



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

TERMO DE COMODATO Nº 050/2023

Processo Administrativo: PMC.2023.00037747-27

Interessado: Secretaria Municipal de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública

Objeto: Contrato de Comodato de imóvel para instalação da Base Escolar da Guarda Municipal de Campinas

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta, nº 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, Estado de São Paulo, devidamente representado pela Secretaria Municipal de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública, com sede na Rua Afonso Pena 1380, Bairro Vila Nova São José, Campinas, Estado de São Paulo, representada pelo Secretário Municipal de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública, doravante denominado **COMODATÁRIO**; e

SOCIEDADE HÍPICA DE CAMPINAS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 46.017.588/0001-97, com sede na Rua Buriti, s/n, Jardim das Palmeiras, Campinas, CEP: 13.092-566, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Pedro Henrique Delamain Pupo Nogueira, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente a Alameda dos Videiros, 555, Chácara Gramado, CEP 13.092-800, Campinas SP, portador do RG 6.658.997, e do CPF 024.999.548-41, neste ato denominado **COMODANTE**; e

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO GRAMADO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.986.377/0001-50, com sede na Rua Elizeu Teixeira de Camargo, 700, portaria, recreio Gramado, Campinas SP, CEP: 13.024-500 representada por seu presidente, Sr. Cleber Dias Bulgarelli, brasileiro, casado, comerciante, residente a Rua Elizeu Teixeira de Camargo, 1070, casa 18, Campinas SP, portador do RG 12.554.105, e do CPF 016.754.558-21; neste ato denominado **COMODANTE**; e

I2G PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 10.938.313/0001-49, com sede na rua Conceição nº 233, Sala 609, Centro, CEP. 13010-050, neste ato representada pelo sócio Sr. Israel Geraldi, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG. n. 11.791.215-3-SSP/SP. e inscrito no CPF sob nº 015.931.318-01, com endereço na Rua Quirino do Amaral campos, 144, sala 001, Edifício Life



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

Town, Cambuí, Campinas-SP, neste ato denominado **COMODANTE**.

Considerando que a partes pretendem conjugar esforços para propiciar e reforçar as atividades de segurança pública pela Guarda Municipal de Campinas, visando aumentar a sensação de segurança dos cidadãos, por meio de cooperação técnica, material, operacional e estrutural entre a Sociedade Civil Organizada e o Município;

Considerando que, os **COMODANTES** possuem disponibilidade sobre imóvel à Rua Açaí, nº 54, localizado em ponto estratégico nesta cidade de Campinas, com rápido acesso às Rodovias Dom Pedro I e Magalhães Teixeira.

Considerando que, os **COMODANTES**, manifestam o intuito de ceder ao **COMODATÁRIO** a utilização do imóvel, com a finalidade específica de instalar uma base da Guarda Municipal de Campinas, resolvem celebrar o presente **TERMO DE COMODATO**, em conformidade com os artigos 579 e 585 do Código Civil Brasileiro, e com a Lei Federal nº 14.133/21, regendo-se pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente aceitam.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato o comodato do imóvel localizado na Rua Açaí, nº 54, Jardim das Palmeiras, Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13092-587, a ser utilizado de acordo com a CLÁUSULA TERCEIRA, transferindo-se neste ato a posse da área do bem, devidamente identificado e caracterizado em conformidade com o Anexo I (Doc. SEI 8491184) - Matrícula do imóvel e Anexo II (Doc. SEI 8491188) - Planta do imóvel.

1.2. O COMODATÁRIO aceita as condições avençadas e se compromete a manter e a zelar pelo imóvel, bem como cumprir com as leis vigentes, sob pena de responder por perdas e danos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. Em razão deste comodato estar sujeito à necessidade de adaptar o imóvel para abrigar a base da Guarda Municipal de Campinas, incluindo reformas, melhorias e ajustes de acordo com a CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA, fica acordado que o presente termo de comodato será celebrado sob condição suspensiva, de acordo com o Artigo 125 do Código Civil Brasileiro. A eficácia do contrato dependerá exclusivamente da conclusão das reformas, melhorias e adaptações mencionadas, que serão realizadas no local onde será instalada a base da Guarda Municipal. 



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

COMODATÁRIO, por sua vez, assume a responsabilidade de cumprir todas as obrigações estabelecidas neste contrato após receber o espaço devidamente adequado.

2.2. O prazo para a realização das reformas, adaptações e melhorias que constam na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA será de 90 (noventa) dias, a contar da data da assinatura deste contrato.

2.3. Realizadas as reformas, melhorias e adaptações, em conformidade com a CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA, será realizado laudo técnico por servidor competente da Prefeitura Municipal de Campinas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, para que seja averiguado se o imóvel em questão está adequado para a instalação da Guarda Municipal de Campinas.

2.4. Caso não sejam superadas as condições suspensivas acima, não sendo realizadas as reformas, melhorias e adaptações após decorrido o prazo do item 2.2, bem como, não existindo laudo técnico informando que o imóvel está adequado para a instalação da base, o presente contrato se resolverá, não produzindo quaisquer efeitos, ficando as Partes liberadas de suas obrigações, sem quaisquer ônus ou direito a indenização por quaisquer motivos, renunciando às partes expressamente a estes direitos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ATIVIDADE AUTORIZADA

3.1. As partes concordam que o COMODATÁRIO utilizará o imóvel para exercício regular das atividades finalísticas da Guarda Municipal de Campinas, sendo vedado qualquer tipo de finalidade divergente a esta.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

4.1. As partes estabelecem que o prazo de duração do presente termo de comodato será de 48 (quarenta e oito) meses, vigorando a partir da "Ordem de Início de Comodato" emitida pela Secretaria de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a emissão do laudo técnico que consta no item 2.3.

4.1.1. Alcançado o termo final do referido prazo, a COMODANTE entregará o imóvel completamente vazio e desocupado de objeto e pessoas, devendo ser entregue nas mesmas condições recebidas.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODATÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

5.1. São obrigações do COMODATÁRIO:

5.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

5.1.2. Conservar o bem da forma que lhe fora entregue;

5.1.3. Não emprestar ou sublocar a terceiros total ou parcialmente o bem dado em comodato e nem ceder este contrato ou por qualquer meio permitir a exploração de atividades comerciais no local, sob pena de rescisão imediata do mesmo;

5.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento da COMODANTE, surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.5. Devolver os bens a COMODANTE, nas mesmas condições em que foram recebidos, independentemente de notificação, ao término do prazo da CLÁUSULA QUARTA supra, ou da rescisão do presente comodato, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior;

5.1.6. Arcar com as despesas com contas de fornecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, seguro, bem como todas as demais que incidam sobre o imóvel, ou seja, decorrentes de sua utilização.

5.2. O COMODATÁRIO obriga-se a restituir o espaço nas mesmas condições que o recebeu, no termo final do prazo ou em caso de rescisão deste instrumento.

5.3. À exceção das benfeitorias necessárias, fica expressamente proibida a realização de qualquer benfeitoria no espaço, salvo se precedida de prévia e expressa autorização do COMODANTE.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODANTE

6.1. São obrigações do COMODANTE:

6.1.1. Entregar o imóvel no prazo estipulado e nas condições estabelecidas no presente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

termo;

6.1.2. Garantir ao COMODATÁRIO, durante todo o período de vigência do contrato, o uso e gozo do imóvel;

6.1.3. A realização da construção, reforma e adaptação mencionadas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA deste termo de comodato, necessárias para adaptação do imóvel para o atendimento adequado das necessidades da Base Escolar da Guarda Municipal de Campinas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA AUSÊNCIA DE DESPESAS PARA O COMODATÁRIO

7.1. O presente comodato é feito sem ônus para o COMODATÁRIO, cabendo somente as despesas mencionadas na CLÁUSULA OITAVA deste contrato, ficando este obrigado pela preservação e guarda do espaço utilizado a instalação da base da Guarda Municipal, conforme expressamente caracterizado na CLÁUSULA PRIMEIRA, não podendo usá-lo senão para o fim exclusivo previsto neste contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS ORDINÁRIAS

8.1. O COMODATÁRIO realizara o pagamento das despesas de água, luz, telefone e demais despesas recorrentes necessárias para a manutenção do imóvel e das atividades desempenhadas pela Guarda Municipal de Campinas.

CLÁUSULA NONA - DA ISENÇÃO DO IPTU

9.1. Nos termos do Artigo 4º, inciso IV, da Lei Municipal nº 11.111 de 2001, são isentos os imóveis graciosamente cedidos para uso da Administração Pública Direta Municipal, proporcionalmente ao tempo que perdurar o contrato de comodato, sendo que caberá à Secretaria Gestora cientificar a Secretaria Municipal de Finanças do início e término do referido contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VISTORIA E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

10.1. O Imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no laudo de vistoria de entrada, sendo este, emitido após a realização das melhorias, reformas e adaptações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

elencadas no CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA, devendo o COMODATÁRIO, devolver o Imóvel cedido nas mesmas condições em que o recebeu, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

10.2. Ficará a cargo das COMODANTES a adequação e o custeio do Imóvel às condições necessárias para a finalidade da atividade estabelecida na CLÁUSULA TERCEIRA.

10.2.1. Após o recebimento da posse do imóvel, as benfeitorias necessárias serão de responsabilidade do COMODATÁRIO, sem direito a ressarcimento das despesas decorrentes, desde que não decorra de vício anterior à assinatura do presente ajuste

10.2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo COMODATÁRIO, ainda que não autorizadas pelos COMODANTES, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis.

10.3. Qualquer benfeitoria ou construção que implique alteração do imóvel deverá ser precedida de comunicação às COMODANTES, e será condicionada à autorização expressa destas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS REFORMAS, ADAPTAÇÕES E MELHORIAS NO IMÓVEL

11.1. Serão realizadas, as custas do COMODANTE I2G PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as seguintes reformas, melhorias e adaptações no imóvel antes de sua entrega para a COMODATÁRIA:

11.1.1. Será adicionada uma mesa de refeição no refeitório do imóvel para proporcionar um espaço adequado para as refeições;

11.1.2. Serão colocadas cadeiras na sala de instrução, visando oferecer conforto e comodidade aos usuários;

11.1.3. Será instalada uma lousa (quadro-negro) na sala de instrução para facilitar a transmissão de informações e conteúdos;

11.1.4. Será colocada uma grade na armaria (depósito de armas) para garantir a correta



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

alocação e armazenamento dos materiais bélicos;

11.1.5. Serão instaladas tomadas de energia em todos os cômodos do prédio, visando atender às necessidades de energia elétrica de forma abrangente;

11.1.6. Serão adicionadas prateleiras nos armários para otimizar o espaço de armazenamento e organização;

11.1.7. Serão instalados pontos de internet no prédio para proporcionar conectividade e acesso à rede em diferentes áreas;

11.1.8. Serão realizadas as adaptações necessárias para garantir uma iluminação externa adequada e eficiente no imóvel;

11.1.9. Serão inseridos espelhos nos vestiários para facilitar a preparação pessoal e o uso dos mesmos;

11.1.10. Será realizada uma inspeção na rede de esgoto, sendo feitas todas as adequações necessárias para assegurar seu pleno funcionamento;

11.1.11. Será instalada uma placa com a identificação da Guarda Municipal de Campinas para informar claramente a presença dessa entidade no local;

11.1.12. Pequenos ajustes e modificações serão feitos nos banheiros para melhorar sua funcionalidade e conforto;

11.1.13. Também serão realizados pequenos ajustes e modificações nos portões, visando aprimorar sua operação e segurança.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO

12.1. O presente Termo de Comodato vincula-se ao Processo Administrativo SEI  PMC.2023.00037747-27.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

13.1. O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, antes de decorrido o prazo acordado na CLÁUSULA QUARTA, mediante notificação via carta registrada ou e-mail, com prazo mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência, apontando as razões que justifiquem a rescisão.

13.2. Ocorrido o termo final do presente contrato e não interessado aos COMODANTES sua continuação, ficará o mesmo automaticamente extinto.

13.3. Além das situações descritas acima, restará prontamente rescindido o presente instrumento, em caso de utilização do imóvel de forma diversa a da estabelecida na CLÁUSULA TERCEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O não exercício por qualquer das partes, ou atraso no exercício, de qualquer direito que lhe seja assegurado por este instrumento ou por lei não constituirá renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo.

14.2. Na vigência do presente instrumento, é de exclusiva responsabilidade do COMODATÁRIO a recepção e cuidados com os usuários nas dependências da área do comodato, devendo ainda, atender, se for o caso, a quaisquer notificações emanadas de órgãos federais, Estaduais, Municipais, Curadorias, Procon, respondendo ainda por ações de qualquer natureza que vierem a ser impetradas por conta de suas atividades e ainda por eventuais ocorrências danosas aos usuários, durante a permanência destes no espaço do imóvel, respondendo civil e criminalmente, eximindo-se desde já o COMODANTE de quaisquer responsabilidades.

14.3. Todas as notificações e avisos relacionados com o presente instrumento, deverão ser feitos por escrito, dirigidos e entregues as partes.

14.4. Eventuais alterações do presente instrumento somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todos os contratantes.

14.5. Esta permanentemente proibido de constar no imóvel, nomes, símbolos ou imagens referentes aos COMODANTES, bem como a proibição de entrega ou disposição de qualquer material promocional referente aos COMODANTES ou às atividades que eles exercem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Campinas/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem de acordo com as cláusulas e condições ajustadas, firmam o presente instrumento em 05 (cinco) vias de igual teor e forma.

Termo redigido conforme minuta produzida pela Coordenadoria Setorial Financeira da Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública no documento SEI nº 8599722.

Campinas, 1 ABO. 2023

SILVIO MARCIO LAVORATO

Respondendo pela Secretaria Municipal de Cooperação nos Assuntos de Segurança Pública

PEDRO HENRIQUE DELAMAIN PUPO NOGUEIRA

Presidente da Sociedade Hípica de Campinas

CLEBER DIAS BULGARELLI

Presidente da Associação de Moradores do Bairro Gramado

ISRAEL GERALDI

Sócio - IZG Participações e Negócios Imobiliários Ltda