



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB – ÁREA 121
SEI COHAB.2020.00004026-24**

NÚMERO	ANO
3307	20

De um lado **MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.915.968/0001-88, com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Andar 10, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.538-132, representado por sua administradora **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Andar 10, Condomínio, Edifício Pedro, Mariz - B31, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.538-132, neste ato devidamente representada por procuração por **ALEXANDRE GUILGER DESPONTIN**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG: 23.917.885-3 SSP/SP, inscrita no CPF: 368.360.238-41, residente e domiciliado Rua Aleixo Garcia, nº 113, apto 174, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04545-010, 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 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;



Rubricas
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s)

COHAB



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 11.957, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, documento este que faz 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 Condomínio Vertical TIPO 1, com estimativa de 736 (setecentas e trinta e seis) unidades habitacionais acabadas, observando as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro 1964, das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. nº 184/17 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 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 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 cadastramento e/ou aprovação de projeto para o desenvolvimento de empreendimento habitacional de interesse social em regime de PARCERIA, 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.

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";



Rubricas Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (S): 	COHAB:
ELIANE MÂRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 GERENTE JURÍDICA COHAB/CP		

4.5. 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 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. 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 promover incorporação, fazendo em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do



Rubricas
Jurídico - COHAB
EULANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB

condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, de acordo com as disposições da Lei nº 4.591/64.

6.3. Em caso de constrição judicial ou administrativa ou quaisquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA PARCEIRA em razão deste contrato, desde que comprovado que decorra de descumprimento de obrigação assumida pela CONTRATANTE PARCEIRA neste instrumento, a mesma se obriga a promover o ressarcimento financeiro integral, em até 10 (dez) dias úteis.

DA 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 complementação de documentos.

CLÁUSULA NONA - DA DISPENSA DE CONTRAPARTIDA

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA fica dispensada da contrapartida física em conformidade com artigo 13, parágrafo 2º, que remete ao Quadro II, do Anexo III da L.C. nº 184/17, considerando que o empreendimento objeto do presente contrato é Tipo 1, aquele destinado às famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos.

9.2. Ocorrendo alteração do tipo de empreendimento caberá à CONTRATANTE PARCEIRA comunicar imediatamente à CONTRATADA PARCEIRA, fato que implicará



Rubrica
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB.

em consequente aditamento do presente contrato, nos termos do item 1.2.1., com a inclusão da previsão de transferência de contrapartida física.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO

10.1. 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.

10.2. A extinção do presente contrato poderá ainda ocorrer:

10.2.1 Por rescisão unilateral, hipótese em que se houver a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio anterior à aprovação do Empreendimento, 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;

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

10.2.3. 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 alteração legislativa que modifique ou extinga os parâmetros urbanísticos do Empreendimento Imobiliário, a resolução do contrato será isenta de ônus para as partes.

10.3. A intenção de extinguir o contrato deverá ser comunicada à outra PARCEIRA, sendo válidas apenas comunicações realizadas via carta com AR ao endereço Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1308, Conjunto 71, Vila Olímpia, São Paulo/SP ou via e-mail aos endereços alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com; luigi.mariani@meritoinvestimentos.com e carlos.silva@mtoengenharia.com., sendo garantido o prazo de 10 (dez) dias úteis para análise e manifestação.

10.4. A CONTRATADA PARCEIRA oficialará 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 PRIMEIRA – DA NÃO EXCLUSIVIDADE

11.1 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 SEGUNDA - DA CESSÃO

12.1 Fica vedada à CONTRATANTE PARCEIRA prometer ou promover a cessão ou a transferência dos direitos e obrigações deste contrato, por qualquer título, sem a respectiva obtenção de plena e expressa concordância da CONTRATADA PARCEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CONTATOS

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (S)

COHAB

ELIANE MÁRCIA MARTINS

OAB/SP 352.164

GERENTE JURÍDICA

COHAB/CP

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

CONTRATANTE PARCEIRA: Alexandre Guilger Despontin (11) 3386-2555
e-mail: alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com

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

13.1.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS LIBERALIDADES

14.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO USO DA IMAGEM

15.1. 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 SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. 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.

16.2. 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:

16.2.1. Comunicações realizadas via carta com AR ao endereço Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1308, Conjunto 71, Vila Olímpia, São Paulo/SP ou via e-mail aos endereços alexandre.despontin@meritoinvestimentos.com; luigi.mariani@meritoinvestimentos.com e carlos.silva@mtoengenharia.com têm e terão validade e eficácia jurídica plena, não cabendo qualquer questionamento judicial, salvo quanto a eventual manipulação ou fraude.

16.2.2. 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



Rubricas	
Juridico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (S):
ELIANE MÁRCIA MASTRANTONIO OAB/SP 352.164 GERENTE JURÍDICA COHAB/CP	  