

CONTRATO DE COMODATO DE ÁREA PARA INSTALAÇÃO DE CAFETERIA

I - Partes

(a) **ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DO PARANÁ**, com sede em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Brasilino Moura, 253, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.538.510/0001-41, neste ato representada por seu Presidente JOSÉ LUCIO GLOMB, doravante denominada simplesmente **COMODANTE**;

(b) **SEIZE ALIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Almirante Tamandaré, 1121, casa 05, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.102.005/0001-77, neste ato representada na forma do seu contrato social, doravante denominada **COMODATÁRIA**.

II - Premissas

(a) Considerando que a **COMODANTE** é uma entidade sem fins econômicos;

(b) Considerando que a **COMODANTE** conta com um espaço destinado a instalação de uma cafeteria em suas dependências;

(c) Considerando que à **COMODANTE** não convém explorar diretamente a cafeteria mencionada;

(d) Considerando que a **COMODATÁRIA** é uma empresa cuja atividade econômica é compatível com o comodato ora pactuado;

(e) Considerando que a **COMODATÁRIA** tem interesse na instalação e exploração da cafeteria da **COMODANTE** nos termos ora pactuados;

(f) Considerando que na fase pré-contratual as partes demonstraram afinidade e convergência de interesses, viabilizando o estabelecimento de um relacionamento harmônico, o que é essencial para o sucesso da parceria que ora se inicia;

(g) Considerando tudo, firmam as partes o presente “Contrato de Comodato de Área para Instalação de Cafeteria”, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:



1

III - Cláusula e Condições

OBJETO E PRAZO

CLÁUSULA PRIMEIRA

Pelo presente contrato, que se rege por este instrumento e pelas disposições dos artigos 557 e seguintes do Código Civil brasileiro, a **COMODANTE** entrega em comodato à **COMODATÁRIA** área mobiliada de aproximadamente 20m², no andar térreo de sua sede situada na Rua Brasilino Moura, 253, bairro Ahú, para o fim específico de instalação e exploração de cafeteria.

Parágrafo único – A área é cedida com mobiliário pertencente **COMODANTE**, contendo: balcão e armário de madeira, ambos com tampo de mármore, torneira com misturador e aquecimento elétrico e seis mesas de madeira.

CLÁUSULA SEGUNDA

O presente contrato é firmado pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 01 de setembro de 2011 e término em 31 de agosto de 2013, sendo que, findo o prazo, estará o mesmo rescindido de pleno direito, sem que assista à **COMODATÁRIA** direito a qualquer retenção, compensação ou indenização, a qualquer título.

Parágrafo Primeiro - A **COMODATÁRIA** obriga-se a manter a cafeteria em funcionamento, colocando seus serviços à disposição dos usuários, de segunda à sexta-feira no horário das 09h00 às 22h00, sendo terminantemente proibida a utilização da área cedida para outras atividades aqui não expressamente previstas, especialmente para jogos de azar, caça niqueis, ou qualquer outra modalidade que atente contra a lei, a moral e aos bons costumes.

Parágrafo Segundo - Findo o prazo do comodato, independentemente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, a **COMODATÁRIA** deverá restituir a área à **COMODANTE**, nas mesmas condições em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao seu uso regular, sob pena de caracterizar esbulho possessório e sujeita-la ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) como ressarcimento pelo uso indevido da coisa, com termo inicial no dia seguinte ao vencimento do contrato e final até a efetiva entrega à **COMODANTE**.

Parágrafo Terceiro - A **COMODATÁRIA** não poderá utilizar qualquer outra dependência da **COMODANTE** além das especificadas neste contrato, ressalvado eventual espaço de depósito, destinado a critério da **COMODANTE**.



2

Parágrafo Quarto - Em caso de necessidade imprevista e urgente, a **COMODANTE** poderá suspender o uso e gozo da área cedida, antes de findo o prazo contratual, mediante simples comunicação epistolar, com aviso de recebimento, comprometendo-se a **COMODATÁRIA** a acatar o pedido e a desocupar de imediato as dependências.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA COMODATÁRIA

CLÁUSULA TERCEIRA

São obrigações da **COMODATÁRIA**:

- (a) O fornecimento do mobiliário complementar e equipamentos necessários à atividade desenvolvida;
- (b) Zelar pelo mobiliário pertencente à **COMODANTE**, restituindo-o, ao final do contrato, nas mesmas condições em que os recebeu, ressalvado o desgaste normal pelo uso regular;
- (c) A manutenção geral, interna e externa da área cedida, assumindo na totalidade os gastos oriundos desta;
- (c) Manter sempre uma diversidade de produtos para venda, de modo que proporcione aos freqüentadores da sede da **COMODANTE** opções para pequenos lanches e alimentos naturais;
- (d) Manter todos os seus atendentes, funcionários e prepostos devidamente uniformizados e identificados conforme determinação da Diretoria da **COMODANTE**;
- (e) Prestar aos freqüentadores da sede da **COMODANTE** atendimento e tratamento adequado e respeitoso;
- (f) Respeitar as normas internas da **COMODANTE**;
- (g) Exibir para a **COMODANTE**, sempre que solicitado, os comprovantes de pagamento de suas obrigações sociais, tributárias, previdenciárias e trabalhistas;
- (h) Permitir que a **COMODANTE**, por si ou através de preposto, sempre que entender conveniente, vistorie a área cedida;
- (i) Manter a área cedida rigorosamente higienizada e limpa, de acordo com as normas emanadas pelas autoridades sanitárias, especialmente a cozinha, locais de



3



armazenamento dos alimentos e matérias-primas, bem como todos equipamentos, móveis e utensílios;

(j) Controlar a qualidade do valor nutritivo da alimentação servida, velando também pela boa origem e qualidade, devendo os lanches ser preparados com produtos de primeira qualidade, dentro dos melhores padrões de higiene e limpeza, respondendo, com exclusividade, às intimações e infrações oriundas dos órgãos de saúde pública;

(k) Abster-se de preparar os alimentos, especialmente frituras, na área cedida;

(l) Proceder a coleta de todo o lixo produzido em sua atividade, responsabilizando-se por sua remoção e destinação final;

(m) A responsabilidade integral por todo e qualquer dano, lesão ou prejuízo causado à saúde dos consumidores dos lanches e/ou produtos comercializados, devendo providenciar, imediatamente, e a suas expensas, assistência médica/hospitalar necessária aos consumidores, reembolsando eventuais despesas realizadas pela **COMODANTE**;

(n) A integral responsabilidade pelos atos e/ou omissões praticadas por seus empregados/prepostos, bem como pelos danos de qualquer natureza que os mesmos venham a sofrer ou causar para a **COMODANTE**, seus empregados/prepostos ou terceiros em geral;

(o) Instruir seus empregados/prepostos no sentido de cumprir e fazer cumprir, fielmente, as normas, regras internas e instruções gerais da **COMODANTE**;

(p) A responsabilidade integral pelos gastos e despesas decorrentes de suas atividades comerciais, por mais especiais que sejam;

(q) Abster-se de utilizar a área cedida para fins diversos do concedido, inclusive como extensão do exercício de sua atividade comercial eventualmente mantida com terceiros, sendo terminantemente vedado sua utilização para estocar alimentos, manter central de abastecimento, guarda de veículos ou todo e qualquer outro movimento operacional que não diga respeito à finalidade exclusiva deste contrato, sob pena de imediata rescisão e responsabilização por perdas e danos;

(r) Aceitar, assim que possível, em pagamento das despesas, cartões de débitos e similares, obrigando-se a manter equipamento hábil para processamento das operações;

4



(s) Comunicar a diretoria da **COMODANTE**, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, qualquer alteração que pretender fazer na tabela de preços, que deverá ser afixada em local visível e de fácil acesso a todos os usuários;

(t) Não disponibilizar a terceiros o uso da área cedida, nem transferir a responsabilidade pela execução dos serviços compreendidos neste instrumento, sem prévio e expresso consentimento da **COMODANTE**, considerando a natureza jurídica *intuitu personae* deste contrato;

(u) Apresentar para a **COMODANTE** os documentos comprobatórios de sua regularidade fiscal, previdenciária e junto ao Ministério do Trabalho, além de Alvará de Localização e Licença expedido pela Prefeitura do Município.

CLÁUSULA QUARTA

São direitos da **COMODATÁRIA**:

(a) O uso exclusivo da área cedida para atendimento do público em geral, vedada a exploração de qualquer atividade publicitária;

(b) A preferência no fornecimento de alimentos para os eventos da **COMODANTE**, sem que isso implique em exclusividade.

BENFEITORIAS

CLÁUSULA QUINTA

A **COMODATÁRIA** poderá, mediante prévio consentimento da **COMODANTE**, introduzir benfeitorias ou alterações na área objeto deste contrato, as quais passarão a incorporar o mesmo, sem qualquer direito a indenização ou retenção por parte da **COMODATÁRIA**.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA SEXTA

A tabela de preços praticados na cafeteria deverá ser submetida à aprovação da Diretoria da **COMODANTE**.

Parágrafo Único - A **COMODATÁRIA** deverá, na formação dos preços de seus produtos, levar em consideração o fato de que não paga aluguel e taxas de água e energia, devendo repassar essas vantagens ao consumidor.

5

CLÁUSULA SÉTIMA

Os serviços que serão prestados pela **COMODATÁRIA**, não possuem qualquer vinculação com a **COMODANTE**, sendo de exclusiva responsabilidade da **COMODATÁRIA** quaisquer relações legais com o pessoal necessário à instalação e exploração de suas atividades, possuindo este contrato um cunho independente e autônomo, devendo a **COMODATÁRIA** manter em ordem as obrigações previdenciárias decorrentes da vinculação autônoma, assumindo a atribuição de celebrar seguro de vida e de acidente de trabalho para seus empregados/prepostos, bem como a responsabilidade integral e exclusiva quanto aos salários e demais encargos trabalhistas e previdenciários, principalmente com relação a possíveis reclamações trabalhistas, não existindo solidariedade entre a **COMODANTE** e a **COMODATÁRIA**.

CLÁUSULA OITAVA

Fica expressamente consignado que inexistirá qualquer vinculação jurídica ou obrigacional entre o pessoal contratado pela **COMODANTE** e o contratado ou sub-contratado pela **COMODATÁRIA**, arcando cada uma, em consequência, com os ônus fiscais, previdenciários e sociais incidentes, ficando, assim convencionado, que a **COMODATÁRIA** será a exclusiva empregadora do pessoal que vier a contratar, cabendo-lhe, observar o cumprimento das leis trabalhistas, de previdência social, segurá-los contra riscos de acidentes de trabalho, observando as prescrições legais existentes, comprometendo-se também a manter a **COMODANTE** fora de qualquer reclamação trabalhista, previdenciária ou oriunda de qualquer reivindicação de órgãos públicos, obrigando-se a ressarcir integralmente a **COMODANTE** nos valores que porventura forem despendidos à verificação de vínculo laboral, judicialmente declarado como existente, inclusive quanto a possíveis danos morais.

RESPONSABILIDADE

CLÁUSULA NONA

A **COMODANTE** não se responsabiliza pelas atividades comerciais a serem desenvolvidas pela **COMODATÁRIA**, cabendo a esta, a obtenção de todas as autorizações, alvarás, licenças e demais documentos exigidos pelas autoridades públicas competentes, para o exercício de suas atividades comerciais, mantendo-os atualizados e disponíveis.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES



6

CLÁUSULA DEZ

As comunicações entre as partes dar-se-ão por escrito, mediante protocolo.

Parágrafo Primeiro – Podem falar em nome da **COMODANTE** todos os seus Diretores, isoladamente ou em conjunto, ou outra pessoa expressamente indicada por estes.

Parágrafo Segundo – Podem falar em nome da **COMODATÁRIA** sua titular ou outra pessoa expressamente indicada por este.

Parágrafo Terceiro – A **COMODATÁRIA** deverá manter durante todo o período de funcionamento da sede da **COMODANTE** ao menos uma das pessoas autorizadas na forma do parágrafo segundo.

Parágrafo Quarto – O descumprimento da obrigação contida no parágrafo terceiro supra, autoriza a **COMODANTE** a reconhecer como autorizada qualquer pessoa que esteja presente na área cedida, desempenhando atividades pela **COMODATÁRIA**.

RESCISÃO E MULTA

CLÁUSULA ONZE

Sem prejuízo das demais sanções em contrato previstas, caso a **COMODATÁRIA** venha a descumprir qualquer cláusula ou condição pactuada, além de facultar à **COMODANTE** a rescisão do presente contrato por inadimplemento contratual, ficará sujeita a uma multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) devidamente corrigida.

LIBERALIDADE

CLÁUSULA DOZE

A abstenção do exercício de qualquer faculdade ou direito estabelecido no presente contrato constituir-se-á ato de mera liberalidade, não inovando ou criando direitos, nem poderá ser considerado como precedente pela parte infratora, podendo tais direitos serem exercidos a qualquer tempo.

INDIVISIBILIDADE

CLÁUSULA TREZE

Caso qualquer parte do presente contrato seja considerada inválida ou inexecutável por qualquer Juízo ou Tribunal, tal determinação não afetará as demais disposições constantes deste contrato, que continuarão vigorando entre as partes, para todos os



