

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMODATO DE LUC E OUTRAS
AVENÇAS DO “GOIABEIRAS SHOPPING CENTER”**

I - PARTES:

1.1. Na qualidade de COMODANTE:

CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO GOIABEIRAS SHOPPING CENTER, inscrito no CNPJ sob o nº 35.794.505/0001-50, com sede localizada na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, Bairro Duque de Caxias, CEP 78.043-900, neste ato representado pela sua administradora, **SOULMALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.817.173/0001-89, com sede localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 00226, Sala 101, Bairro Leblon, CEP: 22.440-033.

1.2. Na qualidade de COMODATÁRIA:

DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRANSITO, com sede em Cuiabá/MT, na Rua Paiaguas, nº 1000, Bairro Paiaguas, CEP 78.048-000, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.829.702/0001-70, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos.

II - OBJETO: LOJA DE USO COMERCIAL (LUC) nº 101/104ª/105/106, Nome fantasia **DETRAN/MT**, medindo aproximadamente 194,62m² (cento e noventa e quatro vírgula sessenta e dois metros quadrados), localizada no Pavimento 1º piso do “Goiabeiras Shopping Center”, Empreendimento comercial edificado em Cuiabá/MT, na Avenida José Monteiro de Figueiredo (Doutor Zelito), nº 500, CEP: 78.043-900.

III - PRAZO DE VIGÊNCIA DO COMODATO: 60 (sessenta) meses, com início no dia 6 de novembro de 2025 e término no dia 5 de novembro de 2030, valendo este CONTRATO a partir da data de sua assinatura para todos os fins de direito.

IV – ATIVIDADE OBRIGATÓRIA: Acomodação da unidade de atendimento do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT.

Pelo presente instrumento, as PARTES acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMODATO DE LUC E OUTRAS AVENÇAS DO “GOIABEIRAS SHOPPING CENTER”**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES

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

- a) Escritura Declaratória de Normas Gerais Regedoras das Locações do GOIABEIRAS SHOPPING CENTER, lavrada em 07 de agosto de 2014, às fls. 194 a 202-v, Livro 344, junto ao 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Cuiabá;
- b) Estatuto Social da Associação dos Lojistas do GOIABEIRAS SHOPPING CENTER, registrada sob o nº. 20159, em 24 de janeiro de 2013, junto ao 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Cuiabá;
- c) Regimento Interno;
- d) Planta de localização;

- a) Manual de Normas e Projetos.

PARÁGRAFO ÚNICO - 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, cujas disposições prevalecerão sobre as deste ou de qualquer outro instrumento, exceto se aqui expressamenteforem revogadas ou modificadas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

A **COMODATÁRIA** receberá a LUC identificada em II supra, no dia de início do comodato estabelecido em III supra, momento em que já poderá iniciar suas atividades.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A LUC se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à atividade comercial estabelecida em IV supra, que não poderá ser alterada pela **COMODATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso do **COMODANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **COMODATÁRIA** será a única e exclusiva responsável por arcar com todos os custos e ônus para a instalação da estrutura para o uso adequado da **LUC**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A **COMODATÁRIA** fica proibida de ceder ou transferir o comodato, bem como ceder, transferir, locar ou emprestar a LUC, seja total ou parcialmente, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo **COMODANTE** e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

PARÁGRAFO QUARTO - O **COMODANTE** poderá, sempre que entender necessário, mudar o local dado em comodato para qualquer outro no “**GOIABEIRAS SHOPPING CENTER**”, desde que comunique à **COMODATÁRIA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, sem que esta modificação gere qualquer direito a indenização, multa, perdas e danos ou a que título for.

PARÁGRAFO QUINTO – O **COMODATÁRIO** terá direito a 5 (cinco) credenciais de estacionamento.

PARÁGRAFO SEXTO – O **COMODANTE** deverá adequar a copa do de acordo projeto ajustado entre as Partes até o fim do 1º semestre de 2026.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DO COMODATO

O prazo de vigência do presente instrumento é aquele indicado em III supra, posto que decorrido tal prazo, o presente comodato e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial e extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o presente comodato, a **COMODATÁRIA** deverá devolver a área emprestada totalmente livre de objetos e coisas, nas mesmas condições em que lhe foi entregue, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para a área, não tendo direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, mesmo que necessárias, porquanto as mesmas aderiram e ficaram incorporadas à referida área para todos os fins dedireito, sob pena de, não o fazendo, arcar com aluguel a ser arbitrado pelo **COMODANTE** e com o pagamento de multa no importe de **R\$1.000,00 (um mil reais)** por dia de atraso na devolução da área, sem prejuízo das demais sanções previstas nas NORMAS GERAIS e da adoção das medidas judiciais cabíveis, nos termos do art. 582 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso não seja a área devolvida nas condições estipuladas no parágrafo precedente, fica o **COMODANTE**, desde já, investido de poderes suficientes para proceder a retomada imediata e liminar da área e o ressarcimento de todos os prejuízos advindos

da demora na entrega.

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGOS

A **COMODATÁRIA** estará isenta do pagamento de qualquer valor ao **COMODANTE** a título de “aluguel”, “encargos comuns”, “fundo de promoção e propaganda” e “IPTU”.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **COMODATÁRIA** arcará com os “encargos específicos, mensais incidentes sobre a LUC emprestada, a serem pagos mediante boletos bancários encaminhados à **COMODATÁRIA** pelo **COMODANTE**.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA COMODATÁRIA

São obrigações da **COMODATÁRIA**:

- a) Zelar pela LUC emprestada como de sua propriedade fosse.
- b) Manter a LUC, ininterruptamente, em perfeito estado de conservação e limpeza, incluindo-se nesta obrigação a coleta e descarte de lixo.
- c) Responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer tributos, taxas ou impostos que venham a incidir sobre as operações e atividades praticadas na LUC cedida, ficando o **COMODANTE**, desdelogo, isenta de qualquer obrigação ou despesa.
- d) 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 das atividades na LUC, às suas expensas.
- e) A **COMODATÁRIA** declara neste ato ser a única responsável pela segurança e guarda dos objetos, equipamentos e materiais utilizados e instalados na LUC emprestada, isentando expressamente o **COMODANTE** de qualquer responsabilidade, a que título for.
- f) Obedecer aos procedimentos administrativos adotados pelo **COMODANTE** em todos os locais, acatando as medidas de segurança policial, industrial e higiene do trabalho, identificando seus empregados utilizados no evento, com a respectiva identidade funcional.
- g) Arcar com os custos e indenizações de quaisquer danos decorrentes, direta ou indiretamente deste CONTRATO, bem como dos equipamentos instalados na LUC emprestada, causados ao **COMODANTE**, a terceiros, a clientes ou às dependências do “Goiabeiras Shopping Center”, ressarcindo ou indenizando os prejudicados pelos valores correspondentes.
- h) Providenciar toda coordenação, execução, montagem e desmontagem da infraestrutura relativa às atividades, fornecendo todos os materiais e equipamentos necessários, em perfeito estado de conservação e funcionamento, arcando com os custos decorrentes.
- i) Exercer a direção técnica e administrativa das atividades exercidas na LUC, fornecendo mão de obra especializada sem nenhum vínculo empregatício com o **COMODANTE**, promovendo o controle de jornada e dos serviços.
- j) Obter e/ou fornecer todo o equipamento necessário à realização das atividades.
- k) Assumir a responsabilidade perante o **COMODANTE**, o Estado, terceiros e consumidores, judicial ou extrajudicialmente, por qualquer ato de prepostos, prestadores de serviços, fornecedores ou empregados seus, em função de todas as atividades exercidas na LUC emprestada, pagando a indenização correspondente, pelo justo valor, quando ocorrerem danos, avarias, extravios e inutilização de objeto e coisas de propriedade do **COMODANTE** ou de terceiros.
- l) Abster-se de utilizar as áreas comuns do “Goiabeiras Shopping Center” e outra área que não seja aquela especificada no item II deste CONTRATO, para instalar balcões (ou qualquer coisa assemelhada), distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, cupons, etc., sendo também vedadas realizações de pesquisa junto ao público, demonstração com mercadorias, qualquer tipo de divulgação sonora, música, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciadores, aliciadores, etc., salvo se com autorização prévia e expressa do **COMODANTE**.
- m) Responsabilizar-se pelo recolhimento de todos os encargos fiscais, trabalhistas, sociais e previdenciários dos seus empregados encarregados pela instalação, funcionamento e desinstalação da infraestrutura instalada na LUC, apresentando ao **COMODANTE** todos os

comprovantes pertinentes.

CLÁUSULA SEXTA - DIVULGAÇÃO

O “Goiabeiras Shopping Center” fica desde já autorizado, em caráter irrevogável, a filmar e fotografar as atividades, utilizando-se dos filmes e das fotos para fins de divulgação do “Goiabeiras Shopping Center”, bem como a divulgar o evento realizado na LUC, nome, marca e logomarca comercial, em todos os veículos de mídia e em folhetos, folders, prospectos, propostas comerciais e qualquer outro documento relativo ao “Goiabeiras Shopping Center”, como parte da campanha de publicidade e propaganda para promover o empreendimento junto a outros locatários ou investidores em potencial e ao público em geral, sem que isso gere direito a remuneração, royalties, indenização ou ressarcimento a qualquer título, ficando a **COMODATÁRIA** abrigada a colher as autorizações de uso de imagem de todos que participarem dos eventos de oficinas promovidos na LUC emprestada.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhuma disposição deste CONTRATO será interpretada como concessão de licença ou de qualquer tipo de direito relativamente às respectivas marcas das PARTES, afora as hipóteses específicas de autorização previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DIREITO DE PREFERÊNCIA, CITAÇÕES, INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

A **COMODATÁRIA** renuncia expressamente, em caráter irrevogável, ao direito de preferência à aquisição da LUC objeto deste CONTRATO, na hipótese de alienação da mesma pelo **COMODANTE**, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação à **COMODATÁRIA** para o eventual exercício desse direito ora renunciado.

PARÁGRAFO ÚNICO - A COMODATÁRIA, neste ato, outorga poderes ao gerente, preposto ou encarregado pela loja nº 101/104º/105/106 para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente comodato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA - INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

A rescisão, a infração contratual e a devolução da LUC, bem como as multas delas decorrentes, independente do motivo causador, serão reguladas pelas **NORMAS GERAIS**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A parte que infringir qualquer cláusula ou condição estabelecida neste CONTRATO ou em qualquer dos seus documentos integrantes e complementares será considerada inadimplente, independentemente de qualquer notificação, e estará sujeita às penalidades estabelecidas nas **NORMAS GERAIS**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As penalidades previstas nas **NORMAS GERAIS** que utilizem como base de cálculo o aluguel, para fins deste CONTRATO utilizarão como base de cálculo o valor da multa fixada no parágrafo primeiro da cláusula terceira.

CLÁUSULA NONA - SEGURANÇA

A **COMODATÁRIA** declara-se como única responsável pela segurança da LUC cedida, bem como por todos os danos e prejuízos causados por si, seus dependentes, prepostos, funcionários e terceiros na referida LUC, correndo exclusivamente por sua conta o integral custeio de eventuais prejuízos causados por danos, furtos e/ou roubos que vierem a ocorrer na mesma, isentando expressamente o **COMODANTE**, neste ato, de qualquer responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – RENÚNCIA DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU DE MEDIAÇÃO

Conforme facultado pelo art. 190 da Lei Federal nº. 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e em razão da natureza deste CONTRATO versar sobre direitos que admitem a autocomposição, as

PARTES, neste ato, renunciaram e dispensam, em caráter irrevogável e irretratável, a realização da Audiência de Conciliação ou Mediação, tal como permitido pelo art. 334, §4º, inciso I, e art. 1046, ambos também do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – POLÍTICAS DE ANTICORRUPÇÃO

As PARTES declaram e reconhecem expressamente que:

- (i) irão observar, cumprir e/ ou fazer cumprir, por si, suas afiliadas (entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) e representantes (diretores, membros do conselho de administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços) toda e qualquer lei anticorrupção, em especial a Lei Federal nº 12.846/13, conforme aplicável; e
- (ii) os valores objeto do presente CONTRATO não advêm de atividade ilícita, razão pela qual, com o objetivo de garantir que o objeto contratual não servirá para encobrir o produto de atividades delituosas, tampouco sejam utilizados recursos para prática de ilícitos, as PARTES obrigam-se a observar e cumprir os preceitos da Lei nº 9.613/98 na forma vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO - A constatação de inveracidade das declarações prestadas no item precedente, ensejará a rescisão do presente CONTRATO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis à Parte que lhe der causa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PROTEÇÃO DE DADOS

Em razão do Contrato ora aditado, as PARTES poderão compartilhar entre si, dados pessoais delas e dos sócios, conselheiros, diretores, representantes legais e contatos, obrigando-se a cumprir com as determinações abaixo:

- a) devem cumprir de forma integral com todas as determinações da Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/18 (doravante denominada “LGPD”) e conforme exigências aplicáveis ao seu negócio e segmento, assegurando que o tratamento de dados pessoais será compatível com as bases legais permitidas pela referida legislação, se comprometendo a acompanhar eventuais alterações ou regulamentações complementares acerca do tema;
- b) devem adotar as melhores práticas do mercado de segurança da informação, além de implementar regras internas de governança, medidas técnicas, administrativas e organizacionais que garantam a inviolabilidade, confidencialidade, disponibilidade e integridade dos dados pessoais que tiver acesso em razão deste instrumento e do Contrato ora aditado, exigindo que todos os seus funcionários, parceiros, fornecedores, subcontratados e afins, também adotem as mesmas regras de governança (técnicas e administrativas), de acordo com as disposições da LGPD; e
- c) cada parte será responsável pelos prejuízos que ocasionar a outra Parte ou aos titulares dos dados, além de eventuais multas administrativas, decorrentes do seu descumprimento da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSINATURA

As PARTES neste ato confirmam, via assinatura física ou eletrônica, que estão de acordo com o presente CONTRATO e se obrigam a observar e fazer cumprir as cláusulas aqui estabelecidas. Adicionalmente, concordam em utilizar, e reconhecem como válida e oponível a modalidade de assinatura eletrônica, nos moldes do artigo 10, § 2º da Medida Provisória 2.200/2001-2, na Lei nº 12.682/2012, no artigo 411, inciso II, da Lei nº 13.105/2015 e na Lei nº 13.874/2019, certificada pela plataforma ClickSign (www.clicksign.com) por meio dos endereços eletrônicos indicados neste CONTRATO, inclusive para as assinaturas das testemunhas.

PARÁGRAFO ÚNICO - As PARTES confirmam a integral vinculação ao CONTRATO, o qual representa a integralidade dos termos acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, que estejam

em desacordo com o estabelecido neste CONTRATO e, por estarem plenamente cientes dos termos, reafirmam seu dever de observar e fazer cumprir as cláusulas aqui estabelecidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO

As PARTES elegem o Foro da Comarca de Cuiabá/MT, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste CONTRATO, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, juntamente com as testemunhas abaixo.

Cuiabá/MT, data registrada eletronicamente

COMODANTE:

Documento assinado digitalmente
 **DENISE CORREA FERREIRA**
Data: 07/08/2026 12:04:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
 **BERNARDO DINIZ DOS SANTOS PERES**
Data: 07/08/2026 16:35:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO GOIABEIRAS SHOPPING CENTER

COMODATÁRIA:

GUSTAVO REIS
LOBO DE
VASCONCELOS:129
[REDACTED]
Assinado de forma digital
por GUSTAVO REIS LOBO DE
VASCONCELOS:129 [REDACTED]
Dados: 2026.08.06 13:41:16
-04'00"

GUSTAVO REIS LOBO DE VASCONCELOS
Presidente
DETRAN/MT

CORACY ALICE FERNANDES MENDONÇA:54
5 [REDACTED]
Assinado digitalmente por CORACY ALICE
FERNANDES MENDONÇA:54339901153
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Vide Conferência, CN=3758538000194,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
FEB, OU=RS e CPF A3, OU=sem branco
1, CN=CORACY ALICE FERNANDES
MENDONÇA:54339901153
Ráctio: Eu sou o autor deste documento
Localidade:
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

CORACY ALICE FERNANDES MENDONÇA
Diretora de Administração Sistêmica
Em Exercício
DETRAN/MT

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
C.I.: _____

Nome: _____
CPF: _____
C.I.: _____