TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ
PUBLICADO NO D.J.E. Nº 64 FLS. 138
DE 29 / 3 / 2019

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ
PUBLICADO NO DIÁRIO DE JUSTIÇA ELETRÔNICO Nº 58
DATA: 29 / 3 / 2019

PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ

PAD Nº 976/2019

TERMO DE COMODATO Nº 02/2019 QUE ENTRE SI CELEBRAM SPE FORTALEZA SHOPPING S/A, SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, p/p ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA E A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ.

Pelo presente Instrumento Particular, de um lado, como COMODANTE, **SPE FORTALEZA SHOPPING S/A,** sociedade anônima com sede na Av. das Américas, nº 7.777, Subsolo 01 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22793-081, inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 14.553.196/0001-56, com filial inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.553.196/0002-37, na Avenida Lineu Machado, nº 419 – Jóquei Clube, CEP: 60520-102, em Fortaleza/CE, e **SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **14.376.839/0001-33**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 K-18 – Jardim Morumbi, em São Paulo/SP, CEP: 05693-000, neste ato representado por **ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.248.604/0001-80, com sede na Avenida Lineu Machado, nº 419 – Jóquei Clube, CEP: 60520-102, em Fortaleza/CE, tendo como representantes, ANDRÉ CALHEIROS DE VASCONCELOS CATÃO, brasileiro, casado, portador do CPF/MF n.º 373.160.524-49 e SANDRA MARIA DOS SANTOS, Brasileira, Casada, portadora do CPF/MF n.º 028.505.094-00, e, como COMODATÁRIO, o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ,** com sede na Rua Jaime Benévolo, n.º 21, Centro, CEP: 60050-080, nesta capital, inscrito no CNPJ sob o n.º 06.026.531/0001-30, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador HAROLDO CORREIA DE OLIVEIRA MÁXIMO, residente e domiciliado em Fortaleza/CE, têm entre si justo e acertado o que se segue:

CONSIDERANDO QUE:

(i) O **COMODANTE** é proprietário da(s) área(s) localizada(s) no **NORTH SHOPPING JÓQUEI**, situado na Av. Lineu Machado, 419 - Bairro Jóquei Clube, CEP: 60520-102, na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Telefone: (85) 98819-2856.

(ii) O **COMODATÁRIO** pretende ocupar a título de comodato área nas dependências do **NORTH SHOPPING JÓQUEI**.

RESOLVEM, as partes, de comum acordo, firmar o presente Instrumento Particular de Instituição de Comodato, o "Contrato", mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir dispostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste comodato é a **loja nº 2079/2080** no Piso 2, com uma área de 106,96 m², localizada nas dependências do **NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA**, situado na Avenida Lineu Machado, nº 419, Bairro Jóquei Clube.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMODATO

2.1. A área objeto deste comodato será para instalação, única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, de unidade da Central de Atendimento ao Eleitor, tendo com destinação os **serviços de biometria eleitoral,** não podendo ser utilizada para finalidades diversas pelo **COMODATÁRIO**, sem o prévio e expresso consentimento do **COMODANTE.**

2.2. Todas as despesas com instalações, conservação e manutenção da área ora cedida em comodato, correrão exclusivamente por conta do **COMODATÁRIO.**

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

2.4. O **COMODATÁRIO** será o único responsável, ainda, caso seja necessária obtenção de licenças para realização de obras e para a exploração da atividade autorizada no item 2.1 acima.

2.5. O **COMODATÁRIO** se obriga a apresentar ao **COMODANTE** para prévia aprovação, os projetos arquitetônicos, elétricos, tudo em conformidade com o Caderno Técnico, sendo facultado ao **COMODANTE** não aprová-los, caso os mesmos estejam fora do padrão determinado pela **ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA.**

2.5.1. A não apresentação no prazo mencionado no caderno técnico, dos projetos, implicará na não autorização para o início das obras e atividades, sem prejuízo do pagamento dos encargos previstos neste Contrato no início de sua vigência.

2.5.2. Em caso de não aprovação pelo **COMODANTE** dos projetos apresentados, estes deverão ser substituídos por outros, sem que tal situação impliquem em resolução de continuidade da presente avença.

2.5.3. O **COMODATÁRIO** também é obrigado a submeter à aprovação do **COMODANTE** os projetos, no caso de alteração dos mesmos, no curso deste Contrato.

2.6. Fica, neste ato, perfeitamente caracterizado que a ocupação da área objeto do presente Contrato é concedida ao **COMODATÁRIO** a título precário, não criando em seu favor direitos possessórios ou de outra natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O prazo do presente comodato se inicia com a assinatura do presente Termo, sendo o prazo final a data de **06/05/2020**, podendo, todavia, ser resilido, por qualquer das partes e a qualquer momento, mediante simples aviso por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, sem que qualquer multa seja imposta à parte que der causa à resilição.

3.2 Findo o presente comodato independente do motivo, o COMODATÁRIO deverá devolver o espaço emprestado totalmente livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destinava, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o espaço, não tendo direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, mesmo que necessárias, porquanto as mesmas aderiram e ficaram incorporadas ao referido espaço para todos os fins de direito, sob pena de, não o fazendo, arcar com aluguel no importe de R$ 8.206,00 mensais, sem prejuízo das perdas e danos, lucros cessantes e indenizações devidas em decorrência deste atraso e das demais sanções previstas nas NORMAS GERAIS e da adoção das medidas judiciais cabíveis.

3.3. Sem prejuízo do disposto no parágrafo precedente, o COMODANTE poderá proceder à desmontagem das instalações realizadas no espaço, obrigando-se o COMODATÁRIO a reembolsá-lo das despesas efetuadas para tal.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO

4.1. Ficará o presente Contrato rescindido de pleno direito, sem que seja devido qualquer direito à indenização, nos seguintes casos:

(i) Infração de quaisquer das cláusulas e condições do presente Instrumento;

(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, devidamente comprovado;

(v) Liquidação amigável, extrajudicial ou judicial, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, bem como o requerimento de falência dos **COMODANTES**.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DESPESAS DE UTILIZAÇÃO

5.1. O COMODATÁRIO obriga-se a pagar apenas o custo com energia eletrica.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEMAIS DOCUMENTOS

6.1. São documentos integrantes e complementares deste Contrato para todos os fins de direito, independente de transcrição:

a) Normas Gerais Complementares, Regedoras das Locações e Outras Avenças dos Espaços Comerciais do North Shopping Jóquei (NORMAS GERAIS).
b) Regimento Interno do North Shopping Jóquei (REGIMENTO INTERNO).
c) Planta de localização da área objeto deste contrato.
d) Caderno de Condições Técnicas dos Lojistas (CCTL).

6.2. As partes confessam que receberam e que conhecem o conteúdo de todos os documentos citados nesta cláusula, aos quais, expressamente, declaram aderir, reconhecendo e declarando ainda que este contrato está integralmente subordinado às NORMAS GERAIS, e aos demais documentos, cujas disposições prevalecerão sobre as deste ou de qualquer outro instrumento, exceto se aqui expressamente forem revogadas ou modificadas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS SEGUROS

7.1 O **COMODATÁRIO** fica obrigado a fazer todos os seguros legalmente exigidos e a dar cumprimento, também, às estipulações que a esse respeito se acham contidas nas **NORMAS GERAIS**.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES

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 ao **COMODATÁRIO** o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer intimações de repartições ou entidades, 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 facultado 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 do **COMODATÁRIO** objeto deste Contrato, devendo esta prerrogativa ser exercida de forma justificada, tendo em vista as necessidades do **COMODANTE.** O **COMODATÁRIO** não poderá se opor à

mudança de localização, e que caso se oponha, o Contrato ficará rescindido de pleno direito, sem gerar ao **COMODATÁRIO** qualquer direito a ressarcimento, multa, indenização, ou a que título for.

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 dada em comodato, o **COMODANTE** oferecerá ao **COMODATÁRIO** alternativas dentro das responsabilidades de áreas e viabilidade técnica, cabendo a este a escolha da nova área. Caso o **COMODATÁRIO** não encontre um lugar que lhe satisfaça, este 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 do **COMODATÁRIO** 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.

8.5. O **COMODATÁRIO** deverá zelar pelo espaço emprestado como se de sua propriedade fosse, devolvendo-o ao **COMODANTE** ao final do prazo do comodato, inteiramente livre e desembaraçado de pessoas e coisas, sob pena de, não o fazendo, ser considerado esbulhador e, como tal, sujeitar-se às medidas judiciais cabíveis.

8.6. Caberá ao **COMODATÁRIO** manter o espaço emprestado, ininterruptamente, em perfeito estado de conservação e limpeza, incluindo-se nesta obrigação a coleta e descarte do lixo.

8.7. Caberá ao **COMODATÁRIO** efetuar, por pessoal próprio ou por terceiros que vier a contratar sob sua responsabilidade e mediante a aprovação do **COMODANTE**, a colocação e retirada das instalações necessárias à realização de sua atividade no espaço emprestado, às suas expensas.

8.8. O **COMODATÁRIO** obedecerá aos procedimentos administrativos adotados pelo **COMODANTE** em todos os locais, acatando as medidas de segurança policial, industrial e higiene do trabalho, identificando seus empregados, com a respectiva identidade funcional.

8.9. Caberá ao **COMODATÁRIO** assumir a responsabilidade perante o **COMODANTE**, terceiro e consumidores, judicial ou extrajudicialmente, por qualquer ato de prepostos, prestadores de serviços, fornecedores ou empregados seus, em função de todas as atividades exercidas no espaço, bem como em razão das adaptações necessárias, pagando a indenização correspondente, pelo justo valor, quando ocorrerem danos, avarias, extravios e inutilização de objeto de propriedade do **COMODANTE** ou de terceiros, desde que comprovada a culpa ou dolo.

8.10. O **COMODATÁRIO** devolverá o espaço emprestado na data final do prazo, ou conforme rescisão, nas condições estabelecidas no presente instrumento.

8.11. Caberá ao **COMODATÁRIO** obter todos os alvarás e licenças necessárias ao funcionamento do espaço, ficando responsável pelo pagamento de quaisquer taxas, emolumentos, tributos, multas ou penalidades criadas pelos órgãos públicos que incidam ou venham a incidir sobre as operações e/ou atividade desenvolvida no espaço emprestado.

8.12. Este Contrato só poderá ser alterado em qualquer de suas disposições mediante a celebração por escrito de termo aditivo contratual, devidamente assinado por ambas as partes.

8.13. O presente Contrato substitui todos os entendimentos anteriores havidos entre as partes com relação ao ora pactuado, tenham sido escritos ou verbais.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. As partes elegem o foro da cidade de Fortaleza/CE, com renúncia expressa de qualquer outro que possam vir a ter, por mais especial ou privilegiado que seja, para serem dirimidas dúvidas ou ações fundadas no presente Contrato de comodato o qual obriga os contratantes e/ou sucessores.

E assim, justo e contratado, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Fortaleza, _____ de _____ de 2019.

COMODANTE:

SPE FORTALEZA SHOPPING S/A
SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
P/p ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA

COMODATÁRIO:

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ