

## CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL COMERCIAL

**COMODANTE:** DALOBA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no cadastro municipal 233297 e no CNPJ nº 02.336.661/0001-18, estabelecida na Avenida do Estado, nº 1.555, Conjunto 1001, Bairro dos Pioneiros, em Balneário Camboriú, SC, CEP 88.331-150, neste ato representada por seu(s) sócio(s) administrador(es).

**COMODATÁRIA:** PAGANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.346.658/0001-00, com sede na Rua Vicente Machado, nº 1151, Sala B, centro, em Guarapuava, PR, CEP 85.010-260, neste ato representada por seu(s) sócio(s) administrador(es), Sr. IGOR PAGANINI, inscrito no CPF nº 044.714.209-76.

**OBJETO:** O bem imóvel objeto do presente Contrato de Comodato é **UM TERRENO** situado na cidade e comarca de Balneário Camboriú, com área de 373,80m², medindo 15,20m na frente a Leste, com a Rua 963 e com igual metragem nos fundos a Oeste, com terras de Willy Guns, Aguiini E. Pasta ou quem de direito; estrema de um lado, com terras de Laureano Bitencourt, ao Sul, onde mede 25,50m e ao Norte, com ditas de Alberto Bernardes, onde mede 24,35m, sem benfeitorias, imóvel este registrado na Matrícula Imobiliária nº 59.241, Livro nº 2-HA, fl. 141, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina, de propriedade da COMODANTE, e que neste ato tem sua posse transferida à COMODATÁRIA, para que esta possa usar e gozar do bem, respeitando-se a destinação comercial do imóvel, bem como a legislação municipal, estadual e federal inerentes à sua utilização.

**FINALIDADE:** Exclusivamente para uso comercial da COMODATÁRIA.

**PRAZO INICIAL:** 16/09/2020 - **PRAZO FINAL:** 15/09/2021.

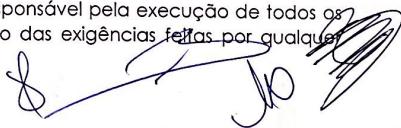
As partes acima qualificadas decidem pactuar o CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL COMERCIAL com as seguintes cláusulas e condições:

**1º** - A COMODATÁRIA utilizará o imóvel emprestado, responsabilizando-se, única e exclusivamente, na aquisição de todas as eventuais licenças e autorizações (municipais, estaduais, federais e junto ao IBAMA) necessárias para os fins que utilizará o mencionado local.

**2º** - A COMODATÁRIA ficará totalmente responsável pela remoção e alocação de eventuais materiais extraídos do local.

**3º** - Ficarão ao encargo da COMODATÁRIA a obtenção de toda e qualquer autorização de instalação dos equipamentos e estruturas no local, bem como o acesso ao imóvel.

**4º** - A COMODATÁRIA ficará integralmente responsável pela execução de todos os procedimentos necessários para cumprimento das exigências feitas por qualquer



órgão ambiental oficial (municipal, estadual, federal, autárquico, IBAMA), sempre que for necessário e exigido, para a adequação às normas e diretrizes ambientais em vigor.

5ª - A COMODATÁRIA declara ter ciência que o cumprimento das obrigações ora assumidas é de relevante interesse ambiental, sendo que seu descumprimento caracteriza crime contra a administração ambiental, previsto no artigo 68 da Lei Federal nº 9.605/98 e demais dispositivos legais atinentes à espécie, assim como infração administrativa, prevista do artigo 70 da mesma lei. Por isso, a COMODATÁRIA se responsabiliza, única e exclusivamente, por toda e qualquer multa, infração ou crime ambiental cometido em decorrência das atividades que implementará no imóvel objeto deste contrato, bem como suas consequências administrativas, cíveis e criminais pelos atos praticados.

6ª - O presente contrato não poderá ser repassado a terceiros, tácita ou expressamente, sem a anuência prévia e expressa da COMODANTE.

7ª - O uso do imóvel acima mencionado será permitido somente à COMODATÁRIA, e para utilização comercial desta, sendo vedada sua utilização por terceiros, sob pena de rescisão imediata do presente contrato.

8ª - Será de responsabilidade da COMODATÁRIA o pagamento de todos os tributos, taxas e impostos que venham incidir sobre o imóvel durante o período de vigência do presente instrumento contratual.

9ª - Declara a COMODATÁRIA que recebeu o imóvel em perfeitas condições de uso, sendo que qualquer dano e/ou prejuízo ocasionado ao mesmo por parte da COMODATÁRIA, seja por dolo ou culpa, será de sua exclusiva responsabilidade, cabendo à mesma zelar pela manutenção do imóvel.

**Parágrafo único.** A COMODANTE ou qualquer um de seu(s) preposto(s) poderá(ão) vistoriar o imóvel dado em comodato sempre que desejar(em), e pelo menos 03 (três) vezes no ano, no horário comercial, dando ciência à COMODATÁRIA, por escrito, com antecedência mínima de 24 (vinte e em quatro) horas. Eventual recusa ou impedimento implicará em infração contratual sujeita à multa.

10ª - O presente Comodato poderá ser rescindido ou concluído:

- a) a qualquer tempo, por infração às condições pactuadas;
- b) por necessidade ou conveniência da COMODANTE, mediante Notificação Extrajudicial, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, sob pena de caracterização de posse injusta;
- c) Por falência da COMODATÁRIA ou qualquer impedimento legal ou judicial desta em administrar o imóvel.

**Parágrafo único.** Caso o imóvel objeto do presente instrumento seja alienado ou negociado pela ANUENTE a terceiros, ficará concedido a COMODATÁRIA o prazo de 15 (quinze) dias, a contar da ciência da mesma, através de Comunicação ou Notificação Extrajudicial, para a desocupação do imóvel.



11º - Sendo requisitada a devolução do imóvel por parte da COMODANTE, na forma da cláusula anterior, e a COMODATÁRIA não restituir (desocupar) o imóvel no prazo estipulado, fica, desde logo, convencionado o pagamento por parte da COMODATÁRIA de uma multa contratual, no valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por mês de atraso, não configurando dita cláusula penal em alugueres ou convertendo o contrato em locação.

**Parágrafo único.** Não ocorrendo a devolução espontânea do imóvel no prazo estipulado, estará caracterizada a posse injusta, autorizando a COMODANTE a intentar a ação judicial competente de reintegração na posse. Neste caso, todas as despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos deverão ser integralmente ressarcidos pela COMODATÁRIA, sem prejuízo das multas e demais perdas e danos constatados.

12º - Fica proibida toda e qualquer benfeitoria ou acessão na edificação, sem prévia e expressa autorização da COMODANTE, sendo que, acaso seja construída, não assistirá à COMODATÁRIA nenhum direito à indenização ou exercício de direito de retenção, pois as mesmas restarão definitivamente incorporadas ao imóvel.

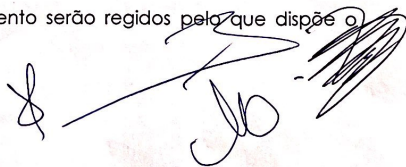
**Parágrafo único.** Eventuais gastos ou despesas efetuadas pela COMODATÁRIA em prol do imóvel dado em comodato não ensejarão qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

13º - Independentemente da razão do término do Comodato, o imóvel deverá ser restituído nas mesmas condições de uso e conservação recebidas, devendo serem satisfeitas as demais estipulações do presente instrumento, cabendo à COMODATÁRIA arcar com todas as despesas que por ventura vier a ocorrer em virtude de possíveis reparos, inclusive no que se refere à mão de obra e material.

14º - Havendo riscos ao imóvel, objeto do presente instrumento, bem como aos pertences da COMODATÁRIA, e esta vier a resguardar somente os seus objetos, ficará a COMODATÁRIA responsável por eventuais danos ocasionados à COMODANTE, mesmo que aquela venha atribuir ao fato a ocorrência de força maior ou caso fortuito.

15º - O descumprimento das condições estabelecidas no presente contrato sujeitará a COMODATÁRIA no pagamento de perdas e danos, além do pagamento de honorários advocatícios nas ações a que der causa, nos termos dos artigos 389 e 475 do CC, sem prejuízo da rescisão do presente contrato, sem nenhuma formalidade judicial, 15 (quinze) dias após o recebimento de notificação extrajudicial.

16º - Os casos omissos no presente instrumento serão regidos pelo que dispõe o Código Civil, em seus artigos 579 e seguintes.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.



17ª - Fica eleito o foro da Comarca de Balneário Camboriú, SC, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas do presente Contrato.


Assim, estando cientes e ajustados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual forma e teor, na presença de duas testemunhas.

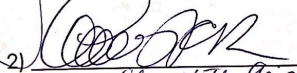
Balneário Camboriú, SC, 16 de setembro de 2020.

  
DALOBÁ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A  
COMODANTE

  
PAGANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
COMODATÁRIA

TESTEMUNHAS:

(1)   
Nome: Maria Leuca da Silva  
CPF: 032.238.289-07

(2)   
Nome: Claudinei Stan Silve Felen  
CPF: 033.468.669-55

