



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça



TERMO DE COMODATO N.º 015 /2023

Processo Administrativo: PMC.2023.00001621-60

Interessado: Secretaria Municipal de Serviços Públicos

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta, n.º 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, Estado de São Paulo, devidamente representado pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos, com sede na Rua Padre Manoel Bernardes, 275 - Taquaral na Cidade Campinas, Estado de São Paulo, representada pelo Sr. Ernesto Paulella, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, portador da carteira de identidade n.º 902.397-4-X, e inscrito no CPF/ME sob o n.º 925 163 438 68, doravante denominado **COMODATÁRIO**; e **SPAZIO OURO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade Campinas, SP, na Rua Ruy Rodrigues, Parque Universitário, CEP: 13056-460, inscrita no CNPJ sob o nº 08.736.012/0001-90, neste ato representada na forma do seu Contrato Social pelos seus administradores, doravante denominado **COMODANTE**; doravante denominados, conjuntamente, como "Partes", ou, individualmente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A COMODANTE é a única e legítima proprietária do imóvel localizado na Rua Ruy Rodrigues, Parque Universitário, nº 3900, CEP: 13056-460 ("EMPREENDIMENTO"), onde se encontram construídas as edificações do centro comercial denominado "Shopping Spazio Ouro Verde"; e
- (ii) O COMODATÁRIO tem interesse em explorar e utilizar, de forma temporária e gratuita, o bem descrito no Anexo I;

RESOLVEM, as Partes, celebrar o presente Contrato de Comodato ("Contrato"), o qual se regerá pelos termos e condições abaixo descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato o comodato do espaço comercial denominado loja nº A06/07 – 77/78, com 775,51m² aproximadamente de área localizada na Av. Ruy Rodrigues, nº 3900, CEP 13060-192, Município de Campinas, Estado de São Paulo, a ser utilizado de acordo com a Cláusula 3.1, transferindo-se neste ato a posse da área do bem, devidamente identificado e caracterizado em conformidade com o croqui do Anexo II.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça



1.1.1. A Subprefeitura do Ouro Verde prestará serviços que compõem o "Agiliza Campinas" - Procon, Sanasa, CPFL e Prefeitura, a ser utilizado de acordo com a Cláusula 3.1, transferindo-se neste ato a posse da área do bem, devidamente identificado e caracterizado em conformidade com o croqui anexo aos autos.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

2.1. O COMODATÁRIO fica responsável por efetuar o pagamento das despesas específicas descritas no Anexo I, a tanto se obrigando perante o COMODANTE.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Cessão. O presente Contrato, bem como os direitos e as obrigações que dele decorrem, não poderão ser cedidos ou transferidos, total e/ou parcialmente, por qualquer das Partes, a qualquer tempo e/ou a qualquer título, sem o prévio e expreso consentimento da COMODANTE.

3.2. Título Executivo. Serve este Contrato, assinado na presença de 2 (duas) testemunhas, como título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, III, do Código de Processo Civil brasileiro, para todos os efeitos legais.

3.3. Execução Específica. As Partes se obrigam a cumprir, formalizar e desempenhar suas obrigações sempre com estrita observância dos termos e das condições estabelecidos no presente Contrato. As Partes, neste ato, reconhecem e acordam que todas as obrigações assumidas ou que possam vir a ser imputadas, nos termos do presente Contrato, estão sujeitas à execução específica nos termos dos artigos 497, 498, 815 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, sem prejuízo de, cumulativamente, serem cobradas perdas e danos pela Parte que com eles tenham que arcar em decorrência do inadimplemento das obrigações pactuadas neste Contrato. As partes não renunciam a qualquer ação ou providência (inclusive a cobrança de perdas e danos) a que tenham direito, a qualquer tempo. As Partes expressamente admitem e se obrigam ao cumprimento específico de suas obrigações e a aceitar ordens judiciais ou quaisquer outros atos semelhantes.

3.4. Alterações, Distrato e Rescisão. Qualquer alteração, distrato ou rescisão a este Contrato somente será válida se celebrada mediante instrumento escrito, devidamente assinado pelas Partes.

3.5. Notificações. Todas as notificações, solicitações e outros avisos nos termos deste Contrato deverão ser efetuados mediante confirmação de recebimento e entregues nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato.

3.6. Tolerâncias e Renúncias. A eventual tolerância de qualquer das Partes quanto ao atraso, ao não cumprimento ou ao inexecuto cumprimento de qualquer das disposições deste Contrato não será interpretado ou entendido como renúncia a qualquer direito das demais Partes, não prejudicará o direito de exigir o cumprimento da obrigação



assumida e nem constituirá novação.

3.7. Sucessores e Cessionários. Este Contrato beneficiará e obrigará as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários permitidos.

3.8. Independências das Disposições. O presente Contrato obriga não só as partes, como também seus eventuais sucessores a qualquer título. Outrossim, se qualquer uma das disposições do presente contrato for ou vier a tornar-se nula, anulável ou revelar-se omissa, tal nulidade, anulabilidade ou omissão não afetará a validade, legalidade e plena aplicabilidade das demais disposições deste Contrato. Nesse caso, as partes envidarão esforços no sentido de estabelecer normas que mais se aproximem, quanto ao resultado econômico, da(s) disposição(ões) a ser(em) alterada(s) ou eliminada(s).

3.9. Os agentes que trabalham na Subprefeitura do Ouro Verde - Agiliza Campinas, terão a mesma bonificação concedida aos comerciantes para a utilização do estacionamento, conforme concordância do Spazio Ouro Verde Empreencimentos e Participações S.A.

3.10. O COMODANTE tem ciência que está proibido de constar no imóvel, nomes, símbolos ou imagens referentes aos cedentes, bem como a proibição de entrega ou disposição de qualquer material promocional referente aos cedentes ou às atividades que eles exercem;

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

4.1. O Contrato terá o prazo de 60 (sessenta) meses, sendo certo que, alcançado o termo final do referido prazo, cessa de pleno direito a posse direta do COMODATÁRIO sobre a coisa, devendo esta ser imediatamente restituída à COMODANTE nas mesmas condições em que foi inicialmente entregue ao COMODATÁRIO, sem a necessidade de envio de notificação, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais), sem prejuízo de perdas e danos suplementares.

4.1.1. Para o início do ajuste do comodato será emitida pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos, "Ordem de Início de Comodato" que deverá ser recebida pela COMODANTE, após a assinatura do Termo de Comodato.

4.1.2. O Contrato será rescindido antecipadamente de forma integral, após 180 (cento e oitenta) dias, caso a COMODANTE deixe de apresentar os seguintes documentos:

- Ata de eleição da diretoria atualizada;
- Estatuto social atualizado;
- Certidão negativa de débitos federais;
- Certidão negativa de débitos municipais;



- Certificado de regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de pedidos de falências, recuperação judicial e extrajudicial;
- Atestado pela Coordenadoria de Acessibilidade Arquitetônica;
- AVCB do local;
- Matrícula(s) atualizada(s) dos espaços comerciais;
- Informações sobre a finalização da construção das lojas, considerando que a cláusula 2.1, do comodato vigente;
- Certidão negativa de débitos relativa ao imóvel.

4.2. A tolerância da COMODANTE em face do atraso de quaisquer obrigações do COMODATÁRIO, especialmente quanto à restituição da coisa emprestada nas condições dispostas neste Contrato não importará modificação contratual, novação ou renúncia a direito, devendo ser considerada mera liberalidade da citada Parte.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODATÁRIO

5.1. São obrigações do COMODATÁRIO:

- a) 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;
- b) Conservar o bem da forma que lhe fora entregue;
- c) 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;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento da COMODANTE, surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Devolver os bens a COMODANTE, nas mesmas condições em que foram recebidos, independentemente de notificação, ao término do prazo da cláusula terceira supra, ou da rescisão do presente comodato, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior;
- f) 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça



incluindo a taxa de rateio de despesas condominiais;

g) Declara ainda ter conhecimento das Normas Gerais e do Regimento Interno do Shopping Spazio Ouro Verde, obrigando-se a cumpri-lo, respeitá-lo e fazer com que seus prepostos o respeitem, em todos os seus termos, no que lhe for aplicado, caracterizando falta grave, sujeita a rescisão e penalidades sua inobservância.

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

5.2.1. Caso o COMODATÁRIO não desocupe o espaço dentro do prazo ora estabelecido, pagará ao COMODANTE o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por dia de atraso.

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

5.3.1. As benfeitorias realizadas aderem ao imóvel não havendo qualquer direito a indenização ou direito de retenção por benfeitorias como consequência do presente instrumento.

SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMODANTE

6.1. São obrigações do COMODANTE:

- a) Entregar o espaço comercial no prazo estipulado e nas condições estabelecidas no presente termo;
- b) Garantir ao COMODATÁRIO, durante todo o período de vigência do contrato, o uso e gozo do espaço comercial.
- c) Prestação de contas mensal quanto aos encargos assumidos pelo Município.

SÉTIMA – DAS LEIS APLICÁVEIS

7.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Foro. Todas as disputas, conflitos, controvérsias ou reclamações relacionadas ou decorrentes deste Contrato que não possam ser resolvidas amigavelmente pelas Partes, deverão ser resolvidas perante o Foro Central da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo (TJSP), com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja e/ou possa vir a ser.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça



E por estarem justas e contratadas, subscrevem as partes o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Campinas,

05 ABR. 2023

ERNESTO DIMAS PAULELLA

Secretário Municipal de Serviços Públicos

SPAZIO OURO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Representante Legal:

CPF nº

19ª Ofício de Notas - 2507-6151 - Nº 1911248 088682AF753787
Av. Presidente Vargas, 435 12. andar - 13040-000 - Campinas - SP

Reconheço por semelhança a(s) Firma(s): **H**
ROBSON PEREIRA DE LIMA-196/76-EELY81745CJN
CJN, H=====

Rio de Janeiro, 23 de Março de 2023 às 12:41:00
1-Em Testemunho _____ da verdade
FERNANDO RENAN DE QUEIROZ - Substituto
Firma 7.18 + FETJ 1.43 + Fundos 1.12 + ISSON 0.37

EELY81745 CJN
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

Processo Administrativo: PMC.2023.00001621-60

Interessado: Secretaria Municipal de Serviços Públicos

MODALIDADE: COMODATO

COMODATÁRIO: Município de Campinas

COMODANTE: SPAZIO OURO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

TERMO DE COMODATO Nº 015 /23

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça



AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Dario Jorge Giolo Saadi

Cargo: Prefeito do Município de Campinas

CPF: 102.354.108-69

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo Município:

Nome: Ernesto Dimas Paulella

Cargo: Secretário Municipal de Serviços Públicos

CPF: 925.163.438-68

Assinatura: _____

Pela comodante:

Nome: ROBSON PEREIRA DE LIMA

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

CPF: 828.906.767-49

Assinatura: _____

