



NÚMERO	ANO
330821	21

**CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DO CADASTRO DE INTERESSADOS EM
MORADIA DA COHAB E OUTRAS AVENÇAS**

PROCESSO INTERNO: SEL.COHAB.2021.00002931-67

De um lado, **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ 30.277.382/0001-66, situada a Rua Joaquim Lacerda Coelho 535, Campinas – SP, representada, conforme respectivo Contrato Social em sua sexta alteração junto a JUCESP, por seu Administrador/não Sócio, Fernando Santos Cabral, CPF 584.345.776-17, doravante denominado(s) CONTRATANTE(s), 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 pelos Diretor Presidente e Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro ao final identificados, doravante simplesmente denominada CONTRATADA.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- I - Considerando que a (s) CONTRATANTE (S) manifestou (aram) interesse específico na utilização das informações do Cadastro de Interessados em Moradias - CIM;
- II – Considerando que o cadastro CIM compõe a política pública de habitação, no que concerne ao planejamento e manutenção do cadastro de interessados em moradia de interesse social e baixa renda, obedecendo às diretrizes desta política, conforme previsão do inciso V, do artigo 6º, do Estatuto Social da CONTRATADA;
- III - Considerando que a CONTRATADA, enquanto órgão da Administração Indireta, constituída em conformidade com a Lei Municipal n.º 3.213, de 17 de fevereiro de 1965, tem por objetivo social, entre outros, promover o desenvolvimento e a realização de empreendimentos de habitação de interesse social, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma associativa, societária ou contratual que lhe convier, nos termos do artigo 6º, inciso II do seu Estatuto Social;



IV – Considerando que a CONTRATADA deverá controlar a distribuição da provisão habitacional de interesse social, de acordo com as proporções de faixa de renda, contribuindo de modo direto para a redução do déficit habitacional existente no município de Campinas, conforme previsão do artigo 61 da Lei Complementar Municipal n.º 189, de 08 de janeiro de 2018, que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas;

V – Considerando as disposições da Lei Complementar Municipal n.º 184 de 01 de novembro de 2017, que dispõe sobre o Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS – COHAB;

VI - Considerando que o objeto do presente contrato constitui atividade fim da CONTRATADA;

VII – Considerando que o artigo 173 da Constituição Federal determina que as empresas estatais que explorem atividade econômica devem sujeitar-se ao regime de direito privado, quando se trata de atividade fim da empresa;

VIII – Considerando as disposições da Lei n.º 13.303, de 30 de junho de 2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e do Regulamento de Licitações e Contratos - RLC desta COHAB/CAMPINAS;

IX – Considerando o pleno entendimento sobre os elementos importantes e a definição da natureza jurídica deste vínculo contratual, não restando qualquer dúvida quanto à redação e compreensão;

X- Considerando o disposto na Instrução Normativa n.º 04/2020 dessa Companhia;

XI - Considerando que a presente contratação está fundamentada no artigo 16º do Regulamento de Licitações e Contratos - RLC dessa COHAB/CAMPINAS, dispensada da observância dos procedimentos licitatórios.

As partes resolvem formalizar o acordado por escrito e assinar o presente instrumento contratual com as seguintes disposições:

1 - DO (S) EMPREENDIMENTO (S)

1.1 - A (s) CONTRATANTES (S) poderão utilizar as informações do Cadastro de Interessados em Moradias (CIM) disponibilizadas pela CONTRATADA para atendimento da demanda habitacional, os quais contemplam, exclusivamente, o seguinte empreendimento imobiliário: **ROMA RESIDENCIAL CLUBE**, localizado na Rua Projetada número 15, Bairro Felipão, com um total de 280 (duzentos e



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

oitenta) unidades autônomas residenciais, objeto do Registro de Incorporação devidamente registrado na Matrícula número 250.442 - R.03, mantida junto ao Terceiro Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

2 – DO OBJETO

2.1 - Constitui objeto do presente contrato a permissão para a utilização das informações dos cadastrados no Cadastro de Interessados em Moradia – CIM, em caráter não exclusivo, especificamente para o (s) empreendimento (s) acima definido (s), objetivando o cumprimento de um dos objetivos sociais da CONTRATADA, denominados atividade fim, com planejamento e manutenção do cadastro de interessados em moradia de interesse social e baixa renda, obedecidas as diretrizes pelos governos do Município, do Estado e da União.

3 – DO FLUXO

3.1 - O Fluxo das etapas é definido pelos passos a seguir, visando a melhor gestão e a realização transparente do objeto deste instrumento:

3.1.1 – A CONTRATADA realizará internamente a pesquisa no CIM com os respectivos filtros, dentro do “perfil” informado pela (s) CONTRATANTE (S), compilando as informações para envio, em formato de lista, o que pode ocorrer diversas vezes;

3.1.2 – O envio dos dados à (s) CONTRATANTE (S) se dará pela forma documental física e/ou eletrônica (planilha digital e/ou CD travado para edições), mediante recibo e registro das informações no processo eletrônico (SEI). Entende-se por “perfil” como um conjunto de informações pessoais e financeiras, constantes no CIM, sendo as possíveis seguintes:

Nome	Endereço residencial e para correspondência	Telefones para contato	Data de Nascimento	CPF
E-mail	Renda Familiar	Estado Civil	PNE	

3.1.3 - A (s) CONTRATANTE (S), de posse destas informações, deverá (ão) diligenciar para contatar os cadastrados, para uso restrito no (s) empreendimento (s) acima descrito (s), ficando ao seu cargo todas as tratativas a partir do recebimento das informações, especialmente a futura decisão de realizar ou não a (s) venda (s) da (s) unidade (s) aos cadastrados;



3.1.4 – A CONTRATADA poderá enviar nova relação de cadastrados, caso, após a verificação da lista de cadastrados no CIM encaminhada anteriormente pela CONTRATADA, permaneçam unidades do(s) empreendimento(s) a serem vendidas;

3.1.5 - A CONTRATADA se compromete receber a demanda espontânea pela (s) CONTRATANTE (S) e realizar os respectivos cadastros, se preenchidos os requisitos previstos na INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 17/19 COHAB/CAMPINAS, ressalvada a necessidade de autorização expressa do interessado;

3.1.6 – Caso, ainda, permaneçam unidades do (s) empreendimento (s) a serem vendidas, a (s) CONTRATANTE (S) poderá (ão) oferecer as unidades remanescentes ao mercado, não incidindo sobre estas, o pagamento da quantia descrita no item 6.1;

3.1.7 – A (s) CONTRATANTE (S) deverá (ão) informar, mensalmente, de forma separada, os cadastrados que adquiriram e os que não adquiriram os imóveis, a fim de manter atualizado o cadastro.

4 - DAS RESPONSABILIDADES E DOS DIREITOS DA CONTRATADA

4.1 – Fornecer lista com o resultado da pesquisa do CIM, com os filtros enviados previamente pela (s) CONTRATANTE (S);

4.2 – Prestar informações suplementares sobre os dados constantes no CIM;

4.3 – Orientar a (s) CONTRATANTE (S) sobre perfil e abordagem aos cadastrados no CIM;

4.4 - Ressalvada a hipótese de ter laborado com culpa exclusiva, a CONTRATADA não assume responsabilidade por perdas e danos que se originem das informações prestadas;

4.5 - A realização ou não realização de quaisquer negócios jurídicos entre a (s) CONTRATANTE (S) e seus clientes, e eventuais perdas e danos que qualquer deles e/ou terceiros possam vir a pleitear, quer judicial, quer extrajudicialmente, não são responsabilidade da CONTRATADA.

5 - DAS RESPONSABILIDADES E DOS DIREITOS DA (S) CONTRATANTE (S)

5.1 - A (S) CONTRATANTE (S) não poderá (ão) valer-se das informações do CIM para qualquer outro fim que não o deste contrato, reconhecendo que o acesso aos cadastrados no CIM, assim como as demais informações e documentos são de estrita confidencialidade, única e exclusivamente para o fim aqui previsto;



5.2 – A (S) CONTRATANTE (S) se obriga (m) a devolver, destruir e inutilizar todas as informações e documentos, e os meios em que estas foram transferidas, relativas aos cadastrados que não adquirirem suas unidades, sob pena de indenizar a CONTRATADA ou aos cadastrados pelos danos causados pela desobediência e/ou mau uso das informações, na forma do artigo 16 da Lei Geral de Proteção de Dados;

5.3 – A (S) CONTRATANTE (S) compromete (m)-se a não distorcer o tipo do EHIS (faixa) que estiver estabelecido na aprovação do (s) empreendimento (s), sob pena de responsabilizar-se por eventuais orientações ou promessas contrárias ao mercado, com exceção das unidades térreas que forem destinadas aos Portadores de Necessidades Especiais – PNE;

5.4 – A (S) CONTRATANTE (S) não poderá (ão) valer-se do nome da CONTRATADA para qualquer fim que não seja previamente aprovado, sendo vedado imputar-lhe quaisquer responsabilidades que não as descritas neste instrumento, sob pena de indenização pelas perdas e danos a serem apurados.

5.5 – A (S) CONTRATANTE (S) reconhece (m) que lhe (s) é vedado:

- a) armazenar, divulgar e/ou fornecer a terceiros, em hipótese alguma e sob qualquer forma, as informações obtidas por meio deste contrato, inclusive após o término da relação contratual, exceto mediante prévia e expressa autorização da CONTRATADA, a qual jamais será presumida;
- b) reproduzir qualquer página ou tela com dados de propriedade da CONTRATADA;
- c) utilizar as informações obtidas para constranger ou coagir, de qualquer maneira que seja, o titular do documento consultado ou, ainda, como justificativa para atos que violem ou ameacem interesses de terceiros;
- d) vender, repassar ou estabelecer convênio de repasse de informações com outras empresas, salvo mediante prévia e expressa autorização da CONTRATADA, a qual jamais será presumida.

5.6 – A (s) CONTRATANTE (S) sempre será (ão) a (s) única (s) e exclusiva (s) responsável (is):

- a) pelo projeto a ser aprovado, o (s) empreendimento (s) e as consequências advindas das responsabilidades e dos riscos inerentes ao tipo de negócio pretendido perante o mercado;
- b) pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo deste EHIS;
- c) pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao (s) empreendimento (s);



- d) pela venda das unidades;
- e) pelas simulações condicionantes dos agentes financeiros.

5.7 – A (S) CONTRATANTE (S) declara (m) ainda:

5.7.1 - 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;

5.7.2 - Ter conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei n.º 2.848 de 7 de dezembro de 1940 (“Código Penal”), artigos 312 a 327, as Leis n.º 9.613 de 3 de março de 1998 (“Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro”) e n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), bem como a Lei n.º 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;

5.7.3 - Ter conhecimento do que dispõe a Convenção n.º 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;

5.7.4 - Que se compromete (m) a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

5.8 - **TRABALHISTA** - O presente contrato não estabelece qualquer relação de emprego entre a (s) CONTRATANTE (S) e os empregados da CONTRATADA e vice e versa, sendo cada parte a única e exclusiva responsável pela direção, orientação, pagamento, contratação e demissão de seus funcionários, mesmo que haja coincidência com o prazo de vigência desse contrato.



5.9 - **DO CÓDIGO DE ÉTICA E DE CONDUTA** - A (S) CONTRATANTE (S) está (ão) ciente (s) e se compromete (m) no cumprimento, no que lhe (s) for aplicável, das determinações estabelecidas no Código de Ética e de Conduta da Companhia de Habitação Popular de Campinas, documento disponível no endereço www.cohabcp.com.br.

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

5.11 - **AMBIENTAIS** - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da (s) CONTRATANTE (S), sendo ainda responsável (eis) pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do (s) empreendimento (s).

5.12 - **DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO** - A (S) CONTRATANTE (S) está (ão) ciente (s) dos dispositivos previstos na Lei n.º 12.527/2011, principalmente as penalidades previstas no artigo 33 da referida lei.

5.12.1 - A (S) CONTRATANTE (S) fica (m) ciente (s) da obrigação da CONTRATADA quanto ao cumprimento da Lei de Acesso à Informação 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;

5.12.2 - Fica (m) ciente (s), ainda, a (s) CONTRATANTE (S), de que é dever da CONTRATADA 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;

5.12.3 - A (S) CONTRATANTE (S) e os seus representantes legais, para os fins da formalização deste instrumento de contrato, concede (m), neste ato, consentimento expresso, quanto à divulgação de suas informações pessoais constantes do contrato;

5.12.4 - O tratamento dos dados pessoais deste contrato pela CONTRATADA são realizados com o consentimento expresso de seus titulares - representantes legais da (s) CONTRATANTE (S) - bem como em cumprimento à obrigação legal e à execução de política pública.

5.13 - **DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS** - A (S) CONTRATANTE (S) está (ão) ciente (s) da aplicabilidade da Lei n.º 13.709/2018 (LGPD), inclusive das penalidades previstas naquele diploma legal.



5.13.1 – A CONTRATADA compartilha com a (s) CONTRATANTE (S) os dados objeto do presente contrato em atendimento à sua finalidade institucional e competência legal atribuída pelo ente administrativo municipal para o exercício do estudo e da solução do problema da habitação popular no Município de Campinas, conforme previsto em sua lei de criação (Lei municipal n.º 3.213/65) e no Estatuto Social;

5.13.2 -A transferência dos dados acima referenciados está respaldada neste contrato, conforme autorização do disposto no inciso IV, do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei Geral de Proteção de Dados e limitada às disposições neste instrumento expressamente descritas;

5.13.3 - Caso haja qualquer dúvida sobre o tratamento dos dados compartilhados pela CONTRATADA, se obriga (m) a (s) CONTRATANTE (S) a solicitar os esclarecimentos necessários antes de utilizar os dados;

5.13.4 - Os dados que serão compartilhados no objeto deste contrato obtiveram previamente consentimento dos respectivos titulares especificamente em relação à possibilidade de seu compartilhamento com terceiros vinculados ao desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social;

5.13.5 – A (S) CONTRATANTE (S) tem ciência de que o compartilhamento de dados pela CONTRATADA dispensa o fornecimento de novo consentimento pelo titular, nos termos do inciso III do artigo 27 da Lei Geral de Proteção de Dados;

5.13.6 – A (S) CONTRATANTE (S) tem ciência de que não poderá (ão) divulgar os dados objeto do compartilhamento decorrente deste instrumento para nenhuma outra finalidade que não as aqui previstas – atendimento da demanda habitacional para os cadastrados no Cadastro de Interessados em Moradia (CIM) no (s) empreendimento (s) imobiliário (s) identificado (s) nas cláusulas primeira e segunda deste ajuste;

5.13.7 - As PARTES se comprometem a informar à Autoridade Nacional de Proteção de Dados acerca do compartilhamento dos dados pessoais objeto deste ajuste nos termos do artigo 27 da Lei Geral de Proteção de Dados, se comprometendo, ainda, à observância de eventual regulamentação desta lei quando de sua publicação, conforme estabelece o parágrafo único do mesmo dispositivo legal;

5.13.8 – A (S) CONTRATANTE (S) responsabiliza (m) -se pela manutenção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais, de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito;



5.13.9 – A (S) CONTRATANTE (S) se obriga (m) a fornecer à CONTRATADA lista de pessoas que terão acesso aos dados, informando sua função e o nível de acesso, devendo o documento ser atualizado sempre que houver alteração dos responsáveis pelo acesso;

5.13.10 – A (S) CONTRATANTE (S) é (são) a (s) única (s) responsável (eis) pelo tratamento dos dados compartilhados no âmbito deste contrato, respondendo, ainda, pelos atos dos seus prepostos e/ou aqueles que tiveram acesso aos dados sob sua responsabilidade.

5.14 – **DA INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 07/2020 DA COHAB CAMPINAS** – A (S) CONTRATANTE (S) está (ão) ciente (s) da citada instrução normativa que estabelece procedimentos para a aplicação nessa Companhia da Lei Federal n.º 12.527/11, que garante o acesso à informações públicas.

5.15 – A (S) CONTRATANTE (S) se compromete (m) ainda com as demais obrigações e deveres descritos nas leis, independente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento.

6 - DA REMUNERAÇÃO

6.1 - Com a execução dos serviços descritos neste contrato, a (s) CONTRATANTE (S) pagará (ão), via depósito bancário, à CONTRATADA a remuneração de sucesso fixada em 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) incidentes sobre o valor líquido das vendas das unidades habitacionais concretizadas com os cadastrados pela CONTRATADA.

6.2 - Considera-se que a venda foi realizada no momento da assinatura do contrato de financiamento entre a pessoa inscrita no Cadastro de Interesse em Moradia – CIM da COHAB, a (s) CONTRATANTE (S) e a instituição bancária escolhida.

6.3 - Entende-se valor líquido: valor bruto (-) percentual de corretagem (-) desconto de adimplência, se houver.

6.4 - A CONTRATADA não terá direito a qualquer remuneração sobre as vendas de unidades remanescentes, que sejam realizadas à clientes adquirentes que não estejam cadastrados no CIM.

6.5 - Para composição do valor de remuneração descrito no caput desta cláusula, considera-se venda concretizada com um cadastrado no CIM aquela que estiver com Contrato de Financiamento firmado com a instituição bancária escolhida devidamente registrado perante o cartório competente, devendo ser abatida eventual bonificação, descontos ou parcelas denominadas “Parcela de Adimplência”



A handwritten signature in blue ink.



A handwritten signature in blue ink.



A handwritten signature in blue ink.

constante no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma firmado com os respectivos cadastrados.

6.6 - Como forma de prestação de contas, a (s) CONTRATANTE (S) informará (ão) mensalmente a CONTRATADA a situação dos cadastrados no CIM e as respectivas vendas concretizadas com os mesmos, para que esta possa promover a manutenção ou a baixa do nome no CIM da CONTRATADA.

6.7 - A remuneração acima será creditada na Conta-Corrente da CONTRATADA, todo dia 25 (vinte e cinco) do segundo mês subsequente ao mês de apuração das vendas concretizadas, com pagamento a ser realizado na forma disposta na cláusula 6.1 deste instrumento, levando em consideração, para pagamento, as vendas que tiverem seus Contratos de Financiamento efetivamente assinados perante a Caixa Econômica Federal.

6.8 - O atraso no cumprimento das obrigações por parte da (s) CONTRATANTE (S) implicará (ão) na incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor em aberto ou, caso inexistente no período, pela média dos últimos 6 meses de pagamento pelos serviços descritos na cláusula "03" e independente de comunicação da mora que se caracteriza pelo simples decurso do prazo.

6.9 - A CONTRATADA é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis n.º 11.111/01, 13.083/07 e 15.509/17.

7 - DA RESCISÃO

7.1 - Este contrato será considerado rescindido de pleno direito em caso de infração ou desobediência de quaisquer de suas cláusulas e obrigações pactuadas, ficando acordado ainda que o seu término não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que pela sua natureza, permanecerão plenamente vigentes e válidos.

7.1.1 - Caso o presente contrato seja rescindido por infração ou desobediência de quaisquer de suas cláusulas e obrigações pactuadas fica estipulada a multa rescisória de 10% (dez por cento) a ser paga pela (s) CONTRATANTE (S), calculada sobre a média dos últimos 6 meses de pagamento pelos serviços descritos na cláusula "03".

7.2 - Caso a CONTRATADA seja condenada a pagar indenização em razão do descumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato pela (s) CONTRATANTE (S), esta (s) fica (m) obrigada (s) a ressarcir-la, regressivamente, no montante da condenação, acrescido de juros de 1% (um por cento) a.



m. (ao mês) e multa de 20% (vinte por cento), atualizado pela variação do IGPM da FGV, desde a data do desembolso até a do efetivo pagamento.

8 - DO PRAZO

8.1 - O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura, facultando às PARTES, de comum acordo, prorrogar a sua vigência, desde que formalmente, até 30 dias do seu término.

9 - DA AUTONOMIA

9.1 - As PARTES possuem inteira e completa autonomia, de modo a não se transmitirem de uma para a outra quaisquer obrigações ou direitos relativos a vínculos jurídicos próprios, seja no que respeita aos acionistas, colaboradores, empregados ou ainda empresas subsidiárias das mesmas, bem como, aos que, por qualquer outro título, com outras parcerias que já tenham estabelecido, ou venham a estabelecer relacionamento com efeitos jurídicos, sendo certo, ainda, que apenas quando, e desde que, existirem documentos assinados por ambas, passarão a fazer parte integrante deste contrato.

10 - DA NÃO EXCLUSIVIDADE

10.1 - 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 neste ou em negócios futuros.

11 - DA CESSÃO

11.1 - Fica vedado a qualquer das PARTES prometerem ou promoverem a terceiros a cessão, ou a transferência, por qualquer título, de direitos ou de obrigações neste contrato estipuladas, ou das que vierem a constar dos respectivos adendos, antes de obterem da outra, no caso, a indispensável plena e expressa concordância.

12 - DOS CONTATOS

12.1 - As partes indicam as seguintes pessoas para melhor gerir o fluxo de trabalho da parceria mantida neste instrumento, observando que, havendo alteração na pessoa que deva ser contactada para tratar da presente parceria, seja da CONTRATANTE PARCEIRA, seja da CONTRATADA PARCEIRA, cada



parte se obriga a informar essa mudança à outra, sob pena de serem consideradas entregues quaisquer notificações e comunicados enviados aos contatos abaixo:

12.1.1 - Pela CONTRATANTE:

São eles: Sr. Gilberto Ribeiro, CPF 550.283.306/20, e-mail: gilberto@celtaengenharia.com.br, celular (31) 99856-2588; Sra. Julia Hubner de Araujo Souza, CPF 055.395.336/23, e-mail: julia@celtaengenharia.com.br, celular (19) 99958-7251; Sr. Romulo Brandao Barbosa, CPF 507.977.786/91, e-mail: romulo.bb@celtaengenharia.com.br, celular (31) 99576-8300; Sr. Tiago Lenoir Mendes, CPF 015.966.736/48, e-mail: tiago.mendes@celtaengenharia.com.br, celular (19) 98254-8387.

12.1.2 - Pela CONTRATADA:

Sra. Márcia Rozatti Moraes – (19) 3119-9566 – marciamoraes@cohabcp.com.br

13 - DAS LIBERALIDADES

13.1 - Será levada à conta de mera liberalidade qualquer eventual tolerância das PARTES entre si, no caso de descumprimento de obrigação devida em razão deste contrato, ou de outros documentos deste originados, jamais podendo ser caracterizada, tal tolerância, como renúncia ou novação de direito, uma vez que a exigência poderá ser exercida em qualquer tempo, respeitada a prescrição legal.

14 – DO USO DO NOME

14.1 - Fica acordado entre as PARTES que somente será permitida a divulgação em conjunto dos nomes, em material promocional ou institucional, tal como reportagens jornalísticas e divulgação através do site e outros meios, desde de que previamente aprovado por e-mail, sem que isto constitua algum ônus financeiro ou obrigacional extra para cada uma das PARTES ou altere o que foi aqui convencionado. Com vistas ao estímulo e agilidade nas ações para comercialização do presente empreendimento da CONTRATANTE, as PARTES buscarão dar celeridade na aprovação destes materiais de divulgação.

15 – DA ISENÇÃO DE ITBI

15.1 - Fica acordado que a CONTRATADA se esforçara junto à Prefeitura Municipal de Campinas para obtenção da isenção de ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis) dos compradores do (s) empreendimento (s) mencionado (s) neste contrato e que, comprovadamente, preenchem todos os



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

requisitos previstos na legislação municipal isentiva e estejam inscritos no Cadastro de Interessados em Moradia (CIM).

15.2 - Sobrevinda mudança na legislação ou eventual negativa na concessão de isenção do ITBI não será imputada à CONTRATADA qualquer responsabilidade.

15.3 – Para viabilizar o atendimento do disposto na Cláusula 15.1 será necessário que a(s) CONTRATANTE(S) outorgue(m) procuração aos representantes da CONTRATADA com poderes para representá-la perante a SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO DE RECEITAS IMOBILIÁRIA, utilizando o modelo disponível no site da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, a fim de viabilizar o preenchimento e instrumentalização do REQUERIMENTO DE ISENÇÃO DE ITBI - PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA, MINHA VIDA NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO DE IMÓVEL A BENEFICIÁRIO DE PROJETO HABITACIONAL POPULAR ADQUIRIDO ATRAVÉS DO PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA, MINHA VIDA, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL N.º 13.580/2009 ou outro que vier a substituí-lo, conforme exige a INSTRUÇÃO NORMATIVA SMF N.º 05/2017.

16 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 – O disposto neste instrumento foi elaborado e discutido dentro dos princípios da boa-fé, autorregramento, na vontade das PARTES, transparência, 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 na cláusula acima, especialmente pela autonomia da vontade, e nos dispositivos de prevenção e/ou solução de conflitos do Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e artigos 190 a 200 do novo Código de Processo Civil, a(s) CONTRATANTE (S) e CONTRATADA convencionam e transacionam o seguinte:

a) 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.

b) A (S) CONTRATANTE (S) reitera (m), neste ato, sua obrigação ao cumprimento fiel deste contrato, da legislação aplicável, da legislação previdenciária, ambiental e tributária, trabalhista, bem como as normas relativas aos seus empregados e colaboradores, assumindo todas as eventuais responsabilidades jurídicas e as consequências advindas do risco do negócio.



c) Caso a CONTRATADA seja provocada por terceiros a se defender, responder ou se manifestar sobre eventuais responsabilidades e demais consequências jurídicas relativas ao presente EHS, CIM ou dessa contratação e que seja causada ou de responsabilidade da (s) CONTRATANTE (S), esta (s) se obriga (m) desde já a assumir o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo após a data da comunicação, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata da Companhia do polo passivo, sendo que a CONTRATADA deverá informar sobre a referida medida judicial à (s) CONTRATANTE (S), no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar de sua ciência da demanda.

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA motivada por ato ou fato da (s) CONTRATANTE (S) fica (m) esta (s) obrigada (s) a fazer o reembolso financeiro integral em até 15 (quinze) dias úteis, se no caixa, e se recair sobre algum bem, deverá proceder da forma prevista no item "c", acima pedindo ainda a substituição do bem por um de sua propriedade, se for o caso, sempre que estes eventos sejam originários ou derivados de questionamentos sobre esse (s) empreendimento (s).

e) O cumprimento das obrigações e compromissos com os prazos assumidos pelas PARTES, nesta cláusula de transação e autocomposição, sempre dependerá da comunicação por escrito comprovando o seu recebimento.

f) 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. 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 ter que se defender destes pleitos, para depois se valer de uma ação de regresso ou de outra natureza em face da (s) CONTRATANTE (S).

g) A (S) CONTRATANTE (S) declara (m) ainda de forma expressa, irrevogável e irretroatável, que isenta a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda da sua atividade imobiliária, do insucesso na comercialização e demais fatos que ocorram no curso do contrato inerentes ao risco do negócio imobiliário, uma vez que a atividade da CONTRATADA é de meio e não de fim.

16.3 – 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.



16.4 - Fica o presente contrato vinculado ao Regulamento de Licitações e Contratos - RLC da COHAB/CAMPINAS, bem como, a Lei Federal n.º 13.303/16, que dispõe sobre o Estatuto Jurídico da Empresa Pública, da Sociedade de Economia Mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

17 - DO FORO

17.1 - Fica eleito o foro desta Comarca de Campinas/SP, com expressa renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, ficando a parte vencida sujeita ao pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios que forem arbitrados.

E, por estarem justas e acordadas, firmam as Partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com duas testemunhas abaixo.

Campinas, **22 SET 2021**

Pela CONTRATANTE - ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA

Fernando Santos Cabral
Administrador/não Sócio



Pela CONTRATADA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS

Arly de Lara Romão
Diretor Presidente
Luís Mokiti Yabiku
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

TESTEMUNHAS:

Gilberto Ribeiro
RG: M3.751.385

Rômulo Brandão Barbosa
RG: M3.625.390

Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab

Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13036-900 - Campinas/SP
Fax: (19) 3119-9600 - PBX: (19) 3119.9500
e-mail: cohabcpc@cohabcpc.com.br





2º Cartório de Notas de Campinas - SP Alexandre Morone de Oliveira Santos
R. Cel. Quilino, 142 - Cambuí - CEP: 13025-001 - Tel: (19) 3739-3739



Reconheço por semelhança as firmas de: **FERNANDO SANTOS CABRAL, GILBERTO RIBEIRO, ROMULO BRANDAO BARBOSA**, em documento com valor econômico, e dou fé.

Em testemunho *Alina* da verdade.
Campinas, 21 de setembro de 2021. Valor recebido R\$ 31,62

ALINE SIQUEIRA LEITE - ESCRIVENTE AUTORIZADA

USADO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS www.2cartorioscampinas.com.br

