, Quadra 30, Casa 03, Brasília/DF, CEP 71.680-357, doravante denominada simplesmente (“**COMODATÁRIO**”).

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, resolvem celebrar o presente Contrato de Comodato (“Contrato”), que se regerá pelo Código Civil, Lei 10.406/2002, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a entrega pelo **COMODANTE** ao **COMODATÁRIO**, em regime de comodato, a área da LUC n.º L-306/307/308/309, com 208,90m² (duzentos e oito metros quadrados e noventa centímetros quadrados) do PÁTIO BRASIL SHOPPING, exclusivamente para instalação de atividade de Artesanato, denominada ESPAÇO COLABORATIVO – SETUR.

1.2. O **COMODATÁRIO** se compromete a conservar o Imóvel como se seu fosse sendo vedada a utilização do Imóvel para fins diversos daquela prevista na Cláusula 1.1, não podendo mudar essa destinação sem a expressa anuência do **COMODANTE**, sob pena de



responder por perdas e danos, além da aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

1.3. O **COMODATÁRIO** está ciente de que deverá prezar pelo imóvel com tanta ou maior solícitude do que dos seus próprios bens, de forma que o **COMODATÁRIO** é integralmente responsável por qualquer dano causado ao Imóvel, independente de dolo ou culpa, ressalvados aqui os danos que ocorrerem em razão do uso normal do Imóvel, pela ação do tempo, ou por caso fortuito ou força maior, ressalvado o disposto no art. 583 do Código Civil.

1.4. O **COMODANTE** manterá em sua central de segurança 1 (uma) cópia da chave de acesso à LUC, para que o **COMODANTE** possa, a qualquer momento, desde que devidamente acompanhada de representante apontado pelo **COMODATÁRIO**, apresentar a área para eventuais prospectos comerciais. Garante ao **COMODANTE** a integridade dos bens do **COMODATÁRIO** quando do acesso para comercialização da área, sob pena de incidência das perdas e danos cabíveis.

1.4.1. Caso o **COMODATÁRIO** promova a alteração das chaves, deverá fornecer ao **COMODANTE** uma cópia para os fins da cláusula anterior.

1.5. O **COMODATÁRIO** não poderá, sob pena de rescisão automática e imediata do presente instrumento, salvo obtendo prévio e expresso consentimento do **COMODANTE**, ceder ou transferir este contrato a terceiros, a título gratuito ou oneroso, sublocar ou emprestar o Imóvel, ainda que parcialmente.

1.6. Os valores eventualmente pagos a título de multa ou aluguel pelo **COMODATÁRIO** ao **COMODANTE** deverão ser revertidos em prol dos Empreendedores.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

2.1. O presente Contrato de Comodato terá vigência pelo prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da última assinatura do presente instrumento, e poderá ser prorrogado por igual período, desde que haja interesse mútuo entre as Partes para a sua efetivação, nas condições estipuladas previamente.

2.2. Findo o prazo de vigência do presente instrumento, estabelecido na cláusula 2.1, acima, o **COMODATÁRIO** compromete-se a devolver a área ocupada completamente livre



e desimpedida de pessoas e coisas e em perfeito estado de conservação e limpeza, salvo prorrogação deste instrumento.

2.3. Ademais, a fim de não prejudicar a destinação diversa da área cedida em comodato, caso superado o prazo de devolução, sem cumprimento, poderá o **COMODANTE** realizar a desmontagem e disposição dos bens ali localizados, sem que esta ação gere, para o **COMODATÁRIO**, direito a indenização de qualquer natureza, uma vez que ocasionada por sua desídia e abandono dos referidos bens.

2.4. O presente Contrato poderá ser rescindido pelo **COMODANTE** a qualquer momento, independentemente de qualquer justificativa, desde que mediante notificação escrita enviada para o **COMODATÁRIO** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

2.5. Caso o **COMODATÁRIO** não realize a devolução na data prevista no item 2.1, e seguintes, supra, e nas condições previstas no item acima, ensejará o pagamento de multa diária no importe de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por dia de atraso, sem prejuízo das demais disposições deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA COMODATÁRIO

3.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato, bem como na legislação aplicável, são obrigações do **COMODATÁRIO**, além daquelas previstas em lei:

- a) Zelar pela conservação do Imóvel, obrigando-se a ressarcir o **COMODANTE** de todos os prejuízos causados ao Imóvel em caso de danos, depredações, roubos ou quaisquer outros sinistros;
- b) Providenciar a reconstituição, ao término do prazo previsto no item 2.1, acima, do espaço objeto do presente contrato, devolvendo-o ao **COMODANTE**, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, sob pena da aplicação da multa prevista;
- c) Cumprir e fazer cumprir, por si ou por seus prepostos ou terceiros contratados, as normas de funcionamento do Shopping Pátio Brasil previstas no Regimento Interno da **COMODANTE**;

- d) O **COMODATÁRIO** não poderá fazer mudanças, ampliações, reparos ou alterações no Imóvel sem o consentimento prévio do **COMODANTE**;
- e) O **COMODATÁRIO** não poderá transferir os direitos decorrentes do Contrato a terceiros, sem prévia concordância expressa e escrita do **COMODANTE**;
- f) Diante de eventuais turbações de terceiros, o **COMODATÁRIO** se obriga a comunicar imediatamente o fato ao **COMODANTE**, através de carta com aviso de recebimento;
- g) O **COMODATÁRIO**, com exceção das obras que importem na segurança do Imóvel, as quais devem ser comunicadas por escrito, sob pena de ser responsabilizado pelos danos que vierem a ocorrer, obriga-se por todas as outras, devendo mantê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias e elétricas, fechos, ralos, vidros, torneiras, e respectivas obstruções e forros quando findo ou rescindido o presente Contrato.

3.2. Além das previsões descritas acima, ainda constituem obrigações do **COMODATÁRIO** durante a vigência deste contrato, arcar com os custos referentes à manutenção da loja, inclusive de eletricidade consumida na referida área.

3.3. Para os custos com energia elétrica, deverá o **COMODATÁRIO** diligenciar às autoridades públicas competentes para, em até 5 (cinco) dias da assinatura do presente contrato, transferir o referido registro para sua titularidade.

3.4. Todas as despesas necessárias para a persecução do objeto descrito na Cláusula 1.1, acima, correrão por conta do **COMODATÁRIO**.

3.5. Previamente à assinatura do presente contrato, deverá o **COMODATÁRIO** enviar à Gerência de Marketing do **COMODANTE** o projeto de instalação comercial, ar-condicionado, instalações elétricas, de gás, hidráulica, mecânica e decoração, inclusive letreiros, bem como o cronograma físico de suas obras, nos termos dos documentos “Instruções Gerais para Execução das Instalações Comerciais dos Lojistas do Pátio Brasil Shopping”, que se aplicará ao presente contrato, no que couber

3.6. Para identificação da LUC, responsabiliza-se o **COMODATÁRIO** pela aposição de adesivo na vitrine, cujo projeto deverá ser aprovado pela Gerência de Marketing do **COMODANTE** em relação ao layout e arte, arcando o **COMODATÁRIO** com os custos de produção e aplicação da peça.

3.6.1. Responsabiliza-se o **COMODATÁRIO** pela manutenção da vitrine da LUC, inclusive iluminação e limpeza.

3.7. No ato de entrega da área será firmado Termo de Entrega de Chaves, comprometendo-se o **COMODATÁRIO** a restituir as chaves no momento de devolução da área cedida em comodato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato, bem como na legislação aplicável, são obrigações do **COMODANTE**, além daquelas previstas em lei:

- a) Disponibilizar o local objeto deste Contrato, entregando-o ao **COMODATÁRIO** totalmente livre e desimpedido, a fim de que esta possa efetuar o serviço objeto deste Contrato; e
- b) Encaminhar ao **COMODATÁRIO**, com antecedência mínima de 3 (três) dias do seu vencimento, a fatura de consumo de água e energia elétrica, caso aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA - DOS ENCARGOS E TRIBUTOS

5.1. Obriga-se o **COMODATÁRIO** ao pagamento todos os impostos decorrentes do objeto do presente contrato, obrigando-se a mesma a apresentar para o **COMODANTE** cópias autenticadas das guias de recolhimento e outros documentos fiscais ou comprobatórios inerentes à sua atividade, desde que sejam solicitados previamente pelo **COMODANTE**.

5.2. Será de responsabilidade do **COMODATÁRIO** o pagamento de multas decorrentes de atrasos na liquidação de qualquer dos encargos, ou decorrentes de descumprimento de normas, regulamentos, decisões assembleares ou convenções de condomínio do Imóvel, mesmo que lançadas em nome do **COMODANTE**.

5.3. O pagamento de qualquer despesa ou encargo relativo ao Imóvel, que venha a ser efetuado pelo **COMODANTE**, por motivo de inadimplência do **COMODATÁRIO**, será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária pelo IGPM-FGV, sem prejuízo dos acréscimos relativos à

própria despesa ou encargo, e deverão ser reembolsadas pelo **COMODATÁRIO** ao **COMODANTE** no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas.

5.4. Será de responsabilidade do **COMODATÁRIO** o pagamento de eventuais sobretaxas ou multas de energia e água, inclusive decorrentes de planos governamentais de racionamento de energia, cabendo ao mesmo, igualmente, se for o caso, o encargo de negociar com a empresa fornecedora sobre situações particulares relacionadas ao consumo, sem que prejuízos advenham ao **COMODANTE**.

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS

6.1. O **COMODATÁRIO** em hipótese alguma poderá modificar a forma interna ou externa do Imóvel ora locado, introduzir quaisquer obras, adaptações ou benfeitorias sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, ainda que visem adaptá-lo às suas necessidades, sem consentimento prévio e por escrito do **COMODANTE**, e mesmo que venham a ser autorizadas, ficarão incorporadas ao Imóvel, e em hipótese alguma poderá o **COMODATÁRIO** alegar o direito de retenção ou indenização por elas, sendo que as mesmas correrão, sempre e exclusivamente por conta do **COMODATÁRIO**.

6.2. Mesmo que as obras, adaptações e benfeitorias tenham sido aprovadas, se as mesmas forem consideradas inapropriadas pelo **COMODANTE**, ao final do prazo contratual, poderão exigir que tudo seja repostado no estado primitivo, antes da entrega das chaves. Nessa hipótese será obrigação do **COMODATÁRIO** reparar toda a parte reformulada, de forma a tudo voltar às condições anteriores, correndo por conta exclusiva deste todas as despesas necessárias para tal cumprimento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O **COMODATÁRIO** se compromete a devolver o Imóvel nas mesmas condições que lhe foi entregue, respondendo por eventuais danos ou prejuízos causados. Na devolução do Imóvel será feita uma nova vistoria e se por ocasião for constatada qualquer irregularidade ou anormalidade, defeitos ou estragos ao Imóvel ou aos seus pertences, ou ainda a falta de algum pertence do Imóvel constante do “**Termo de Vistoria de Entrada**”, o **COMODANTE** notificará o **COMODATÁRIO** para, no prazo de 5 (cinco) dias, reparar o defeito ou regularizar o que foi constatado, inclusive a reposição de pertences no mesmo padrão e mesma qualidade por sua própria conta e risco.

7.2. Caso o **COMODATÁRIO** deixe de cumprir a exigência da notificação, que poderá ser extrajudicial, ou for constatada morosidade para a consecução da mesma, o **COMODANTE** poderá mandar fazer o serviço, substituir o que for necessário, cabendo ao **COMODATÁRIO** reembolsá-lo do que foi gasto seja de material, mão de obra, ou qualquer despesa relativa ao fato, no prazo de dez dias, improrrogáveis, sob pena de infração contratual, cobrança da multa estabelecida neste Contrato, e dos valores retro descritos, reconhecido o débito como dívida líquida e certa para os efeitos de sua cobrança executiva, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil vigente, sem prejuízo das demais infrações cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1. As partes poderão rescindir o presente contrato, mediante aviso prévio, por escrito, de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura do presente instrumento, sem que haja incidência de qualquer penalidade.

8.2. As partes poderão dar por rescindido o presente Instrumento, independentemente de notificação, havendo infração de qualquer das cláusulas ou disposições do presente Instrumento

CLÁUSULA NONA - DA CONFIDENCIALIDADE

9.1. As Partes, por intermédio deste Contrato, em atenção ao princípio geral das responsabilidades, estabelecem o pacto do mais absoluto sigilo, relativamente às informações confidenciais fornecidas por qualquer das Partes à outra, inclusive qualquer tipo de propriedade intelectual, em razão do desenvolvimento da prestação de serviços contratados, podendo, desde que com a devida anuência prévia da Parte à qual se referem as informações confidenciais, serem divulgadas, apenas, aquelas informações imprescindíveis para a consecução dos trabalhos objetos deste Contrato.

9.2. Fica acordado que o fornecimento de informações confidenciais por uma Parte à outra, nos termos deste Contrato, não implicará, expressa ou implicitamente, a concessão de quaisquer licenças para a exploração de patentes ou direitos autorais de propriedade da outra Parte, nem de quaisquer outros direitos aqui não especificamente convencionados.

9.3. Compreende-se por informações sigilosas, qualquer informação obtida, revelada ou relacionada com as Partes ou com o objeto deste Contrato, assim como as informações e



dados desenvolvidos pelas Partes, individualmente ou em conjunto, sejam de natureza técnica, comercial, jurídica ou financeira, ou ainda de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, segredos comerciais, métodos de negócios, *know-how*, planos comerciais, atividades promocionais, econômicas, finanças e outros negócios das Partes, dos seus clientes, ou de outras empresas ou pessoas a elas relacionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESPONSABILIDADE TRABALHISTA

10.1. Fica acordado entre as Partes ora contratantes, que os empregados, associados ou sócios de cada uma das Partes não têm qualquer vínculo empregatício com a outra Parte, cabendo a cada um dos signatários deste contrato, a responsabilidade única e exclusiva pelo recolhimento dos encargos trabalhistas e previdenciários dos seus respectivos empregados e/ou terceiros contratados.

10.2. Cada Parte assume, neste ato, ampla e irrestrita responsabilidade pelas reclamações trabalhistas relacionadas com o objeto do presente Contrato, eventualmente propostas por seus empregados em face da outra Parte.

10.3. Cada Parte concorda e compromete-se a indenizar a outra Parte por todos e quaisquer custos incorridos em função de reclamações trabalhistas eventualmente propostas por seus empregados contra a outra Parte, inclusive, mas não restringindo, ao valor da condenação, custas, despesas judiciais e honorários advocatícios, que desde já são considerados líquidos e certos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES

11.1. A parte que infringir qualquer das Cláusulas ou condições fixadas neste instrumento, acaso não promova a respectiva correção no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da notificação recebida da parte contrária para tal, ficará sujeita às seguintes penalidades: (i) Advertência; (ii) Multa pecuniária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por cada violação aos termos do presente instrumento e seus anexos, sem prejuízo de eventual arbitramento de perdas e danos; (iii) Rescisão contratual.

11.1.1. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará o **COMODATÁRIO** da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.



11.2. As Partes terão o prazo de 5 (cinco) dias úteis para quitação da penalidade aplicada. Em caso de atraso, o valor da penalidade aplicada será acrescido de correção monetária com base no IGP-M e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

12.1. Nenhuma das cláusulas deste Contrato poderá ser objeto de renúncia, alteração ou modificação, salvo se efetuada por escrito e com anuência específica de ambas as Partes. A admissão de cumprimento de obrigação fora do tempo e/ou modo contratual reputar-se-á medida de exceção e pontual.

12.2. Não importa em novação ou renúncia de direitos o fato de quaisquer das Partes, por mera liberalidade, não se valerem das suas prerrogativas contratuais, podendo exercê-las a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério.

12.3. A declaração de invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade de qualquer cláusula, termo ou disposição deste Contrato não afetará a validade, legalidade ou executabilidade das demais cláusulas, termos ou disposições do Contrato, ou ainda do Contrato como um todo.

12.4. Integram o presente instrumento, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, os seguintes documentos:

12.4.1. Escritura Declaratória de Normas Gerais Complementares e Regedoras do Funcionamento e das Locações do Pátio Brasil Shopping, lavrada em 20 de janeiro de 2016, no Livro 3926-E, Folha 013, Prot. 00269069, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF ("**Normas Gerais**");

12.4.2. Regimento Interno do Shopping ("**Regimento Interno**");

12.4.3. Instruções Gerais para Execução das Instalações Comerciais dos Lojistas do Pátio Brasil Shopping, ou simplesmente ("**Caderno Técnico**").

12.5. Os instrumentos acima elencados são doravante denominados, em conjunto, apenas como anexos, sendo certo que o inadimplemento pelo **COMODATÁRIO** de qualquer dispositivo dos documentos elencados poderá, a critério do **COMODANTE**, implicar na rescisão de todos os pactos firmados entre as partes.



12.6. O presente Contrato, identificado e rubricado pelas Partes como tal, constitui o Contrato total e completo celebrado entre as Partes, substituindo todos os acordos prévios que tenham sido celebrados entre as Partes.

12.7. Os títulos das cláusulas não modificam, restringem ou ampliam o seu conteúdo, para efeitos de sua interpretação.

12.8. O presente Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, salvo se as Partes se depararem com os casos fortuitos ou de força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10.01.2002).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1. Fica, desde já, eleito o foro da cidade de Brasília/DF como o competente para dirimir todas as dúvidas e questões oriundas deste ajuste, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justos e contratados, **COMODANTE** e **COMODATÁRIO**, firmam, as partes assinam e rubricam o presente acordo firmado em 3 (três) vias, para produção de seus efeitos.

Brasília- DF, 15 de outubro de 2021

**SECRETÁRIA DE ESTADO DE TURISMO
DO DISTRITO FEDERAL**
("COMODATÁRIO").

CONDOMÍNIO PÁTIO BRASIL SHOPPING
("COMODANTE")

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: