



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

TERMO DE COMODATO Nº 199 /25

**Processo Administrativo:** PMC.2025.00100412-41

**Interessado:** Secretaria Municipal de Governo

Por este instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta, nº 200 - Centro - Campinas - SP - CEP: 13015-904, doravante denominado COMODATÁRIO, e, de outro, **AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, doravante denominada COMODANTE, inscrita no CNPJ sob nº 01.643.549/0001-67, com sede na Avenida Antonio Artioli, nº 570, CJ. 36, Bloco Zug, Cond. Swiss Park Office - Swiss Park - Campinas/SP - CEP: 13049-900, representada pelos Srs. Tomaz Alexandre Vitelli - CPF sob nº 826.595.678-91 e Roberto Maggi - CPF sob nº 938.542.778-49, resolvem celebrar o presente TERMO DE COMODATO, em conformidade com os artigos 579 a 585 do Código Civil Brasileiro, e com a Lei Federal nº 14.133/21, regendo-se pelas cláusulas e condições, que mutuamente aceitam, a saber:

## PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O bem objeto do presente contrato de comodato é um prédio com 1.270m<sup>2</sup> de área construída 3.400m<sup>2</sup> de terreno no seu entorno em área maior do terreno do imóvel localizado na Rua José Oscar Gratti, nº 100 - Swiss Park - Campinas/SP - CEP 13049-256, Código Cartográfico n.º 3452.24.76.0001.01001, objeto da matrícula nº 290.617 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP, podendo o COMODANTE desenvolver projeto na área remanescente do imóvel, de propriedade do COMODANTE e que neste ato tem sua posse transferida ao COMODATÁRIO para que este possa usar e gozar do bem, para fins de uso público conforme descrito neste instrumento, respeitada a destinação do imóvel.

## SEGUNDA - DO PRAZO

2.1 As partes estabelecem que o prazo de duração do presente COMODATO é de 24 (vinte e quatro) meses, vigorando a partir da assinatura deste, podendo ser prorrogado, observado o limite legal. Expirado o prazo do ajuste, deverá o imóvel ser entregue nas mesmas condições em que foi recebido.

## TERCEIRA - DA ATIVIDADE AUTORIZADA

3.1 As partes acordam que o COMODATÁRIO utilizará o imóvel para implementação e funcionamento exclusivo do Arquivo Municipal de Campinas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

## QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

### 4.1. São obrigações do COMODATÁRIO:

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

4.1.2 conservar o bem da forma que lhe fora entregue;

4.1.3 O bem deve ser usado exclusivamente para a finalidade estabelecida no contrato, com vedação expressa ao uso por terceiros (subcomodatários);

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

4.1.5 devolver os bens a COMODANTE, nas mesmas condições em que foram recebidos, independentemente de notificação, ao término do prazo da cláusula quinta supra, ou da rescisão do presente comodato, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior;

4.1.6 arcar com as despesas com contas de fornecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, bem como todas as demais que incidam sobre o imóvel, ou seja, decorrentes de sua utilização;

4.1.7 garantir ao COMODANTE, durante todo o período de vigência do contrato, visitas periódicas para fiscalizar o imóvel;

### 4.2. São obrigações da COMODANTE:

4.2.1 entregar os bens emprestados no prazo estipulado e nas condições estabelecidas no presente termo;

4.2.2 garantir ao COMODATÁRIO, durante todo o período de vigência do contrato, o uso e gozo dos bens emprestados;

4.2.3 indicar o gestor do contrato e o fiscal do contrato;

4.2.4 responsabilizar-se por vícios ou defeitos ocultos;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

## QUINTA - DA RESTITUIÇÃO DO BEM

5.1. O COMODATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel nas mesmas condições que os recebeu, no termo final do prazo, estipulado neste contrato.

5.2. À exceção das benfeitorias necessárias, fica expressamente proibida a realização de qualquer benfeitoria na edificação, salvo se precedida de prévia e expressa autorização do COMODANTE.

## SEXTA - DA AUSÊNCIA DE DESPESAS PARA O COMODATÁRIO

6.1. O presente comodato é feito sem ônus para o COMODATÁRIO, ficando este obrigado pela preservação e guarda do imóvel expressamente caracterizado na cláusula primeira, não podendo usá-lo senão para o fim exclusivo previsto neste contrato.

## SÉTIMA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

7.1. O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, antes de decorrido o prazo acordado na cláusula terceira, mediante notificação via carta registrada ou e-mail, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, apontando as razões que justifiquem a rescisão.

7.2. Ocorrido o termo final do presente contrato e não interessado à COMODANTE sua continuação, ficará o mesmo automaticamente extinto.

## OITAVA - DA ISENÇÃO DO IPTU

8.1. Nos termos da Lei Municipal nº 11.111 de 26/12/01, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 19.723/17, e pela Instrução Normativa - DRI/SMF n.º006/2017, publicada no Diário Oficial do Município em 27/12/2017 p.8, o imóvel cedido para uso da Administração Pública Municipal é isento do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU bem como da Taxa de Coleta e Remoção e Destinação do Lixo, 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.

## NONA - DA VISTORIA DO BEM

9.1. Fica a COMODANTE, desde já, autorizada a fazer vistoria no bem ora cedido, sempre que necessário, podendo nele executar, na omissão do COMODATÁRIO, os reparos que julgar convenientes para sua conservação, correndo por conta exclusiva do COMODATÁRIO todas as despesas, desde que os danos decorram do mau uso da coisa emprestada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça

## DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. 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.

10.2. A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais não prejudicará a validade e eficácia do instrumento de contrato.

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

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

## DÉCIMA PRIMEIRA - CASOS OMISSOS

11.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

## DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. 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 justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento.

Campinas, 22 de setembro de 2025

**MICHEL ABRÃO FERREIRA**

Secretário Municipal de Governo

**AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA**

Representante Legal:

CPF nº: 826 595 678 91