



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3328	21

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE
UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 516
SEI COHAB.2020.00004623-68**

De um lado, na qualidade de incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, devidamente representada por seus diretores **Daniela Ferrari Toscano de Brito**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do RG n.º 18.339.086-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 173.221.438-76 e **Marcelo de Melo Buozí**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 22.517.151-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 161.688.268-90, que por sua vez, representa por procuração a proprietária, objeto da presente a **SURENA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Ródio, n.º 423, conjunto 1512, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.104.590/0001-29, 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, n.º 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o n.º 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 n.º 184 de 01 de novembro de 2017 (L.C. n.º 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. n.º 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. n.º 184/17, e demais legislações aplicáveis ao tipo do empreendimento;



Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB.

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

SEI COHAB.2020.00004623-68



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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. n.º 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 incorporadora declara, sob as penas da lei, representar os proprietários do imóvel matriculado sob o n.º 225.519, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, conforme respectiva procuração outorgada, 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 Condomínio Vertical TIPO 2, com estimativa de 480 (quatrocentas e oitenta) unidades habitacionais acabadas, observando as disposições da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, das Leis Estaduais aplicáveis, da L. C. n.º 184/17 e Lei Complementar Municipal n.º 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.

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

SEI COHAB.2020.00004623-68



Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

- 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 n.º 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. n.º 184/17, na forma e nos termos que adiante convencionam.
- 4.6. Cumprir estritamente ao que dispõe a Lei Complementar Municipal n.º 9 de 23 de dezembro de 2003 – Código de Obras.
- 4.7. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. n.º 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. 4º da L.C. n.º 184/17.
- 5.4. A CONTRATADA PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. n.º 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:

W *O*



SEI COHAB.2020.00004623-68

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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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.

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 n.º 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.

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 n.º 15.137 de 5 de janeiro de 2016 e regulamentado pelo Decreto Municipal n.º 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.



Subscritas
Jurídico - COHAB

SEI COHAB.2020.00004623-68

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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



Companhia de Habitação Popular de Campinas

8.1.2. Pelo protocolo de pedido de cadastramento e/ou aprovação do projeto EHIS 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 EHIS no Município de Campinas (Secretarias Municipais, SANASA, EMDEC, CPFL), nos limites previstos na L.C. n.º 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

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua **ciência inequívoca** de que **FICA OBRIGADA à transferência de uma contrapartida em unidades habitacionais, POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO**, caso ocorra a APROVAÇÃO do presente empreendimento em conformidade com a L.C. n.º 184/17 (artigo 13, §2º).

9.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 480 (quatrocentas e oitenta) unidades, conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de 2% (dois por cento), que, no caso em tela, corresponde à 10 (dez) destas unidades habitacionais do empreendimento, que deverão ser transferidas à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. n.º 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. n.º 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. n.º 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 DA DOAÇÃO

SEI COHAB.2020.00004623-68



Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

11.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 10 (dez) dias após o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do memorial de incorporação. Neste momento, as futuras unidades prometidas em doação poderão sofrer ônus hipotecário, o que desde já a CONTRATADA PARCEIRA declara ciente e sem oposição.

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 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", momento em que a escritura pública de doação será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente

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:

DANIELA
FERRARI
TOSCANO DE
BRITTO:1732
2143876

Assinado de forma
digital por DANIELA
FERRARI TOSCANO
DE
BRITTO:173214387
Dados: 2020.12.10
19:58:40 -03'00'

MARCELO
DE MELO
BUOZI:1616
8826890

Assinado de forma
digital por MARCELO
DE MELO
BUOZI:16168826890
Dados: 2020.12.16
21:28:46 -03'00'

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.

SEI COHAB.2020.00004623-68



Rubricas
DEPTO JURÍDICO COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO INADIMPLEMENTO PARCIAL

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. n.º 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

GERENTE JURÍDICA

COHAB/CP

Jurídico - COHAB

SEI COHAB.2020.00004623-68

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