



|        |     |
|--------|-----|
| NÚMERO | ANO |
| 3294   | 20  |

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE  
UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 402  
SEI COHAB.2020.00001011-87**

De um lado, **VRM PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.021.151/0001-69, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Fausto Dias de Melo, nº 474, sala 03, Vila Paraíso, CEP 13043-550, representada por sua sócia **Veridiana Minucio Rosales**, brasileira, casada, administradora de empresa, portadora do RG/SSP-SP nº 20.776.829-8 e inscrita no CPF/MF sob o nº 24.254.398-66, residente e domiciliada na Rua Barreto Leme, nº 2100, apto. 13, Cambuí, Campinas -SP, CEP 13025-085, 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;

**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 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

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|                  |                           |        |
|------------------|---------------------------|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): | COHAB: |
|                  |                           |        |



empreendimento;

**Considerando** ainda que a CONTRATADA PARCEIRA possui interesse em realizar o acompanhamento do processo de 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 do imóvel matriculado sob o número 118.786, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, conforme Contrato Social, em seu Capítulo III, da Integralização do Capital em Bens, documentos estes que fazem parte deste instrumento como Anexo B.

1.1.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete em registrar a Conferência de Bens na matrícula do imóvel, uma vez que até o momento consta como proprietária uma de suas sócias.

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 Condomínio Vertical TIPO 2, com estimativa de 184 (cento e oitenta e quatro) unidades habitacionais acabadas, observando as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, das Leis Estaduais aplicáveis, da L. C. nº 184/17 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 de dezembro 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 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.

1.3. Conforme relatório técnico de pré-análise, foi apontada a existência de diretrizes viárias na localização do imóvel estabelecidas pelo Plano Diretor de 2018, sendo que a de número 88-A corresponde à abertura de nova via de circulação não sendo uma diretriz de alargamento, nos termos do artigo 26, §2º da L. C. nº 184/17, é exigido, portanto, o parcelamento do solo através de loteamento conforme Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

1.3.1. É de conhecimento prévio que a aprovação do projeto em gleba,

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
COHAB/SP 352.164  
DIRENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

Judicio - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



sem o parcelamento, está condicionada ao cancelamento/readequação da atual diretriz, ato que não depende da CONTRATADA PARCEIRA.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

2.1. Constitui objeto do presente contrato a formalização do vínculo entre as contratantes, para realização de 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 memorial de incorporação tratar-se de "Empreendimento Habitacional de Interesse Social EHIS-COHAB previsto na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017";

4.5. Com a aprovação do projeto, efetuar a transferência da contrapartida à CONTRATADA PARCEIRA conforme determinado pela L.C. nº 184/17, na forma e nos termos que adiante convencionam.

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.

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
COAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s):  | COHAB:  |
|------------------|---|---|



**CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA PARCEIRA**

- 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. 4º 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. Pela informação à CONTRATADA PARCEIRA do registro da incorporação, através de cópia simples da matrícula, bem como cópia dos quadros da NBR 12721 para conferência na formalização da doação.
- 6.1.6. Pelos prazos acordados nos contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos.

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
CAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

Gerente Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

6.3. A CONTRATANTE PARCEIRA tem ciência de que é crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, de acordo com as disposições da Lei nº 4.591/64.

6.4. 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.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DO COMPROMISSO DA CONTRATANTE PARCEIRA

7.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete a contratar para o 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 cadastramento e/ou aprovação do projeto EHS da CONTRATANTE PARCEIRA.

8.1.2. Pelo protocolo de pedido de 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

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
GAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



complementação de documentos.

### **CLÁUSULA NONA - DA CONTRAPARTIDA**

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua ciência inequívoca de que a APROVAÇÃO do presente empreendimento no âmbito deste contrato e de conformidade com a L.C. nº 184/17 (artigo 13, §2º) lhe obriga à transferência de uma contrapartida em unidades habitacionais.

9.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 184 (cento e oitenta e quatro), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o **percentual de 2% (dois por cento) que corresponde à 4 (quatro) destas unidades habitacionais** do empreendimento, que deverão ser transferidas à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

9.3. Se o número de unidades 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 as unidades habitacionais 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 das unidades 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 30 (trinta) dias após o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do memorial de incorporação.

11.2. O negócio jurídico será lavrado por Tabelião de Notas de confiança e a

CELIA NE MÁRCIA MARTINS  
COAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|                   |                           |        |
|-------------------|---------------------------|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): | COHAB: |
|-------------------|---------------------------|--------|



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 competente, inclusive emolumentos e impostos, quando incidentes, são da responsabilidade da CONTRATANTE PARCEIRA.

11.2.2. O registro da escritura pública de doação no Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ocorrer necessariamente até a data de concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa.

11.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo de até 90 (noventa) dias após a concessão do "habite-se".

11.3.1. Havendo necessidade de retificação da escritura pública de doação firmada pelas partes, as custas e emolumentos eventualmente devidos correrão por conta da CONTRATANTE PARCEIRA.

11.4. A CONTRATADA PARCEIRA será imitada na posse das unidades doadas somente após o registro da escritura pública de doação na matrícula da unidade.

11.4.1. As despesas com a manutenção (IPTU e condomínio) e garantia de integridade das unidades doadas ocorrerão por conta exclusiva da CONTRATANTE PARCEIRA até a entrega das chaves.

Necessita de rubrica específica:

  
\_\_\_\_\_  
CONTRATANTE PARCEIRA

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ESCOLHA DAS UNIDADES PROMETIDAS A DOAÇÃO**


12.1. A escolha das unidades autônomas a serem doadas à título de contrapartida física será feita em conjunto entre as parceiras, devendo a escolha recair dentre as unidades que integrarem a primeira fase do empreendimento caso este seja realizado em etapas.

12.2. A escolha das unidades deverá ser realizada até o registro do memorial de incorporação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO INADIMPLEMENTO PARCIAL**

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
SP 352.164  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
COHAB/CP

Rubricas

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s):  | COHAB:  |
|------------------|---|---|



13.1 Caracterizará o inadimplemento parcial do contrato e consequente aplicação de penalidade:

13.1.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida física, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 9.1.

13.1.2. O atraso injustificado na averbação pela CONTRATANTE PARCEIRA da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa;

13.1.3 Em caso de transferência da contrapartida física exigida pela L.C. nº 184/17 em número menor de unidades do que a previsto neste contrato.

13.2. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 13.1.1 e 13.1.2 fica estabelecida a multa de 05 (cinco) salários mínimos vigentes, sem prejuízo de ser exigido o cumprimento da obrigação, ou de supri-la e exigir o ressarcimento dos custos decorrentes.

13.3. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 13.1.3. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total das unidades habitacionais faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 12721, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO**

14.1. As partes estabelecem que o não cumprimento, por qualquer das parceiras, das obrigações por elas assumidas neste contrato, ou em adendos respectivos, caracterizará sua inadimplência perante a outra, podendo inclusive, a critério da parte inocente, operar-se a rescisão deste contrato e de seus adendos.

14.2. A extinção do presente contrato poderá ainda ocorrer:

14.2.1 Por rescisão unilateral das partes, hipótese em que incidirão as seguintes consequências:

14.2.1.1 Se a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA ocorrer em estágio anterior ou posterior à aprovação do Empreendimento até 180 (cento e oitenta) dias do registro do memorial da incorporação, ensejará a obrigação de pagar quantia líquida e certa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em parcela única, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data da comunicação à CONTRATADA PARCEIRA;

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
ERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP  
Rubricas

Júrdico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:





14.2.1.2. Se houver desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio posterior à aprovação do Empreendimento imobiliário, quando já decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias do registro do memorial da incorporação, ensejará a obrigação de pagar multa na quantia correspondente ao valor das unidades que prometidas neste ato à doação, sendo o valor calculado com base no Quadro IV da NBR 12721, em condições de pagamento a serem acordadas entre as partes observando-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento total.

14.2.2 Por rescisão bilateral, se houver acordo entre as partes, hipótese em que deverá ser reduzido a termo.

14.2.3. Por resolução, se houver inexecução involuntária por motivo justo, devidamente comprovado, sendo exemplo a demonstração da inviabilidade técnica, econômica ou financeira do empreendimento em razão de eventual imposição de contrapartidas pelos órgãos municipais, empresas públicas e autarquias ou alteração legislativa que modifique ou extinga os parâmetros urbanísticos do Empreendimento Imobiliário, o que implica a isenção de penalidade ou qualquer ônus para as partes.

14.3. A intenção de extinguir o contrato deverá ser comunicada à outra PARCEIRA, sendo válida qualquer forma de comunicação por escrito, inclusive e-mails ou outras formas de mensagens eletrônica, sendo garantido o prazo de 10 (dez) dias úteis para análise e manifestação.

14.4. A CONTRATADA PARCEIRA oficiará o Município informando sobre extinção contratual, requerendo a interrupção da análise do pedido de aprovação, e caso já aprovado, o imediato cancelamento dos alvarás expedidos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA NÃO EXCLUSIVIDADE**

15.1 As partes poderão, isolada e livremente, manter os vínculos de parcerias contratuais ou societárias já existentes com outros empreendimentos e clientes ou firmarem novos vínculos para a concretização dos seus objetivos sociais, não constituindo este instrumento uma forma de exclusividade recíproca.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA CESSÃO**

16.1 A CONTRATADA PARCEIRA declara possuir ciência de que a CONTRATANTE PARCEIRA objetiva ceder a empresa terceira a construção e incorporação do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido, que assumirá todos os ônus e responsabilidades, inclusive junto a CONTRATADA PARCEIRA.

LIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
GENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|                  |                           |        |
|------------------|---------------------------|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): | COHAB: |
|------------------|---------------------------|--------|



16.2 Acordam as PARTES que para que a CONTRATANTE PARCEIRA promova a cessão ou a transferência dos direitos e obrigações deste contrato, necessária a prévia concordância da CONTRATADA PARCEIRA, sob pena da CONTRATANTE PARCEIRA permanecer como responsável pelo cumprimento das obrigações ora ajustadas.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CONTATOS

17.1. As partes indicam as seguintes pessoas para melhor gerir o fluxo de trabalho da parceria mantida neste instrumento:

CONTRATANTE PARCEIRA: Giovanni Noronha Locatelli (19) 991369413 e-mail: [giovanni@llsa.com.br](mailto:giovanni@llsa.com.br); Oswaldo Afonso Thomaz Pinto (19) 99579-0990, e-mail: [oswaldo.afonso.vix@gmail.com](mailto:oswaldo.afonso.vix@gmail.com); Rubens Aparecido Gomes, (19) 98146-9727, e-mail: [gomespmc@gmail.com](mailto:gomespmc@gmail.com)

CONTRATADA PARCEIRA: Paula Abranches Lopes de Angeli (19) 3119-9528 e-mail: [ehis@cohabcp.com.br](mailto:ehis@cohabcp.com.br)

17.1.1. Quaisquer dúvidas ou tratativas sobre processo administrativo perante o Município de Campinas deverão ser sanadas com a CONTRATADA PARCEIRA para garantir a celeridade do processo.

17.2 Na condução dos Processos junto a CONTRATADA PARCEIRA, a Prefeitura Municipal de Campinas - SP, as Concessionárias de Serviço Público e Autarquias, de âmbito municipal, estadual e federal, incluindo no que tange ao item 1.2.1 deste Instrumento, a CONTRATANTE PARCEIRA será representada pelos Procuradores, Oswaldo Afonso Thomaz Pinto, brasileiro, divorciado, arquiteto urbanista, inscrito no CAU-BR sob nº A 5.571-9, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.112.885 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 884.006.628-49, estabelecido à Praça das Bandeiras nº 660, Centro, no município de Sumaré – SP e Rubens Aparecido Gomes, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG 14.465.491 SSP/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 024.419.488-22, estabelecido a Rua Carolina Zanini nº 92, Jardim Conceição, município de Campinas – SP, que deverão assinar sempre em conjunto com o também procurador Giovanni Noronha Locatelli, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 166.533, portador do RG 25.553.035-3 e CPF/MF 004.091.336-80, com escritório na Avenida Francisco Glicério, 2331, cj 22, Campinas/SP.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS LIBERALIDADES

18.1. A tolerância por parte de quaisquer das parceiras no caso de descumprimento de obrigação prevista neste contrato ou de outros documentos deste originados não implicará em renúncia ao direito, uma vez que a exigência poderá ser exercida a qualquer tempo, respeitada a prescrição legal.

NE MÁRCIA MARTINS  
C. 3/SP 352.164  
NTE JURÍDICA  
OHAB/CP

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO USO DA IMAGEM**

19.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a obter autorização por escrito da CONTRATADA PARCEIRA, sem ônus financeiro obrigacional extra, em caso de divulgação do empreendimento objeto da parceria em material publicitário, promocional ou institucional, tal como reportagens jornalísticas e divulgação através do site e outros meios.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

20.1. O disposto neste instrumento foi elaborado e discutido dentro dos princípios da boa-fé, do autorregramento da vontade das partes, da transparência, da probidade, sem qualquer nulidade ou vícios de consentimentos, imposição ou manifesta situação de vulnerabilidade.

20.2. Com base na Política e Estratégia Nacional de não Judicialização de novos conflitos do Ministério da Justiça, nos princípios elencados no item acima, especialmente pela autonomia da vontade, e nos dispositivos de prevenção e/ou solução de conflitos previstos no Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro, e artigos 190 a 200 do novo Código de Processo Civil, as parceiras convencionam e transacionam o seguinte:

20.2.1. Todas as comunicações por e-mail, mensagens de texto e os documentos trocados eletronicamente têm e terão validade e eficácia jurídica plena, não cabendo qualquer questionamento judicial, salvo quanto a eventual manipulação ou fraude.

20.2.2. A CONTRATANTE PARCEIRA reitera neste ato sua obrigação ao cumprimento fiel deste contrato, da legislação aplicável, da legislação previdenciária, ambiental, tributária, trabalhista, bem como as normas relativas aos seus empregados e colaboradores, assumindo todas as eventuais responsabilidades jurídicas e as consequências advindas e questionadas inerentes aos riscos do empreendimento, declarando ainda, de forma irrevogável e irretroatável, que isentam a CONTRATADA PARCEIRA de quaisquer responsabilidades jurídicas e suas consequências.

20.2.3. Caso a CONTRATADA PARCEIRA seja provocada por terceiros a se defender, responder ou se manifestar sobre eventuais responsabilidades e demais consequências jurídicas relativas ao presente contrato, a CONTRATANTE PARCEIRA se obriga com o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data em que for comunicada pela CONTRATADA PARCEIRA, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do polo passivo da ação.

20.2.4. O cumprimento das obrigações e compromissos com os prazos assumidos pela CONTRATANTE PARCEIRA nesta cláusula de

LIANE MÁRCIA MARTINS  
COHAB/SP 352.164  
SERVENTE JURÍDICA  
COHAB/CP  
Rubricas

|                  |                           |        |
|------------------|---------------------------|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): | COHAB: |
|------------------|---------------------------|--------|

transação e autocomposição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA PARCEIRA à CONTRATANTE PARCEIRA.

20.2.5. Esta transação e autocomposição preventiva será também oponível contra terceiros para a ocorrência dos efeitos práticos pretendidos ante a responsabilidade exclusiva e ônus da defesa, resposta ou manifestação assumidos pela CONTRATANTE PARCEIRA. Trata-se de um mecanismo preventivo, com o objetivo de evitar e eliminar a judicialização de novos conflitos, tendo em vista o risco eventual e previsível da necessidade da CONTRATADA PARCEIRA ter que se defender destes pleitos, para depois se valer de uma ação de regresso ou de outra natureza em face destas.

20.2.6. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ainda de forma expressa, irrevogável e irretratável, que isenta a CONTRATADA PARCEIRA de qualquer responsabilidade advinda do insucesso na aprovação do projeto, das restrições, exigências ou quaisquer outros fatos que ocorram no curso do protocolo do pedido, uma vez que a atividade da CONTRATADA PARCEIRA é de meio e não de fim, e a aprovação é de competência única e exclusiva do Município.

20.3. Como etapa pós contratual e considerando a intenção da CONTRATADA PARCEIRA em comercializar com seu público alvo as unidades a serem doadas, ficam autorizados o exame e vistoria do andamento da execução da obra relativa ao empreendimento EHIS-COHAB, comprometendo-se a CONTRATANTE PARCEIRA a comunicar todas as intercorrências que lhe sobrevierem.

20.4. Quaisquer novos entendimentos, termos e condições somente terão validade e eficácia se assinados pelas partes, sendo certo que, acordos meramente verbais não produzirão quaisquer efeitos.

20.5. As partes declaram ainda:

20.5.1. Ter conhecimento que é expressamente vedado receber ou entregar recurso financeiro, brindes, favores, presentes, refeições de negócios, convites, eventos comemorativos e similares, a qualquer pretexto, excetuando-se os brindes meramente institucionais e sem valor comercial, obrigando-se a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente termo, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, reconhecendo que não devem receber qualquer benefício econômico ou obter vantagem, de forma direta ou indireta, nem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar, direta ou indiretamente, o pagamento de qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios a quaisquer pessoas que violem as leis supracitadas.

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
ADVOCADA  
CONTRATANTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|                  |                           |        |
|------------------|---------------------------|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): | COHAB: |
|------------------|---------------------------|--------|

20.5.2. Ter conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº. 2.848 de 7 de dezembro de 1940 ("Código Penal"), artigos 312 a 327, as Leis nº. 9.613 de 3 de março de 1998 ("Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro") e nº. 12.846 de 1 de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), bem como a Lei nº. 8.429 de 2 de junho de 1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), obrigando-se a cumprir integralmente com seus dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa constituir uma violação às regras anticorrupção e as que dispõem sobre os atos de improbidade praticados por qualquer agente público.

20.5.3. Ter conhecimento do que dispõe a Convenção 138 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), especificamente ao artigo 3º, parágrafo 1º, e à Constituição Federal de 1988, especificamente ao artigo 7º, inciso XXXIII, que proíbem o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendizes, a partir de 14 anos.

20.5.4. Que se comprometem a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

20.6. TRABALHISTA - O presente Contrato não estabelece qualquer relação de emprego entre a CONTRATANTE PARCEIRA e os empregados da CONTRATADA PARCEIRA e vice e versa, sendo cada parte única e exclusivamente responsável pela direção, orientação, pagamento, contratação e demissão de seus funcionários, mesmo que haja coincidência com o prazo de vigência deste Contrato, inclusive no que tange a contratação que se compromete no item 7.1.

20.7. TRIBUTÁRIAS - Este instrumento não cria uma corresponsabilidade, solidariedade ou hipótese jurídica que possa atribuir a uma parte obrigações tributárias da outra.

20.8. AMBIENTAIS - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da CONTRATANTE PARCEIRA, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

20.9. A CONTRATADA PARCEIRA é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis nº 11.111 de 26 de dezembro de 2001, nº 13.083 de 21 de setembro de 2007, e nº 15.509 de 07 de novembro de 2017.

20.10. O presente instrumento possui os seguintes anexos:

A - Carta de Intenção;



ELIANE MÁRCIA MARTINS  
COAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA  
COHAB/CP

Rubricas

|  |  |  |
|--|--|--|
| COHAB<br> | CONTRATANTE PARCEIRA (s):<br> | COHAB:<br> |
|--|--|--|



# Companhia de Habitação Popular de Campinas

- B - Cópia(s) da(s) Matrícula(s);
- C- Estudos e Projetos;
- D- Demais documentos que serão posteriormente anexados como Projeto aprovado, Decreto e etc;

20.11. Atualmente há previsão legal estadual (art. 6º, II da Lei Estadual 10.705 de 28 de dezembro de 2000) de isenção do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) para a doação de bem imóvel vinculado a programa de habitação de interesse social, bem como há previsão legal municipal (artigo 3º, inciso III da Lei Municipal nº 13.580 de 11 de maio de 2009 c/c artigo 35 da L.C. nº 184/17) de isenção de ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) e ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

20.12. Fica eleito o Foro da Comarca de Campinas-SP como o único competente para dirimir dúvidas ou questões que tiverem origem no presente contrato.

Assim, de pleno e comum acordo com todas as estipulações acima formuladas e amplamente discutidas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com as presenças das testemunhas abaixo.

Campinas, 12 AGO 2020

*Venituzo*

CONTRATANTE PARCEIRA: **VRM PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIOS LTDA**

Obs: Rubricar cláusula décima primeira

CONTRATADA PARCEIRA - **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:**

*[Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
 Diretor Presidente  
 Vinicius Issa Lima Riverete

*[Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
 Diretor Técnico  
 Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:

*[Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
 Nome: **WALDO ALONSO T. PINTO**  
 RG: **712.38574**  
 CPF: **884.006.628-49**

*[Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
 Nome: **Juliana R. Romis**  
 RG: **20.776.830-4**  
 CPF: **169.886.018-80**

**(Fim do documento)**

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
 CAB/SP 352.164  
 GERENTE JURÍDICA  
 COHAB/CP

Rubricas

|                  |  |        |
|------------------|--|--------|
| Jurídico - COHAB | CONTRATANTE PARCEIRA (s): <i>[Signature]</i> | COHAB: |
|------------------|--|--------|