



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3402	21

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE
UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 593
SEI COHAB.2021.00002199-43**

De um lado, na qualidade de incorporadora a **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-SP, na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º andares, Centro, São Paulo SP, 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 **Sidney Ostrowski**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 26.884.238-3-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 274.874.888-37; e na qualidade de proprietária a **LDA TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.721.153/0001-90, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Doutor Arlindo Joaquim de Lemos, n.º 1.222, Jardim Proença, neste ato, representada por procuração pela **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, doravante todos denominado(s) simplesmente **CONTRATANTE PARCEIRA** e de outro lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.044.871/0001-08, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Prefeito Faria Lima, n.º 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, 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 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,

SEI COHAB. 2021.00002199-43

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s)	COHAB:
Jurídico - COHAB		

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
Cohab/CP



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 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 a proprietária do imóvel matriculado sob o número 142.929, 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 dos aspectos jurídicos do imóvel e de viabilidade técnica e financeira que visam o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Loteamento e na sequência Condomínio Vertical, TIPO 2, com estimativa de 380 (trezentas e oitenta) 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. Lembrando que, nos termos da L.C. nº 184/17:

- EHIS-COHAB/ Tipo 1: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos;
- EHIS-COHAB/ Tipo 2: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a três e inferior a seis salários mínimos.

1.2.2. Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no número total de unidades, caberá à CONTRATANTE PARCEIRA informar imediatamente à CONTRATADA PARCEIRA, devendo o presente instrumento ser revisto, por meio de termo de aditamento contratual, para as adequações que se fizerem necessárias em consonância com a legislação pertinente e com a concordância de ambas as partes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a formalização do vínculo entre as contratantes, para realização de cadastramento e/ou aprovação de projeto para o desenvolvimento de empreendimento habitacional de interesse social em regime de PARCERIA, mediante transferência de contrapartida, nos termos da L.C. 184/17.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

SEI COHAB. 2021.00002199-43

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

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
Cohab/CP

Página 2 de 14



Companhia de Habitação Popular de Campinas

3.1. A vigência do presente contrato terá início na data de assinatura deste instrumento e término com o cumprimento de todas as obrigações aqui estabelecidas.

3.2. O término da vigência deste contrato não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que, pela sua natureza, permanecerão plenamente vigentes e válidos.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE PARCEIRA

4.1. Elaborar o projeto do empreendimento habitacional de interesse social, em conformidade com a legislação aplicável e as posturas do município;

4.2. Encaminhar à CONTRATADA PARCEIRA o referido projeto e demais documentos exigidos;

4.3. Atender e suprir toda a parte documental e de conformidade do projeto que porventura vier a ser solicitada pela CONTRATADA PARCEIRA, em atendimento às exigências dos órgãos competentes do município;

4.4. Declarar no memorial de incorporação tratar-se de “Empreendimento Habitacional de Interesse Social EHS-COHAB previsto na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017”;

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

4.6. Cumprir estritamente ao que dispõe a Lei Complementar Municipal nº 9 de 23 de dezembro de 2003 – Código de Obras.

4.7. Destinar a comercialização das unidades habitacionais ao público alvo definido no tipo EHS COHAB entabulado no item 1.2.

4.8. 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 às eventuais exigências expedidas pelas diversas instâncias de aprovação no Município de Campinas;



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB. 2021.00002199-43

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



Companhia de Habitação Popular 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.

5.5. A CONTRATADA PARCEIRA se compromete a comparecer, no local e data previamente informados pela CONTRATANTE PARCEIRA, salvo se houver a possibilidade de agendamento da assinatura na sede da CONTRATADA PARCEIRA, para a lavratura da escritura pública mediante a qual lhe serão doadas as unidades habitacionais a título de contrapartida na forma deste contrato, portando a documentação cabível para comprovar os poderes de seus representantes bem como outros que dela sejam exigidos pelo Tabelião de Notas escolhido pela CONTRATANTE PARCEIRA.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA

6.1. A CONTRATANTE PARCEIRA será única e exclusiva responsável:

6.1.1. Pela elaboração do projeto técnico a ser aprovado, pelo saneamento de pendências documentais, pelo desenvolvimento do empreendimento, e pelas consequências advindas das responsabilidades e dos riscos inerentes a este tipo de negócio.

6.1.2. Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pelo Município de Campinas solicitando alterações, correções ou adequações do projeto a ser aprovado, conforme legislação vigente.

6.1.3. Pelos prazos de resposta à CONTRATADA PARCEIRA no curso da aprovação decorrentes dos comunicados do Município de Campinas aludidos no item 6.1.2 acima.

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.



SEI COHAB. 2021.00002199-43

Rubricas
Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
COHAB/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 especificamente em razão de condutas e ações da CONTRATANTE PARCEIRA realizadas para os fins ou em conexão com este 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 tentar empregar, para fins do desenvolvimento do empreendimento objeto do presente instrumento, ao menos 1 (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 que preencham os requisitos do referido programa e sejam capacitados, nos termos da lei, pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Pessoa com Deficiência e Direitos Humanos (responsável pelo gerenciamento do aludido programa), não podendo a CONTRATANTE PARCEIRA ser penalizada caso não consiga empregar trabalhador nessas condições.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA PARCEIRA

8.1. A CONTRATADA PARCEIRA será responsável:

8.1.1. Pela assessoria técnica no cadastramento e/ou aprovação do projeto EHS da CONTRATANTE PARCEIRA.

8.1.2. Pelo protocolo de pedido de cadastramento e/ou aprovação do projeto EHS da CONTRATANTE PARCEIRA junto ao Município de Campinas.

8.1.3. Pela intermediação entre a CONTRATANTE PARCEIRA e as diversas instâncias de aprovação do projeto EHS no Município de Campinas (Secretarias Municipais, SANASA, EMDEC, CPFL), nos limites previstos na L.C. nº 184/17.

8.1.4. Pelo acompanhamento e orientações necessárias ao andamento do procedimento administrativo de aprovação no Município visando sua celeridade.

8.1.5. Pela comunicação à CONTRATANTE PARCEIRA de possíveis requisições do Município para adequações do projeto e/ou complementação de documentos.

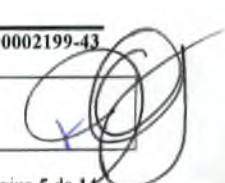
CLÁUSULA NONA - DA CONTRAPARTIDA

SEI COHAB. 2021.00002199-43

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

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

Página 5 de 14





Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 380 (trezentas e oitenta) 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)**, o que corresponde à 11 (onze) 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 EHS-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, desde que aprovado o projeto do empreendimento e concluída a sua construção (condições resolutivas da promessa de doação).

10.2. As partes convencionam que a doação definitiva 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 60 (sessenta) 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 Jurídico da CONTRATADA PARCEIRA, para fins de conferência, os documentos hábeis para lavratura da escritura. Ficarão a cargo de cada parte (CONTRATADA PARCEIRA e CONTRATANTE PARCEIRA) os respectivos documentos necessários para a lavratura da escritura de doação (instrumentos de representação, documentos pessoais dos representantes signatários entre outros especificados em lei e/ou que venham a ser oportunamente solicitados pelo Tabelião de Notas).



SEI COHAB. 2021.00002199-43

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB.

DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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. A prenotação da escritura pública de doação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de registro nas matrículas das unidades habitacionais doadas, deverá ocorrer imediatamente após sua lavratura, devendo o registro ser confirmado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da prenotação, sujeito à prorrogação por igual período para, na forma da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), discutir ou superar exigências porventura feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para autorizar o aludido registro.

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:

DANIELA FERRARI TOSCANO DE BRITTO:17 322143876	<small>Assinado de forma digital por DANIELA FERRARI TOSCANO DE BRITTO:17 322143876 Dados: 2021.09.27 13:53:00 -03'00'</small>	SIDNEY OSTROW SKI:27487 488837	<small>Assinado de forma digital por SIDNEY OSTROW 488837 Dados: 2021.09.28 13:59:07 -03'00'</small>
--	--	---	--

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 (adiante disposta) as seguintes hipóteses, observado que o mero inadimplemento parcial não justificará a rescisão unilateral do presente instrumento:

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;

SEI COHAB. 2021.00002199-43



Rubricas
Jurídico - COHAB

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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB