

CONTRATO DE COMODATO MODAL Nº 024/2025 QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO DE NEGÓCIOS DO PIAUÍ - INPI E FRANCISCO JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO

INPI - Instituto de Negócios do Piauí, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 10.878.186/0001-30, estabelecida em Teresina - PI, na Rua Desembargador Freitas, 990 1º andar - Teresina - PI, qualificada pelo Poder Público Municipal através do Decreto nº 9.440 de 23 de junho de 2009 como organização social, doravante designada, comodante neste ato representada por seu Presidente, Gustavo Cromwell de Carvalho Pacífico, brasileiro, casado, servidor público, CPF nº [REDACTED], e do outro lado [REDACTED], brasileiro (a), portador(a) da identidade nº [REDACTED], doravante denominado (a) simplesmente comodatário (a) têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Comodato Modal de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no Regimento Interno do Mercado do Renascença II e no Contrato de Gestão firmado entre o INPI e o Município de Teresina PI.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula Primeira - O presente instrumento tem como OBJETO o imóvel, representado por um(a) Box de [REDACTED] m x 5.15 m, situado no MERCADO DO RENASCENÇA II na zona Sudeste da cidade de Teresina-PI de propriedade do Município de Teresina PI, recebido pela COMODANTE através do contrato de Gestão.

DO USO DO IMÓVEL

Cláusula Segunda - O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela COMODANTE ao (a) COMODATÁRIO (A) deverá ser usado para o fim específico de comércio tendo como titular o (a) comodatário, devendo este utilizá-lo como se lhe pertencesse, conservando-a e fazendo com que seu uso e gozo sejam pacíficos e harmônicos.

Cláusula Terceira - É vedado ao (a) COMODATÁRIO (A) fazer qualquer tipo de modificação no imóvel, bem como locá-lo ou repassá-lo a outrem a qualquer título.

DO INÍCIO DAS ATIVIDADES

Cláusula Quarta - O (A) COMODATÁRIO (A) obrigatoriamente deverá iniciar suas atividades no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da assinatura deste contrato.

Parágrafo único - A não observância deste prazo acarretará a resolução do contrato, sendo o Box/Banca imediatamente ocupado por outro comodatário, cumprindo-se as disposições constantes no contrato de gestão.

DOS RISCOS

Cláusula Quinta - Havendo risco ao imóvel objeto do presente contrato, bem como aos acessórios entregues ao (a) COMODATÁRIO (A), e este último vier a resguardar somente os seus objetos, ficará o mesmo responsável pelos possíveis danos ocorridos a COMODANTE, mesmo que atribua a causa ao evento de força maior ou caso fortuito.

DOS ENCARGOS DA OCUPAÇÃO

Cláusula Sexta - O Comodato é a título gratuito, entretanto, por estar o imóvel localizado em condomínio, está o (a) COMODATÁRIO (A) obrigando (a) ao pagamento das despesas denominadas de "condomínio, ou despesas de custeio", que nada mais são do que encargos contratuais relativos ao uso, bem como os demais encargos devidos e todos os impostos, taxas e contribuições obrigatórias, que tenham a incidir sobre o imóvel dado em comodato.

Parágrafo Primeiro - Estão excluídas das taxas de condomínio ou despesas de custeio e, portanto, deverão ser pagas pelo comodatário diretamente as concessionárias de serviços públicos às despesas específicas ou exclusivas do funcionamento do espaço ora cedido em comodato, tais como: consumo de luz e força elétrica, água e esgoto e ainda outras despesas, mesmo que aqui não relacionadas, mas que se enquadrem nas características estabelecidas nesta cláusula.

Parágrafo Segundo - As contribuições do (da) COMODATÁRIO (A) para cobertura das despesas comuns, condomínio, quer sejam ordinárias ou extraordinárias, serão pagas mensal e antecipadamente até o dia 05 (cinco) de cada mês, vencendo a primeira no dia 05 de novembro de 2025.

Parágrafo Terceiro - As contribuições serão pagas exclusivamente via instituição financeira, recebendo o (a) COMODATÁRIO (A) o boleto bancário que deverá ser quitado até a sua data de vencimento.

Parágrafo Quarto - O Município de Teresina arcará com 52,67% das despesas relacionadas ao condomínio, ou despesas de custeio até o encerrado o prazo de vigência deste termo.

DO INADIMPLEMENTO DO PAGAMENTO DOS ENCARGOS DO CONTRATO

Cláusula Sétima - O inadimplemento no pagamento do valor das despesas de custeio e ou taxas extras por três meses consecutivos acarretará a constituição em mora de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judicial e extrajudicial, e nesse caso, para se livrar dela, obriga-se o (a) COMODATÁRIO (A) a pagá-la como os seguintes acréscimos:

- Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o total das quantias em débito monetariamente corrigidas, da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos;
- Multa moratória de 2% (dois por cento);
- Honorários de advogado no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se houver cobrança judicial ou extrajudicial purga de mora, com intervenção de advogado para o seu recebimento. Na hipótese, de acordo amigável, este percentual será de 10% (dez por cento).

Parágrafo Único - Não sendo adimplido o pagamento das despesas referidas nesta cláusula será rescindido o presente contrato e o (a) comodatário (a) será imediatamente substituído por outro cujo nome será selecionado (a) pelo Município do Teresina - PI, obedecendo a critérios estabelecidos no contrato de gestão.

DA DESTINAÇÃO

Cláusula Oitava - O (a) COMODATÁRIO (A) destinará o espaço do Box e acessório objeto deste contrato única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à exploração do ramo de LANCHONETE com produtos legalmente adquiridos não podendo de forma alguma ser usado para finalidade diversa da constante neste instrumento.

NO NOME DE FANTASIA

Cláusula Nona - O (a) COMODATÁRIO (A) utilizará, nos letreiros, fachadas e anúncios do espaço recebido em comodato o nome de fantasia por ele indicado, somente podendo ser colocados ou afixados nos locais previamente determinados pela COMODANTE, em Modelo padronizado do Mercado.

DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DESTES CONTRATOS

Cláusula Décima - O COMODATÁRIO (A) declara expressamente conhecer e aceitar integralmente os documentos abaixo relacionados, considerando-as parte integrante e indissociável deste contrato, sob pena de rescisão contratual;

- a. Estatuto Social e Regimento Interno do INPI;
- b. Regimento Interno do Mercado do Renascença II
- c. Memorial Descritivo e Planta do espaço recebido em comodato, bem como outros documentos, carta, circulares referentes ao objeto do contrato que impliquem em ajuste adicional;
- d. As obrigações constantes no contrato de gestão firmado com o Município de Teresina - PI.

DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

Cláusula Décima Primeira - O (a) COMODATÁRIO (A) se obriga a manter o seu espaço durante toda a vigência deste contrato, sempre ininterruptamente aberto ao público nos horários estabelecidos pela COMODANTE, inclusive aos domingos e dias de feriados, se estas assim estabelecerem.

Cláusula Décima Segunda - O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes a qualquer título, sendo rescindível no caso de infração as cláusulas deste instrumento demais condições nele estipuladas.

Cláusula Décima Terceira - O (a) COMODATÁRIO (A) deverá no prazo máximo e improrrogável de 06 (seis) meses contados da data da assinatura deste contrato se adequar ao Estatuto das Pequenas e Microempresas, nos termos da Lei Complementar 128/08, sob pena de rescisão do contrato;

Cláusula Décima Quarta - Como forma de manter inalterado o equilíbrio financeiro deste contrato, condição absoluta para validade do mesmo, reconhecem a COMODANTE e a (o) COMODATÁRIO (A) estar o presente contrato, durante toda a sua vigência, protegido pelo princípio constitucional do ato jurídico perfeito, bem amparado pelo princípio jurídico segundo o qual o contrato é lei entre as partes 'pacta sunt servanda'.

Cláusula Décima Quinta - O presente Contrato se subordina às determinações estabelecidas no Regimento do Mercado do Renascença II, Estatuto do INPI e ao Contrato de Gestão, as quais prevalecerão sempre, em caso de dúvidas ou conflito, com as cláusulas pactuadas neste Contrato.

Cláusula Décima Sexta - A simples assinatura deste Contrato, automaticamente, obriga o (A) COMODATÁRIO (A) a cumprir e respeitar o disposto no Estatuto, Regimento Interno do INPI, ora COMODANTE, Regimento e Regulamentos do Mercado do Renascença II e Contrato de Gestão, dos quais o(a) comodatário(a) declara ter pleno conhecimento.

Cláusula Décima Sétima - Considerando que a natureza da relação jurídica firmada entre as partes é comodato, fica estabelecido que caso o Box permaneça fechado por prazo superior a 15 (quinze) dias, tal ato reputar-se-á como abandono, devendo o espaço ser ocupado por outro ambulante conforme normas expressas no Contrato de Gestão.

Cláusula Décima Oitava - Na hipótese de retomada do imóvel pela infringência das cláusulas contratuais e demais dispositivos aplicáveis ao caso sem que o COMODATÁRIO (A) tenha promovido a retirada dos bens que lhe pertencem existentes no imóvel e possíveis remoções, tal ato deverá ser interpretado como desejo do (a) COMODATÁRIO (A) de que os bens ali deixados sejam doados a uma instituição de caridade, ficando a critério da COMODANTE juntamente com a SDU Sudeste a escolha da instituição que receberá a doação.

DO SEGURO

Cláusula Nona - A COMODANTE manterá a área comum do condomínio do MERCADO DO RENASCENÇA II segurada contra riscos de incêndio, furto, roubo, obrigando-se o (a) COMODATÁRIO (A) a assumir ônus do seguro de seu Box.

DA RESCISÃO

Cláusula Vigésima - O presente contrato poderá ser rescindido ou resolvido quando o (a) COMODATÁRIO (A) descumprir o acordado neste instrumento.

DO PRAZO

Cláusula Vigésima Primeira - O presente contrato vigorará pelo prazo de 6 (seis) meses, a contar da data de assinatura.

DO FORO

Cláusula Vigésima Segunda - Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Teresina - PI. Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Teresina, 25 de setembro de 2025.

Instituto de Negócios do Piauí

FRANCISCO JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO

Testemunhas:

Nota: O Comodato rege-se pelo previsto nos Arts. 579 a 585, do Código Civil.