



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO DE ÁREA NO PLAZA RIO DAS OSTRAS**

**RESUMO DE INFORMAÇÕES CONTRATUAIS – “RIC”**

<b>I – COMODANTE:</b>  SPRO S/A, atual denominação da SPRO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima, com sede na cidade de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Professor Leandro Faria Sarzedas, nº 1300, Lote Área E - 1C, Bairro Village, Rio das Ostras, Rio das Ostras - CEP 28895-638, inscrita no CNPJ sob o nº 27.133.539/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.
<b>II -COMODATÁRIO:</b>  O <b>MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS</b> , Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede administrativa na Rua Campo de Albacora, nº 75, Loteamento Atlântica, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o número 39.223.581/0001-66, neste ato representado pelo Chefe do Poder Executivo, Sr. Carlos Augusto Carvalho Balthazar, portador da cédula de identidade nº 04855921-5, DETRAN/RJ e inscrito no CPF de nº 616.603.027-49, residente e domiciliado nesta cidade, doravante e simplesmente denominado COMODATÁRIO.
<b>III - OBJETO DO COMODATO</b>  ÁREA: SPROQ046 (ANEXO I) PISO: Térreo ÁREA TOTAL APROXIMADA: 8,00 m2 (oito metros quadrados). SHOPPING: PLAZA RIO DAS OSTRAS. ENDEREÇO: Estrada Professor Leandro Faria Sarzedas, nº 1300, Lote Área E - 1C Bairro Village Rio das Ostras, Rio das Ostras - CEP 28895-638
<b>IV - PRAZO DE VIGÊNCIA:</b> indeterminado, com início em 01/06/2025
<b>V - DATA DE ENTREGA DA ÁREA:</b> 01/06/2025
<b>VI - ATIVIDADE OBRIGATÓRIA:</b> Posto Avançado de atendimento dos Serviços de Fazenda do Município de Rio das Ostras.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justas e acertadas **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO DE ÁREA NO PLAZA RIO DAS OSTRAS (CONTRATO)**, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo pactuadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES**

1.1. Os documentos abaixo relacionados serão partes integrantes e complementares deste CONTRATO para todos os fins de direito, sendo denominados, em conjunto, como DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

- a. Escritura Declaratória de Normas Gerais das Locações do “PLAZA RIO DAS OSTRAS” (NORMAS GERAIS).
- b. Escritura Declaratória de Regimento Interno de Funcionamento do “PLAZA RIO DAS OSTRAS” (REGIMENTO INTERNO).

1.1.1. O COMODATÁRIO, em conjunto com o presente Instrumento, declara o recebimento e adesão aos referidos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES, ressalvado o TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO DO ESPAÇO e o MANUAL DE INSTALAÇÕES que, se necessários, serão oportunamente disponibilizados.



#### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

- 2.1. O objeto do presente CONTRATO é o comodato da área, sendo certo que a área é entregue ao COMODATÁRIO no ato de assinatura do presente Contrato.
- 2.2. O COMODATÁRIO fica proibido de ceder ou transferir, a qualquer título, o comodato, bem como ceder, transferir, sublocar ou emprestar a área, seja total ou parcialmente, salvo se previamente autorizado por escrito pelo COMODANTE e nas condições contidas expressamente nessa autorização.
- 2.3. O COMODATÁRIO obriga-se a manter a área sempre limpa e organizada, sob pena de aplicação das sanções contratuais e legais cabíveis, inclusive a propositura da competente ação de reintegração de posse.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – ATIVIDADE OBRIGATÓRIA

- 3.1. O COMODATO se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à ATIVIDADE OBRIGATÓRIA prevista no RIC, não podendo ser utilizada para qualquer outra finalidade, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo COMODANTE e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

#### CLÁUSULA QUARTA – DENOMINAÇÃO DA ÁREA

- 4.1. O COMODATÁRIO não poderá alterar a ATIVIDADE OBRIGATÓRIA prevista no RIC e nem colocar, usar ou permitir a colocação ou a utilização, ainda que gratuita e/ou temporária, nas fachadas, placas e letreiros, bem como em qualquer outra parte dela.

#### CLÁUSULA QUINTA – PRAZO DE VIGÊNCIA

- 5.1. O comodato vigorará e se iniciará no primeiro dia do PRAZO DE VIGÊNCIA previsto no RIC, valendo este CONTRATO a partir da data de sua assinatura para todos os fins de direito.
- 5.2. As Partes acordam que o encerramento do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças de Salão de Uso Comercial no Plaza Rio Das Ostras referente às LOJAS SPRO1064 e SPRO1065, o presente Instrumento se encerrará automaticamente.
- 5.3. As Partes reconhecem, de maneira expressa, o direito de a COMODANTE pedir a desocupação da área com antecedência prévia de 30 (trinta) dias.

#### CLÁUSULA SEXTA – ENCARGOS COMUNS

- 6.1. As Partes reconhecem a presente Cláusula como não aplicável ao presente Contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – ENCARGOS ESPECÍFICOS

- 7.1. As Partes reconhecem a presente Cláusula como não aplicável ao presente Contrato.



#### **CLÁUSULA OITAVA – SEGUROS**

8.1. O COMODATÁRIO será responsável pela contratação dos seguros das benfeitorias, melhoramentos e instalações feitas por este em sua área, ficando esta obrigada a contratar esses seguros, e bem assim os seguros de suas mercadorias, esse e outros pelo valor da reposição, isto é, pelo valor correto das instalações e benfeitorias, além de lucros cessantes e responsabilidade civil decorrentes da propagação, a outros espaços comerciais, de incêndio ou explosão ocorridos em sua área, em companhia de reconhecida idoneidade, podendo, em caso de apólice conjunta, para mais de uma loja do COMODATÁRIO, ficar a mesma em nome deste.

8.1.1. A contratação deverá ser renovada e reajustada anualmente, aplicando-se os índices de correção previstos na legislação vigente à época da renovação.

8.2. O COMODATÁRIO será obrigada, também, a contratar e manter permanentemente sob contrato seguros para seus empregados e contra terceiros, como de responsabilidade civil, de vida e/ou de acidentes pessoais.

8.3. O COMODANTE poderá, a qualquer tempo, solicitar a apresentação da apólice, sendo certo que o COMODATÁRIO deverá apresentá-la no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

#### **CLÁUSULA NONA – DO INADIMPLEMENTO, DAS MULTAS, JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA, HONORÁRIOS E DEMAIS COMINAÇÕES**

9.1. O descumprimento pelo COMODATÁRIO de qualquer cláusula ou condição prevista neste CONTRATO e nos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES constituirá o COMODATÁRIO, automaticamente, em mora e o sujeitará a aplicação de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

9.2. O não pagamento de quaisquer valores devidos, nos prazos convencionados, ensejará a cobrança de multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios, nos termos previstos neste CONTRATO e nos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES.

9.3. Serão de responsabilidade exclusiva da COMODATÁRIO todas e quaisquer cominações que porventura venham a ser impostas pelas autoridades, através dos órgãos públicos competentes, em decorrência de atrasos ou infrações, por parte da COMODATÁRIO no cumprimento de obrigações fiscais, das leis, regulamentos ou normas outras de qualquer natureza, federais, estaduais e municipais, incidentes sobre a área, bem como as respectivas custas e encargos judiciais, ainda que multas e cominações forem exigidas em juízo.

9.4. As demais estipulações contratuais quanto ao inadimplemento das obrigações, inclusive de fazer e não fazer estão contidas nos ANEXOS, que integram o presente contrato, sendo certo que todas as multas lá estipuladas não prejudicam a possibilidade de arbitramento de perdas e danos eventualmente causados pelo COMODATÁRIO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DIVULGAÇÃO DO NOME E DA MARCA COMERCIAL**

10.1. As Partes reconhecem a presente Cláusula como não aplicável ao presente Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESCISÃO**



11.1. A rescisão e a devolução do imóvel, bem como as multas delas decorrentes, independentemente do motivo, serão reguladas por esta cláusula e pelos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES.

11.2. Findo o comodato, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá o COMODATÁRIO devolver a área livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequada ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para a área e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá o COMODATÁRIO direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas à área para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas nos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES e adotadas as medidas judiciais cabíveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PREVALÊNCIA DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES**

12.1. As partes reconhecem e declaram que o CONTRATO está integralmente subordinado aos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES e todos estão subordinados às NORMAS GERAIS, exceto se aqui houver revogação ou modificação expressa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRAS E FUNCIONAMENTO**

13.1. O COMODATÁRIO deverá observar durante todo o período de vigência do comodato as especificações contidas no MANUAL DE INSTALAÇÕES, tais como as cargas máximas de energia elétrica, ar-condicionado e peso.

13.2. Nenhuma obra, intervenção ou modificação, mesmo que meramente decorativa, poderá ser realizada pelo COMODATÁRIO, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo COMODANTE e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO**

14.1. As partes declaram e reconhecem expressamente:

- a) que o presente instrumento foi elaborado dentro dos princípios da probidade e boa fé;
- b) que exerceram de forma plena suas autonomias de vontade para contratar, firmando o presente instrumento após terem discutido e refletido amplamente sobre todas as disposições e lido em entendimento o conteúdo de todas as cláusulas contratuais, reconhecendo não haver ambiguidades ou contradições;
- c) que o não exercício pelo COMODANTE de quaisquer dos direitos, faculdades ou prerrogativas previstas no presente Contrato, seus anexos ou mesmo na legislação aplicável será tido como ato de mera liberalidade, não constituindo alteração ou novação das obrigações estabelecidas, cujo cumprimento poderá ser exigido pela COMODANTE a qualquer tempo, independentemente de comunicação prévia ao COMODATÁRIO;

14.2. O COMODATÁRIO, como condição essencial deste CONTRATO, renuncia, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência à aquisição da área na hipótese de alienação do SHOPPING, seja integral ou parcialmente, ou da área objeto deste CONTRATO, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação ao COMODATÁRIO para o eventual exercício do direito ora renunciado.



14.3. O COMODATÁRIO declara estar ciente da natureza precária do ENDEREÇO, que poderá ser alterado futuramente pelas autoridades públicas competentes, razão pela qual isenta desde já o COMODANTE de qualquer responsabilidade ou ônus direta ou indiretamente decorrentes desta eventual alteração. Havendo a alteração do ENDEREÇO da área e/ou do empreendimento, na forma prevista neste instrumento, o COMODANTE cientificará o COMODATÁRIO quanto à modificação ocorrida, mediante correspondência que passará a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

14.4. Qualquer tolerância do COMODATÁRIO com relação a qualquer descumprimento de obrigações aqui previstas pelo COMODATÁRIO, não constituirá alteração das condições deste Contrato, capaz de dar ensejo à novação, permanecendo todas as cláusulas ora pactuadas em pleno vigor até o término do comodato.

14.5. O presente comodato é regida pela Lei de Locações e, subsidiariamente, no que for aplicável, pelo Código Civil Brasileiro.

14.6. Caso qualquer termo, disposição ou avença constante deste Contrato seja considerado inexecutável, inválido ou ilegal por qualquer razão, os demais termos, disposições e avenças continuarão em pleno efeito e vigência, tal como se o presente Contrato tivesse sido firmado com a eliminação do referido dispositivo contratual.

14.7. Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

14.8. Todos os entendimentos sobre o andamento, modificações ou alterações do objeto deste Contrato deverão ser feitos por escrito, de comum acordo entre as Partes, por meio de seus representantes legais e/ou procuradores com poderes para assumir os compromissos em nome das Partes, sendo certo que os acordos verbais não produzirão quaisquer efeitos.

14.9. As Partes se obrigam, sob as penas previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, incluindo, mas não se limitado à legislação brasileira anticorrupção e contra a lavagem de dinheiro.

14.9.1. A violação, por parte do COMODATÁRIO, das obrigações previstas nesta Cláusula ou das Normas Anticorrupção será considerada infração grave a este CONTRATO, consistirá em justa causa para sua rescisão motivada, conferindo ao COMODANTE o direito de declarar rescindido imediatamente, de pleno direito, o presente CONTRATO, sem qualquer ônus ou penalidade para o COMODANTE.

14.10. As Partes, em comum acordo, submetem-se ao cumprimento dos deveres e obrigações referentes à proteção de dados pessoais e se obrigam a tratar os dados pessoais coletados no âmbito deste Contrato conforme a legislação vigente aplicável, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados ou "LGPD"), no que couber e conforme aplicável. As Partes deverão também garantir que seus empregados, agentes e subcontratados observem os dispositivos dos diplomas legais em referência relacionados à proteção de dados, incluindo, mas não se limitando, à LGPD.

14.11. O COMODATÁRIO, por meio deste instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, constitui como seu mandatário o gerente, preposto, encarregado, colaborador ou empregado responsável pelo funcionamento da área, outorgando-lhe poderes suficientes para receber todas as citações, intimações, notificações e circulares, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile, e-mail, utilização de plataforma de mensagens instantâneas, tal como autorizado pelo art. 246, V, do Código de Processo Civil ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

14.11.1 Fica desde já ajustado que toda e qualquer comunicação, notificação, citação ou intimação a ser efetuada por uma das partes contratantes às demais com relação ao CONTRATO, somente será considerada válida e produzirá seus



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO**

regulares efeitos se realizada com base nos dados de endereço, e-mail e telefones das partes signatárias, informados nos itens I, II e III do Quadro Resumo. Fica desde já expressamente acordado que qualquer alteração nas informações contidas nos itens citados acima, deverá ser imediatamente comunicada por escrito pela parte que as alterar às demais partes responsáveis, por escrito. Caso uma parte não comunique a mudança de seus dados, será considerada válida e eficaz qualquer notificação, intimação ou citação direcionada para o endereço físico e/ou eletrônico que for comunicado às partes na forma deste CONTRATO.

14.12. As Partes, declaram e estabelecem, na forma do que dispõe o artigo 393 do Código Civil, que o COMODATÁRIO está ciente e se obriga, para todos os efeitos e fins de direito, pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invocá-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações já assumidas no contrato e/ou neste instrumento aditivo, seja para se exonerar dos efeitos de eventual inadimplemento contratual.

14.13. Os termos e disposições deste Contrato prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

14.14. Fica eleito o foro da Comarca de Rio das Ostras no Estado do Rio de Janeiro para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja

E por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato: (a) de forma física, em 3 (três) vias de igual teor e forma; e/ou (b) por meio de assinaturas eletrônicas, as quais as Partes desde já reconhecem como válidas e eficazes para todos os fins de direito, na forma do artigo 10, § 2º da Medida Provisória 2.200/2001-2, na Lei nº 12.682/2012, no artigo 411, inciso II, da Lei nº 13.105/2015 e na Lei nº 13.874/2019, o mesmo se aplicando para as assinaturas de 2 (duas) testemunhas, sendo certo que será considerada como a data de assinatura deste documento, para todos os fins e efeitos, à data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

Rio das Ostras, 19 de maio de 2025.

\_\_\_\_\_  
**SPRO S/A**

\_\_\_\_\_  
**MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
RG: