



NÚMERO	ANO
327120	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA EHS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE
LOTE(S) URBANIZADO(S) – ÁREA 322
SEI COHAB.2020.00001850-03**

De um lado, **JERRY FRANZ BERTOLI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.024.987-1 SSP/SP e inscrito no CPF nº 249.523.658-83, casado pelo regime de separação de bens convencional com Ana Cláudia Alvim Santos Bertoli, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.899.488 SSP/MG e inscrita no CPF nº 116.232.836-39, residentes e domiciliados à Alameda dos Ipês, nº 426, Condomínio Portal do Gorutuba, Janaúba-MG, CEP 39.440-000, **JEFRSON BERTOLI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.485.942 SSP/MG e inscrito no CPF nº 634.715.740-34, casado pelo regime de separação convencional de bens com Maria Edith Correia Bertoli, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 11.405.796 SSP/MG, e inscrita no CPF nº 070.927.076-33, domiciliados à Rua Ipiranga, nº 79, São Gonçalo, Janaúba-MG, CEP 39.440-000, **VIVIANE GOBBATO BERTOLI**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 36.922.828-5 SSP/SP e inscrita no CPF nº 659.718.330-49, domiciliada à Fazenda Boa União, Estrada Velha de Campinas a Indaiatuba, S/N, bairro Jardim São Domingos, Campinas-SP, CEP 13.053-341 e **IMOBILIÁRIA BOA UNIÃO S/C Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 51.903.912/0001-04, com sede à Estrada velha de Indaiatuba, s/n, KM 10, Jardim São Domingos, Campinas-SP, CEP 13.053-400, devidamente representada por seu sócio administrador **Jefrson Bertoli** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.485.942 SSP/MG e inscrito no CPF nº 634.715.740-34, casado pelo regime de separação convencional de bens com Maria Edith Correia Bertoli, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 11.405.796 SSP/MG, e inscrita no CPF nº 070.927.076-33, domiciliados à Rua Ipiranga, nº 79, São Gonçalo, Janaúba-MG, CEP 39.440-000, doravante denominado(s) **CONTRATANTE PARCEIRA** e de outro lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS**, com sede na cidade de Campinas/SP, à Av. Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Técnico ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA PARCEIRA**.

Considerando que a **CONTRATADA PARCEIRA** tem como objetivo social a redução do déficit habitacional no Município de Campinas, devendo estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, prezando pelo desenvolvimento urbano ordenado, de forma a proteger a ordem urbanística e ambiental, com respeito à legislação de regência, federal, estadual ou municipal, não economizando esforços no sentido de que o desenvolvimento desejado efetivamente se viabilize técnica e juridicamente, com qualidade, economia, celeridade e eficiência;



CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

[Handwritten signatures and initials in blue ink over the signature lines]

Considerando a publicação da Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017 (L.C. nº 184/17), tendo como objetivo a atuação da CONTRATADA PARCEIRA, diretamente ou sob regime de parcerias, na produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, buscando atrair maiores investimentos para o setor e aumentando a oferta de imóveis de interesse social;

Considerando que a L. C. nº 184/17 tem ainda como objetivo simplificar e agilizar os procedimentos de aprovação de empreendimentos de interesse social projetados para atender à demanda habitacional no Município de Campinas;

Considerando que a CONTRATANTE PARCEIRA manifestou interesse específico por intermédio da assinatura de Carta de Intenções (Anexo A) com o objetivo de iniciar reuniões e discussões para pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação de área própria com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, denominado "EHIS-COHAB", conforme ora descrito na Cláusula Primeira abaixo, com base nas disposições da L.C. nº 184/17, e demais legislações aplicáveis ao tipo do empreendimento;

Considerando ainda que a CONTRATADA PARCEIRA possui interesse em realizar o acompanhamento do processo de pré-cadastramento/ cadastramento e/ou aprovação do empreendimento da CONTRATANTE PARCEIRA, objeto deste contrato, que está em consonância com os objetivos da L. C. nº 184/17, principalmente com o disposto no artigo 2º;

RESOLVEM as partes formalizar o presente instrumento de contrato em regime de parceria por escrito com as seguintes disposições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO

1.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara, sob as penas da lei, ser proprietária dos imóveis matriculados sob os números 68.158 e 148.508, ambos perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, documentos estes que fazem parte deste instrumento como Anexo B.

1.2. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ainda que realizará estudos de viabilidade técnica e financeira que visam o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Loteamento TIPO 2, com estimativa de 2.200 (dois mil e duzentos) lotes urbanizados, observando as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, das Leis Estaduais aplicáveis, da L. C. nº 184/17 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 21 de dezembro de 2018, bem como demais Leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria.

1.2.1. Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no número total de unidades, caberá à CONTRATANTE PARCEIRA informar imediatamente à CONTRATADA PARCEIRA, devendo o presente



CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

instrumento ser revisto, por meio de termo de aditamento contratual, para as adequações que se fizerem necessárias em consonância com a legislação pertinente e com a concordância de ambas as partes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a formalização do vínculo entre as contratantes, para realização de pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação de projeto para o desenvolvimento de empreendimento habitacional de interesse social em regime de PARCERIA, mediante transferência de contrapartida, nos termos da L.C. 184/17.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. A vigência do presente contrato terá início na data de assinatura deste instrumento e término com o cumprimento de todas as obrigações aqui estabelecidas.

3.2. O término da vigência deste contrato não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que, pela sua natureza, permanecerão plenamente vigentes e válidos.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE PARCEIRA

4.1. Elaborar o projeto do empreendimento habitacional de interesse social, em conformidade com a legislação aplicável e as posturas do município;

4.2. Encaminhar à CONTRATADA PARCEIRA o referido projeto e demais documentos exigidos;

4.3. Atender e suprir toda a parte documental e de conformidade do projeto que porventura vier a ser solicitada pela CONTRATADA PARCEIRA, em atendimento às exigências dos órgãos competentes do município;

4.4. Declarar no registro do loteamento tratar-se de “Empreendimento Habitacional de Interesse Social EHIS-COHAB previsto na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017”;

4.6. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. nº 184/17, independentemente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento, bem como se compromete a cumprir as exigências de todos os órgãos e entidades públicas competentes no âmbito municipal, estadual e federal.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA PARCEIRADEPARTAMENTO
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

5.1. Protocolar e acompanhar o andamento do projeto nas diversas instâncias de aprovação no Município de Campinas;

5.2. Orientar a CONTRATANTE PARCEIRA quanto à eventuais exigências expedidas pelas diversas instâncias de aprovação no Município de Campinas;

5.3. Intervir junto às diversas instâncias do Município de Campinas em prol da simplificação e agilização dos procedimentos da aprovação do projeto objeto do presente contrato e para que seja observado pelos referidos órgãos o prazo legal, conforme dispõem os artigos 2º, III c/c art. 4.º da L.C. nº 184/17.

5.4. A CONTRATADA PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. nº 184/17, independentemente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento, bem como se compromete a cumprir as exigências de todos os órgãos e entidades públicas competentes no âmbito municipal, estadual e federal.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA

6.1. A CONTRATANTE PARCEIRA será única e exclusiva responsável:

6.1.1. Pela elaboração do projeto técnico a ser aprovado, pelo saneamento de pendências documentais, pelo desenvolvimento do empreendimento, e pelas consequências advindas das responsabilidades e dos riscos inerentes a este tipo de negócio.

6.1.2. Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pelo Município de Campinas solicitando alterações, correções ou adequações do projeto a ser aprovado, conforme legislação vigente.

6.1.3. Pelos prazos de resposta à CONTRATADA PARCEIRA no curso da aprovação.

6.1.4. Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na legislação vigente e nas leis aplicáveis ao tipo imobiliário.

6.1.5. Pelos prazos acordados nos contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos.

6.2. A CONTRATANTE PARCEIRA tem ciência de que é crime contra a economia popular fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar



DEPARTAMENTO JURÍDICO COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB:

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

fraudulentamente fato a ele relativo, de acordo com as disposições da Lei nº 6.766/79.

6.3. Em caso de constrição judicial ou administrativa ou quaisquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA PARCEIRA em razão deste contrato, a CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a promover o ressarcimento financeiro integral, em até 05 (cinco) dias úteis.

DA CLÁUSULA SÉTIMA - DO COMPROMISSO DA CONTRATANTE PARCEIRA

7.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete a contratar, diretamente ou através de terceiros contratados para o desenvolvimento e implantação do empreendimento objeto de aprovação do presente contrato de parceria, ao menos um trabalhador qualificado pelo Programa de Atenção à População em Situação de Rua "Parceiros da Cidade: Mão Amiga", instituído pela Lei Municipal nº 15.137 de 5 de janeiro de 2016 e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 20.290 de 17 de abril de 2019, caso existam beneficiários capacitados pelo Programa, sendo que o gerenciamento do referido Programa é realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Pessoa com Deficiência e Direitos Humanos.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA PARCEIRA

8.1. A CONTRATADA PARCEIRA será responsável:

8.1.1. Pela assessoria técnica no pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação do projeto EHS da CONTRATANTE PARCEIRA.

8.1.2. Pelo protocolo de pedido de pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação do projeto EHS da CONTRATANTE PARCEIRA junto ao Município de Campinas.

8.1.3. Pela intermediação entre a CONTRATANTE PARCEIRA e as diversas instâncias de aprovação do projeto EHS no Município de Campinas (Secretarias Municipais, SANASA, EMDEC, CPFL), nos limites previstos na L.C. nº 184/17.

8.1.4. Pelo acompanhamento e orientações necessárias ao andamento do procedimento administrativo de aprovação no Município visando sua celeridade.

8.1.5. Pela comunicação à CONTRATANTE PARCEIRA de possíveis requisições do Município para adequações do projeto e/ou complementação de documentos.

CLÁUSULA NONA - DA CONTRAPARTIDA



DEPT. Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua **ciência inequívoca** de que **FICA OBRIGADA à transferência de uma contrapartida em lotes urbanizados, POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO**, caso ocorra a APROVAÇÃO do presente empreendimento em conformidade com a L.C. nº 184/17 (artigo 13, §2º).

9.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de lotes projetados para 2.200 (dois mil e duzentos), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de 2% (dois por cento), que corresponde à 44 (quarenta e quatro) destes lotes urbanizados do empreendimento, que deverão ser transferidos à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

9.3. Se o número de lotes for alterado em decorrência de eventuais adequações no projeto, fica esclarecido que prevalecerá o quantitativo de todo o empreendimento EHIS-COHAB cujo projeto vier a ser aprovado pelo Município.

9.4. Caso o percentual de contrapartida física mencionado no item 9.2 atinja um número parcial de unidade, será adotado o critério de arredondamento para atingir unidade inteira, sendo arredondado para cima, se o resultado do cálculo da unidade for maior ou igual a 0,5% (meio por cento) e para baixo se inferior a 0,5% (meio por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PROMESSA DE DOAÇÃO

10.1. Por este instrumento particular de Contrato de Parceria com Promessa de Doação e na melhor forma de direito, a CONTRATANTE PARCEIRA, tem ajustado DOAR conforme **promete** à CONTRATADA PARCEIRA os lotes urbanizados em contrapartida prevista na L.C. nº 184/17, que estarão especificadas neste Contrato ou em Aditivo.

10.2. As partes convencionam que a formalização da transferência dos lotes a título da contrapartida a que alude a L.C. nº 184/17 será por contrato de doação a ser formalizado por escritura pública, na forma dos artigos 538 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DEFINITIVO DE DOAÇÃO

11.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 60 (sessenta) dias contados do registro imobiliário do loteamento.

11.2. O negócio jurídico será lavrado por Tabelião de Notas de confiança e a escolha da CONTRATANTE PARCEIRA, sem prejuízo da prévia entrega do título ao Departamento Jurídico da CONTRATADA PARCEIRA, para fins de conferência, os documentos hábeis para lavratura da escritura.

11.2.1. As custas e os procedimentos cartorários para lavratura da escritura e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis



Rubricas
DEPTO - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB: