



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3359	21

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE
UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 561
SEI COHAB.2021.00001690-75

De um lado na qualidade de incorporadora **CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 243, 9º andar, Edifício Hannover Tower, Bairro Nova Campinas, Campinas – SP, CEP: 13.092-123, inscrita no CNPJ sob nº 35.829.957/0001-20, neste ato devidamente representada por seus sócios administradores **Ricardo e Silva Melo**, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG 20.623.227 – SSP-SP e inscrito no CPF nº 137.897.238-43, residente e domiciliado na Rua Saint Tropez, nº 295, Vile Sainte Helene, Distrito de Sousas, Campinas – SP, e **Arthur Vicintin Neto**, brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 4.808.274-0 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 447.351.038-72, residente e domiciliado na Rua Armando Petrella, nº 431, Torre 1, apto 12, Jardim Panorama, São Paulo – SP CEP 05.679-010; e na qualidade de proprietária do imóvel **LUFRA AGRICOLA LTDA**, com sede na Rua Ourinhos, nº 3, Bairro Chácara da Barra, Campinas – SP, CEP: 13.090-727, inscrita no CNPJ sob o nº 12.082.390/0001-75, neste ato representada por procuração lavrada no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas - SP, no livro nº 1735, páginas 353/354, nomeando e constituindo sua procuradora **CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada, doravante denominados **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 de Empreendimentos Sociais 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 pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação de área própria com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social,



SEI COHAB.2021.00001690-75

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

Rubricas
Jurídico - COHAB
CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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, representar/ser os proprietários dos imóveis matriculados sob os números 115.527, perante o 1º 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 220 (duzentas e vinte) 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.

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



Rúbricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00001690-75



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 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. 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. 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. 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



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00001690-75

Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 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.

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 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.



SEI COHAB.2021.00001690-75

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular 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. 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

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. nº 184/17 (artigo 13, §2º).

9.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 220 (duzentas e vinte) unidades, conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de **3% (três por cento)**, em razão do acréscimo do coeficiente de aproveitamento (+1), que corresponde à 7 (sete) 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 escritura pública de doação, na forma dos artigos 538 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

11.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 15 (quinze) dias da concessão do "habite-se", podendo ser prorrogado por igual período, mediante prévia justificativa.

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

APROVADO

SEI COHAB.2021.00001690-75

DEPTO. Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 imediatamente após sua lavratura.

11.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 11.1.

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 integrem 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

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,



SEI COHAB.2021.00001690-75

Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



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;

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



SEI COHAB.2021.00001690-75

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB



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 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 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: Jéssica Frahia Bergamasco (19)98175-5197
e-mail: jessica@zuma.eng.br

CONTRATADA PARCEIRA: Paula Abranches Lopes de Angeli (19) 3119-9528
e-mail: 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.

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.

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, com a utilização de imagem, selo, fotos, documentos ou similares que identifiquem a CONTRATADA PARCEIRA, 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,



SEI COHAB.2021.00001690-75

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 irretratável, 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 transação e auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA PARCEIRA à CONTRATANTE PARCEIRA.

20.2.5. Esta transação e auto composição 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 EHS-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.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00001690-75

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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.

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. Ter conhecimento das determinações estabelecidas no Código de Ética e de Conduta desta COHAB Campinas, disponível no sítio eletrônico: https://www.cohabcp.com.br/wpcontent/uploads/2020/09/codigo_de_etica_e_conduta_ver_digitalizada_04_09_20.pdf.

20.5.3. 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 à 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.



SEI COHAB.2021.00001690-75

DAV... ZEVEDO MARTINS
COHAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

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



Companhia de Habitação Popular de Campinas

20.9. DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO - A CONTRATANTE PARCEIRA fica ciente da obrigação da CONTRATADA PARCEIRA quanto ao cumprimento da Lei de Acesso à Informação (Lei n.º 12.527 de 18 de novembro de 2011 - LAI) que tem como objetivo assegurar o direito fundamental de acesso à informação em observância ao princípio constitucional da publicidade como preceito geral, visando, ainda, fomentar o desenvolvimento da cultura de transparência e de controle social na administração pública. Referida legislação determina a gestão transparente da informação, propiciando amplo acesso a esta, bem como sua divulgação.

20.9.1. Fica ciente, ainda, a CONTRATANTE PARCEIRA, de que é dever da CONTRATADA PARCEIRA promover a divulgação de todos os contratos celebrados, bem como de programas, ações, projetos e obras, nos termos dos incisos IV e V do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei de Acesso à Informação.

20.10. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - As PARTES se comprometem ao cumprimento do disposto na Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Nacional n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 - LGPD).

20.10.1. A CONTRATANTE PARCEIRA e seus representantes legais para os fins da formalização deste instrumento de contrato, concedem, neste ato, consentimento expresso, quanto à divulgação de suas informações pessoais constantes do contrato.

20.10.1.1. O tratamento dos dados pessoais deste contrato pela CONTRATADA PARCEIRA são realizados com o consentimento expresso de seus titulares – representantes legais da CONTRATANTE PARCEIRA – bem como em cumprimento à obrigação legal e à execução de política pública.

20.10.2.. As PARTES responderão por quaisquer violações às regras da Lei Geral de Proteção de Dados.

20.11. A CONTRATADA PARCEIRA é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis n.º 11.111 de 26 de dezembro de 2001, n.º 13.083 de 21 de setembro de 2007, e n.º 15.509 de 07 de novembro de 2017.

20.12. O presente instrumento possui os seguintes anexos:

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

20.13. Atualmente há previsão legal estadual de isenção do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD (art. 6º, II da Lei Estadual n.º 10.705 de 28 de dezembro de 2000) para a doação de bem imóvel vinculado a programa de habitação de interesse social, mediante prévio requerimento e reconhecimento da SEFAZ/SP, bem como previsão legal municipal de isenção de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (artigo 3º, inciso III da Lei Municipal n.º 13.580 de 11 de maio de 2009 c/c artigo 35 da L.C. n.º 184/17).

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

APROVADO

DEPTO. Jurídico COHAB

SEI COHAB.2021.00001690-75

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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.

Arly de Lara Romêo
Diretor Presidente
CAMPINAS

Campinas, 28 MAI 2021

CONTRATANTE PARCEIRA:
Obs: Rubricar cláusula décima primeira

5º
TABELÃO



CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Ricardo e Silva Melo e Arthur Vicintin Neto

Arly de Lara Romêo
Diretor Presidente

LUFRA AGRICOLA LTDA pp **CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (Ricardo e Silva Melo e Arthur Vicintin Neto)

CONTRATADA PARCEIRA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:

Diretor Presidente
Arly de Lara Romêo

Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:

Nome: Alimandia O. Garcia
RG: 19272364
CPF: 14769014813

Nome: DAGOBERTO DEGAN MELCHERT
RG: 11882659-1
CPF: 060465.088-43

APROVADO
DEPTO. Jurídico - COHAB
DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.994
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00001690-75

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
----------	---------------------------	--------

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: ARTHUR VICINTIN NETO, brasileiro, natural de São Paulo, estado de São Paulo, casado sob o regime comunhão parcial de bens, nascido em 19 de julho de 1954, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.808.274-0 (SSP/SP) e do CPF/MF sob nº 447.351.038-72, residente e domiciliado na Rua Armando Petrella, nº 431, Torre 1, Edifício Begônias, apartamento 12, Jardim Panorama, na comarca de São Paulo, estado de São Paulo.

OUTORGADO PROCURADOR: RICARDO E SILVA MELO, brasileiro, natural de Campinas, estado de São Paulo, casado pelo regime de separação total de bens, nascido em 15 de maio de 1971, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 20.623.227 (SSP/SP) e do CPF/MF sob nº 137.897.238-43, residente e domiciliado na Rua Saint Tropez, nº 295, Vile Sainte Helene, Distrito de Sousas, na cidade de Campinas, estado de São Paulo.

PODERES: O OUTORGANTE, na qualidade de sócio administrador da Sociedade de Propósito Específico denominada **CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 35.829.957/0001-20, e sob NIRE nº 35.235.782.156, situada à Avenida José de Souza Campos, nº 243, andar 9, conjunto 92, Edifício Hannover Tower, Nova Campinas, no município de Campinas, estado de São Paulo, CEP nº 13.092-123, confere ao **OUTORGADO PROCURADOR**, também sócio administrador da referida sociedade, poderes específicos para (i) representar a referida sociedade isoladamente perante aos órgãos necessários para o desenvolvimento do objeto social da sociedade constituída, tais como SANASA, Prefeituras Municipais, em especial a da comarca de Campinas, estado de São Paulo, aos Cartórios de Registro de Imóveis e outros que sejam essenciais para o cumprimento das obrigações da sociedade, a COHAB, principalmente a da cidade de Campinas, estado de São Paulo e demais órgãos e entidades que se façam necessários para aprovações dos projetos de construções dos Empreendimentos Imobiliários e obtenção de permissões para que se construa os Empreendimentos Imobiliários atinentes ao propósito específico da sociedade estabelecida, devidamente descrita acima. Para tanto, poderá referido **OUTORGADO PROCURADOR** usar de todos os poderes necessários para a concepção desses objetivos, praticando todos os demais atos



indispensáveis ao bom, fiel e completo desempenho deste mandato, que dará tudo por bom, firme e valioso, como se presente fosse. O presente mandato possui validade pelo prazo de 01 (um) ano a contar a partir da data de sua assinatura, podendo o **OUTORGANTE** revogar o presente mandato a qualquer momento, vinculando tanto as partes quanto seus eventuais sucessores e cessionários, a qualquer título. Os poderes ora outorgados não poderão ser substabelecidos a terceiros.

Campinas, 11 de novembro de 2020.

CARTÓRIO BLASCO
30º TABELIÃO



ARTHUR VICINTIN NETO

B CARTÓRIO BLASCO 30º TABELIÃO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL - SP Av. Cidade Jardim, 277 - Itém Bisi
30º TABELIÃO DE NOTAS Fernando Domingos Gervásio Blasco 11 | 3074-2099
www.cartorioblasco.com.br

Reconheço, por Semelhança, a firma de (1) ARTHUR VICINTIN NETO, sem valor econômico

São Paulo, 11 de novembro de 2020
Em testemunho da verdade

PAULO GERALDO NOGUEIRA FILHO - Escrevente Valor Total: R\$ 6,45

**VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Sel(s): 1 Ato AA - 0427440**

CARTÓRIO BLASCO
30º TABELIÃO DE NOTAS
São Paulo - SP
GERALDO NOGUEIRA FILHO
ESCREVENTE AUTORIZADO



Se
113821
AUTENTICIDADE
CAMPINAS - SP
Campinas, 02 MAR. 2021
Autentico a presente cópia reprográfica conforme original a mim apresentado, do que dou fé.
Luciana Cristina Baldoni Lopes, Escrevente Autorizado
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE.