



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

TERMO DE COMODATO 02/2024

TERMO DE COMODATO 02/2024 QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, NESTE ATO REPRESENTADA PELA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ E A EMPRESA SANTO EDUARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, NA FORMA ABAIXO:

SÃO PARTES NESTE TERMO:

COMODANTE: SANTO EDUARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede no Município de Altamira, Estado do Pará, onde tem endereço social na Av. Nova Altamira, número 1851, Loteamento Cidade Nova, no Bairro: Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o número 19.143.058/0001-12, neste ato representada por Marcela Bretas Sena Alecrim, portadora da cédula de identidade nº MG 7.145.383 SSP/MG e CPF nº 012.977.806-04;

Sob o EMPREENDIMENTO: Shopping Serra Dourada, situado na Av. Nova Altamira, número 1851, Loteamento Cidade Nova, no Bairro: Bela Vista, Município de Altamira, Estado do Pará.

COMODATÁRIO: A UNIÃO, através da SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL NO ESTADO DO PARÁ (SRIDPF/PA), com sede na Av. Almirante Barroso, nº 3251, bairro: Sousa, cidade de Belém, estado do Pará, CEP: 66613-710, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.394.494/0030-70, neste ato representado pelo Sr. **JOSÉ ROBERTO PERES**, Delegado de Polícia Federal, ocupante do cargo de Superintendente Regional, nomeado pela Portaria nº 781 do Ministério da Justiça e Segurança Pública, de 18 de janeiro de 2023, publicada no *DOU* de 18 de janeiro de 2023, inscrito no CPF nº 051.126.968-42, portador da Carteira de Identidade nº 2767202-SSP/MG.

As partes acima qualificadas têm entre si justo e acordado o presente Termo de Comodato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes e pelas disposições dos artigos 579 a 585 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), pela Lei 14.133, de 2021 e demais legislações pertinentes ao tema no que for cabível, observando-se o disposto no processo nº 08109.001914/2023-96, que determina a publicidade pelo COMODATÁRIO do presente instrumento.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo é a cessão não onerosa, por regime de comodato, de área de 40,37 m² (quarenta metros e trinta e sete centímetros quadrado), com a numeração loja 104 do Shopping Serra Dourada, conforme planta anexa que, rubricada pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento. A área será cedida para única e exclusivamente atender as instalações do posto Avançado de Passaportes e atendimento aos estrangeiros para uso exclusivo do Comodatário, não podendo ser utilizada para outra finalidade sem o consentimento prévio e por escrito do Comodante.

1.2. A área acima qualificada será entregue ao COMODATÁRIO em perfeito estado de limpeza e conservação, declarando neste ato, "Comodatário", a sua expressa anuência quanto ao estado estrutural desta unidade, após a vistoria já consumada.

1.3. Este Termo de Comodato vincula-se ao processo 08109.001914/2023-96, independentemente

de transcrição.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOCUMENTOS INTEGRANTES

2.1. São documentos integrantes do presente Termo os instrumentos abaixo arrolados, os quais o COMODATÁRIO declara ter total ciência do seu conteúdo, recebendo neste ato, a respectiva cópia do seu inteiro teor:

2.1.1. Escritura Declaratória de Normas Gerais Regedoras das Locações, do Uso, da Ocupação e Funcionamento do Shopping Serra Dourada, registrada em Cartório;

2.1.2. Planta de Localização da loja 104;

2.1.3. Regimento Interno do Shopping Serra Dourada;

2.1.4. Associação de Lojistas do Shopping Serra Dourada.

2.1.5. Norma Geral do Shopping Serra Dourada.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste Termo de Comodato será de 10 (dez) anos, com início na data de 15/02/2024 e encerramento em 15/02/2034.

3.2. *Findo o prazo do COMODATO, as partes poderão lavrar novo contrato, na forma da lei, desde que mantidas as condições atuais, ou até prorrogar o contrato por igual período, caso seja esse o entendimento predominante no momento;*

4. CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO TERMO DE COMODATO

4.1. O presente Termo de Comodato é gratuito, sem qualquer ônus para a União.

4.2. Ficando o comodatário obrigado de pagar apenas os valores referentes a energia conforme o uso e os valores de IPTU.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA ATIVIDADE OBRIGATÓRIA

5.1. Ramo de atividade: 4- Conveniência e Serviços;

5.2. Atividade: 4.25 - Serviços Públicos / Policiais;

5.3. Descrição da Atividade: O presente Termo de Comodato destinar-se-á exclusivamente ao exercício da atividade básica do COMODATÁRIO de emissão de passaportes, atendimento ao público estrangeiro para regularização de documentos e demais atividades características deste órgão não podendo ser utilizado para finalidade diversa sem o consentimento prévio e expresso do COMODANTE.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO COMANDANTE

6.1. Entregar a loja, objeto deste Termo, em até 60 dias da data de aprovação dos projetos a serem apresentados pelo COMODATÁRIO.

6.1.1. O COMODANTE informará ao COMODATÁRIO, a data de entrega do SUC ora cedido, sendo certo que a efetiva entrega do SUC será formalizada através da assinatura do termo de recebimento de chaves pelas partes.

6.2. Isentar o COMODATÁRIO das despesas de aluguel, condominiais ordinárias e extraordinárias da área cedida, fundo de promoção e despesas privativas ou qualquer outra que eventualmente seja cobrada dos lojistas, ficando obrigado a pagar apenas os valores referentes a energia e IPTU.

6.3. Disponer de 02 (duas) vagas de estacionamento no interior do shopping, com funcionamento no horário do estacionamento do shopping, tudo conforme disposto no item 10.3.2 abaixo.

6.4. Possibilidade de futuras expansões da loja, a serem definidas de comum acordo entre as partes.

6.5. Fornecer ao final da obra do Shopping:

6.5.1. Cópia do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se);

6.5.2. Cópia do Auto de Vistoria dos Bombeiros;

6.5.3. Fornecer a cópia dos seguintes documentos:

- a) As NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DO SHOPPING SERRA DOURADA;
- b) O REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING SERRA DOURADA;

c) A MINUTA DO ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING SERRA DOURADA;

d) A PLANTA DO SHOPPING SERRA DOURADA, com a indicação do Salão de Uso Comercial - SUC;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMODATÁRIO

7.1. Será de responsabilidade única e exclusiva do COMODATÁRIO o pagamento de salários, vantagens ou remunerações de empregados, prepostos ou contratados que executarem serviços úteis ou necessários ou, que de qualquer forma, prestarem serviços de execução, instalação ou manutenção dos serviços desenvolvidos na área objeto deste termo e ainda todas as contribuições trabalhistas, previdenciárias, imposto de renda ou quaisquer outras que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos.

7.2. O COMODATÁRIO assumirá integralmente os prejuízos oriundos da ação ou omissão de seus empregados, contratados ou prepostos, na utilização da área ora dada em comodato.

7.3. Também será de responsabilidade única e exclusiva do COMODATÁRIO todos os serviços necessários para manter a área objeto do presente Termo em perfeito estado de conservação e limpeza, tais como: limpeza da área, dedetização, desratização, remoção de lixo, consertos em geral, etc.

7.4. Será de exclusiva responsabilidade e às expensas da COMODATÁRIA a montagem e desmontagem de seus móveis e equipamentos, bem como a sua segurança.

7.5. O COMODATÁRIO, desde já, renuncia expressamente aos direitos de retenção e indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no imóvel. As benfeitorias voluptuárias também não serão indenizáveis, nem geraram direito de retenção, mas poderão ser retiradas, desde que esse fato não ocasione dano ao imóvel.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DO OBJETO

8.1. Acordam as partes que o COMODATÁRIO não está obrigado a manter a área objeto deste Termo aberta ao público no mesmo horário de funcionamento do Shopping. No entanto, deverá estar em plenas condições de funcionamento no período correspondente ao horário padrão de funcionamento da Polícia Federal. O referido horário deverá estar sinalizado na SUC para entendimento do cliente.

9. CLÁUSULA NONA – DA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO

9.1. Em caso de ajuizamento de ação do COMODANTE em face do COMODATÁRIO, este informa que a União é representada pela Advocacia Geral da União, com endereço na Av. Assis de Vasconcelos, no 625, Campina, Município de Belém/PA,

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADMINISTRADORA DO SHOPPING

10.1. O SHOPPING SERRA DOURADA é administrado pela empresa SANTO EDUARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 19.143.058/0001-12, estabelecida no Município de Altamira, Estado do Pará, onde tem endereço social na Av. Nova Altamira, número 1851, Loteamento Cidade Nova, no Bairro: Bela Vista, prestadora de serviços responsável pela gestão das locações de espaços e lojas, podendo, para tanto, utilizar-se de todo e qualquer expediente gerencial, entre eles, efetuar cobranças, dar quitação etc., visando, especialmente, o presente contrato de comodato e manutenção do adimplemento contratual do COMODATÁRIO.

10.2. DA DISPOSIÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM

10.2.1. O COMODATÁRIO tem conhecimento da total autonomia do COMODANTE para realizar modificações estruturais, elétricas, operacionais ou quaisquer outras que se fizerem necessárias ao empreendimento SHOPPING SERRA DOURADA, podendo para tanto construir, instalar, remover, alterar e dispor destas áreas, bem como aquelas de circulação e serviços gerais, de forma que julgar adequada, desde que consentânea com as finalidades do empreendimento, tais como, aumento da ABL (área bruta locável), mudança de localização de escadas rolantes e acessos, ampliação ou redução dos salões de uso comercial, etc.

10.3. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.3.1. A área cedida em comodato deverá ser entregue ao COMODATÁRIO. O SUC será entregue para execução das suas obras de instalação, conforme estabelecido nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DO SHOPPING SERRA DOURADA.

10.3.2. O COMANDANTE disponibilizará, ainda, 02 (duas) vagas no estacionamento do SHOPPING SERRA DOURADA, que deverão ser utilizadas exclusivamente por servidores da Polícia Federal que prestem serviços ao COMODATÁRIO, que deverão estar devidamente identificados.

10.3.3. O COMODANTE deverá disponibilizar também, às suas expensas, link de dados dedicado às necessidades do COMODATÁRIO.

10.3.4. As obras na área cedida serão de inteira responsabilidade do COMODATÁRIO e iniciará tão logo o presente termo seja assinado pelas Partes.

10.3.5. Fica certo e acordado entre as partes, que o público usuário dos serviços prestados pelo COMODATÁRIO no SUC ora cedido, deverá utilizar os sanitários localizados nas áreas comuns do SHOPPING.

10.3.6. O COMODATÁRIO ficará responsável pelo pagamento do consumo de energia elétrica e IPTU da área objeto deste Termo.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei n o 14.133, de 2021, a Contratada que:

11.1.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

11.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

11.1.3. Fraudar na execução do contrato;

11.1.4. Comportar-se de modo inidôneo;

11.1.5. Cometer fraude fiscal;

11.1.6. Não mantiver a proposta;

11.2. A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

11.2.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

11.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei n o 14.133, de 2021, Lei n o 10.406 (Código Civil), e subsidiariamente a Lei n o 9.784, de 1999.

11.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Contratante, observado o princípio da proporcionalidade.

11.5. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

11.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11.7. Comprovado o impedimento ou reconhecida causa de força maior, devidamente justificado e aceito pela PF/PA, em relação a um dos eventos arrolados acima, a Contratada ficará isenta das penalidades mencionadas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DISTRATO

12.1. O exercício do direito de distratar unilateralmente a cessão somente poderá ser exercido pelas partes depois de decorridos, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias contados da data da inauguração do SUC comodatado.

12.2. O exercício da faculdade de distratar unilateralmente a locação, caso exercido pela COMODATÁRIA, não implicará em qualquer ônus à COMODANTE.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O COMODATÁRIO, no seu lícito interesse, e mediante procedimento formal, assegurados o contraditório e a ampla defesa, poderá rescindir este Termo por qualquer das hipóteses enumeradas na Lei no

14.133/2021, com as consequências da mesma Lei.

13.2. O COMODANTE reconhece os direitos do COMODATÁRIO em caso de rescisão administrativa prevista na Lei 14.133 de 2021.

13.3. Operar-se-à, de pleno direito, a extinção do presente contrato por parte do COMODANTE, restando encerrado o comodato antes de findo seu prazo de vigência, na hipótese de o COMODATÁRIO incidir em qualquer das seguintes práticas:

a) Atrasar por 30 (trinta) dias ou mais o pagamento de quaisquer obrigações financeiras ou descumprir quaisquer das obrigações de fazer ou de não fazer previstas neste contrato de comodato, ou em qualquer instrumento a este relacionado.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nos itens deste termo serão decididos pela COMODANTE juntamente com a COMODATÁRIA, segundo as disposições contidas no Código Civil vigente, na Lei no 4.591, de 1964, na Lei no 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste Termo, independentemente de suas transcrições.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. As partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado de acordo com os mais rígidos princípios da boa-fé e probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses, bem como interesses do COMODATÁRIO para atendimento ao público. Declaram, assim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo contratual ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua amplitude a autonomia da vontade de cada parte, resultando num ajuste equânime, livre de ambiguidades e contradições.

15.2. Está contratação também será regida pela Lei nº 10.406 de 10 janeiro de 2002 (Código Civil).

15.3. O ato de inexigibilidade de licitação está fundamentada no *caput* do art. 74 da Lei n. 14.133, de 2021.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. As partes elegem o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Pará, como competente para todos os procedimentos relacionados com este Termo e seu cumprimento, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

16.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Altamira/PA, data da assinatura eletrônica.

COMODATÁRIO:

JOSÉ ROBERTO PERES
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional SR/PF/PA

COMODANTE:

MARCELA BRETAS SENA
ALECRIM:01297780604

Assinado de forma digital por
MARCELA BRETAS SENA
ALECRIM:01297780604
Dados: 2024.02.02 11:50:08 -03'00'

Marcela Bretas Sena Alecrim
Representante do Shopping Serra Dourada
SANTO EDUARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

TESTEMUNHAS:

Nome: Gilmar Nazaré de Guedes Leal
CPF: 153.335.822-20

Nome: Jahilson Barbosa da Silva
CPF: 712.839.272-68



Documento assinado eletronicamente por **JOSE ROBERTO PERES, Delegado(a) de Polícia Federal**, em 31/01/2024, às 15:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **JAHILSON BARBOSA DA SILVA, Agente Administrativo(a)**, em 31/01/2024, às 15:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **GILMAR NAZARE GUEDES LEAL, Agente Administrativo(a)**, em 31/01/2024, às 15:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=33614448&crc=970ADA5E.
Código verificador: **33614448** e Código CRC: **970ADA5E**.

Referência: Processo nº 08109.001914/2023-96

SEI nº 33614448