



NUMERO	- ANO
3405	21

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE
LOTE(S) URBANIZADO(S) – ÁREA 609
SEI COHAB.2021.00002922-76

De um lado, na qualidade de loteadora a **STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com filial na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1931, cj. 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.239.360/0002-85, neste ato representada por procuração devidamente outorgada por seu diretor à **Phillipe Garé Cañas**, casado arquiteto, portador do RG n.º 45.021.998-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 351.548.588-08 com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1931- Conj. 102, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01452-001, e na qualidade de proprietários **HERMÍNIO MÁRCIO ARTEN**, brasileiro, solteiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 21.849-381-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 110.396.368-61, residente e domiciliado na Rua Luis de Brito e Almeida, n.º 1161, Jardim Arco Íris, Salto –SP; **ANA RITA ARTEN DE SOUZA**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 28.690.912-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 218.685.188-17, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.015/77 com **Luiz Carlos de Souza**, brasileiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 32.820.035-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob n.º 259.189.698-45, ambos residentes e domiciliados na Rua Daniel Moacyr Novaes Lipp, n.º 63, Campinas; **IVONETE APARECIDA ARTEN MORELLI**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 25.029.341-9 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 256.714.118-90, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **Márcio Aparecido Morelli**, brasileiro, motorista, portador do RG n.º 15.308.005-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 079.766.118-28, ambos residentes e domiciliados na Rua Dino Pioli, n.º 497, Jardim Metonópolis, Campinas – SP; **JAIR MAURI APARECIDO ARTEN**, brasileiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 9.065.749 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 968.414.358-34, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei n.º 6.515/77 com **Maria Goreth da Silveira Artten**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 17.243.743-X SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 156.759.488-30, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Mandis, n.º 378, Salto de São José, Salto – SP; **JOAQUIM LUIZ ARTEN**, brasileiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 17.498.138-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 075.107.688-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77 com **Aparecida Vieira Dantas Artten**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 16.817.337-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 088.923.128-12, ambos residentes e domiciliados na Avenida dos Peixes, n.º 395, Salto de São José, Salto- SP; **NIVALDO NÉLSON ARTEN**, brasileiro, solteiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 33.028.277-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 213.211.028-01, residente e domiciliado na Rua Estado de São Paulo, n.º 313, São Pedro, Salto – SP; **ALÍCIO ROBERTO ARTEN**, brasileiro, solteiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 11.504.823-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 968.253.678-20, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, n.º 69, Vila Nova, Salto – SP; **GILBERTO UBIRATÃ ARTEN**, brasileiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 24.996.798-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 188.143.628-40, divorciado nos termos da averbação constante na certidão de



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

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

casamento **JOSÉ MÁRIO ARTEN**, brasileiro, motorista autônomo, portador do RG n.º 8.456.015-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 820.453.808-15, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **Edith Martins Arten**, brasileira, professora, portadora do RG n.º 10.722.232-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 931.871.308-87, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio de Salema, n.º 1080, Jardim Arco Íris, Salto - SP; e o **ESPÓLIO DE GILMAR DE JESUS ARTEN**, brasileiro, falecido em 05/06/2019, portador do RG n.º 24.996.791-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 278.417.388-70, neste ato por seus herdeiros e sucessores **RENAN QUINTANILHA ARTEN**, portador do RG n.º 49.524.911-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 415.978.038-55; **LEANDRO TOLEDO ARTEN**, brasileiro, menor de idade nascido aos 22/06/2004, solteiro, estudante, portador do RG n.º 62.450.047-0 SSP/SP, assistido pelo seu tutor **José Mário Arten**, supraqualificado; e **LEONARDO TOLEDO ARTEN**, portador do RG n.º 62.450.034-2 SSP/SP, neste ato, todos representados por procuração pela **STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, acima qualificada, doravante, todos denominados simplesmente **CONTRATANTE PARCEIRA** e de outro lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS**, com sede na cidade de Campinas/SP, à Av. Prefeito Faria Lima, n.º 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 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 pré-cadastramento/cadastramento e/ou aprovação de área própria com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, denominado "EHIS-COHAB", conforme ora descrito na Cláusula Primeira abaixo, com base nas disposições da L.C. n.º 184/17, e demais legislações aplicáveis ao tipo do empreendimento;



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.988
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 247.780 e 247.781, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, conforme respectiva procuração outorgada, documentos estes que fazem parte deste instrumento como Anexo B.

1.2. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ainda que realizará estudos de viabilidade técnica e financeira que visam o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Loteamento TIPO 2, com estimativa de 715 (setecentos e quinze) lotes urbanizados, observando as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, das Leis Estaduais aplicáveis, da L. C. nº 184/17 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 21 de dezembro de 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:

- EHS-COHAB/ Tipo 1: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos;
- EHS-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.

1.3. Recai sobre a matrícula do imóvel pendências de regularização de titularidade, sendo de responsabilidade exclusiva da CONTRATANTE PARCEIRA seu ajuste, que deverá ser comunicado à CONTRATADA PARCEIRA tão logo ocorra.

1.3.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ter ciência de que a pendência na regularidade na matrícula do imóvel poderá impedir o avanço no processo de cadastramento da área, regulamentado pelo Decreto n.º 20.739 de 17 de fevereiro de 2020, bem como no processo de aprovação do projeto.



DANILO AZEVEDO MARTINS

OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

1.3.2. Considerando que esse fato é antecedente à assinatura do contrato e de pleno conhecimento da CONTRATANTE PARCEIRA, caso a regularização da titularidade na matrícula inviabilize, de qualquer modo, essa parceria, a CONTRATANTE PARCEIRA incorrerá em multa prevista no item 14.2.1.

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

4.1. São obrigações da CONTRATANTE PARCEIRA:

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

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

4.1.3. 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;

4.1.4. Declarar no registro do loteamento tratar-se de “Empreendimento Habitacional de Interesse Social EHIS-COHAB previsto na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017”;

4.1.5. Com a aprovação do loteamento, 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.

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



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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

SEI COHAB.2021.00002922-76



Companhia de Habitação Popular de Campinas

4.1.7. Destinar a comercialização dos lotes urbanizados ao público alvo definido no tipo EHS COHAB entabulado no item 1.2

4.1.8. 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. São obrigações da CONTRATADA PARCEIRA:

5.1.1. Protocolar e acompanhar o andamento do projeto nas diversas instâncias de aprovação no Município de Campinas;

5.1.2. Orientar a CONTRATANTE PARCEIRA quanto à eventuais exigências expedidas pelas diversas instâncias de aprovação no Município de Campinas;

5.1.3. 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.

5.1.4. A CONTRATADA PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. nº 184/17, independentemente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento, bem como se compromete a cumprir as exigências de todos os órgãos e entidades públicas competentes no âmbito municipal, estadual e federal.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA

6.1. A CONTRATANTE PARCEIRA será única e exclusiva responsável:

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

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



DANILO AZEVEDO MARTINS
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB

SEI COHAB.2021.00002922-76



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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. Pelos prazos acordados nos contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos.

6.2. A CONTRATANTE PARCEIRA tem ciência de que é crime contra a economia popular fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, de acordo com as disposições da Lei nº 6.766/79.

6.3. Em caso de constrição judicial ou administrativa ou quaisquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA PARCEIRA em razão deste contrato, 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 medir esforços no sentido de 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.

7.2. Em não sendo possível a realização de tal contratação, seja pela utilização de mão-de-obra terceirizada por parte da CONTRATANTE PARCEIRA, seja pela ausência do trabalhador qualificado, inexistirá qualquer penalidade a ser aplicada a esta.

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.



DANILO AZEVEDO MARTINS
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB:



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.

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

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua ciência inequívoca de que **FICA OBRIGADA à transferência de uma contrapartida em lotes urbanizados, 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 lotes projetados para 715, conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de **2% (dois por cento)**, que corresponde à 14 destes lotes urbanizados do empreendimento, que deverão ser transferidos à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

9.3. Se o número de lotes 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 os lotes urbanizados em contrapartida prevista na L.C. nº 184/17, que estarão especificadas neste Contrato ou em Aditivo.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP nº 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (C):

COHAB:

SEI COHAB.2021.00002922-76



Companhia de Habitação Popular de Campinas

10.2. As partes convencionam que a formalização da transferência dos lotes a título da contrapartida a que alude a L.C. nº 184/17 será por contrato de doação a ser formalizado por escritura pública, na forma dos artigos 538 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

11.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 15 (quinze) dias da emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO) ou documento equivalente confeccionado pelo Município de Campinas, quando da conclusão das obras, 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.

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 dos lotes doados 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).

11.3. Os lotes urbanizados transferidos deverão estar livres e desembaraçados 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 dos lotes urbanizados a serem doados à título de contrapartida física será feita em conjunto entre as parceiras.

12.2. A escolha das unidades deverá ser realizada até o registro do imobiliário do loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO INADIMPLEMENTO PARCIAL



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

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA(S):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 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 da hipótese prevista no item 13.1.1 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 13.1.2. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total dos lotes urbanizados faltantes, calculado com base no atribuído ao empreendimento pela Secretaria de Finanças do Município de Campinas, 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, hipótese em que se houver a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio anterior à aprovação do Empreendimento, ensejará a obrigação de pagar quantia líquida e certa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em parcela única, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data da comunicação à CONTRATADA PARCEIRA;

14.2.2 Por rescisão bilateral, se houver acordo entre as partes, 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.



DANILO AZEVEDO MARTINS

SEI COHAB.2021.00002922-76

OAB/SP 189.984^S
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

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, que se dará por aditivo contratual.

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, observando que, havendo alteração na pessoa que deva ser contatada 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:

CONTRATANTE PARCEIRA: Phillipe Garé Cañas (11) 3034-2190
e-mail: pcanas@stxdi.com

CONTRATADA PARCEIRA: Alessandra Garcia (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



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 188.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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, 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.



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

SEI COHAB.2021.00002922-76

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 irretroatável, 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. 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.

20.4. Como etapa pós contratual e considerando a intenção da CONTRATADA PARCEIRA em comercializar com seu público-alvo os lotes a serem doados, ficam autorizados o exame e vistoria do andamento da execução da obra relativa ao empreendimento EHIS-COHAB, comprometendo-se a CONTRATANTE PARCEIRA a comunicar todas as intercorrências que lhe sobrevierem.

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.



DANILO AZEVEDO MARTINS

OAB/SP 189.981
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

SEI COHAB.2021.00002922-76



Companhia de Habitação Popular de Campinas

20.5.2. Ter conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº 2848 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: www.cohabcp.com.br.

20.5.5. 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.

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.



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

CONTRATANTE PARCEIRA(S):

COHAB:

SEI COHAB.2021.00002922-76



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 pelas PARTES é realizado com o consentimento expresso de seus titulares – representantes legais, 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 nº 11.111 de 26 de dezembro de 2001, nº 13.083 de 21 de setembro de 2007, e nº 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. DA ISENÇÃO TRIBUTÁRIA - 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 à programa de habitação de interesse social, mediante prévio requerimento e reconhecimento da SEFAZ/SP (art. 7º, do Decreto n.º 46.655 de 01 de abril de 2002).

20.13.1. Fica a CONTRATANTE PARCEIRA ciente que os prazos de formalização da doação ficarão suspensos enquanto não reconhecida a isenção do ITCMD pela SEFAZ/SP.



DANILO AZEVEDO MARTINS
COHAB/SP 189.920
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

SEI COHAB.2021.00002922-76




Companhia de Habitação Popular de Campinas


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.

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.

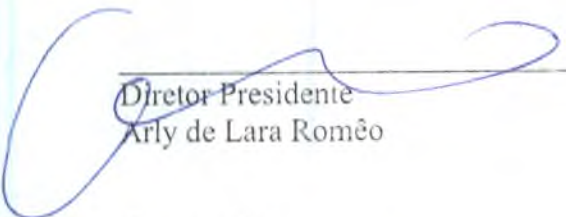
Campinas, **20 OUT 2021**

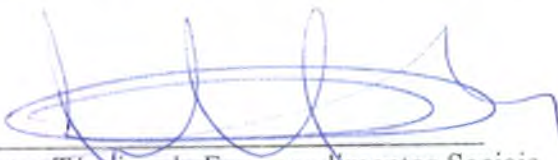
CONTRATANTE PARCEIRA:


STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. p/p Phillipe Garé Cañas

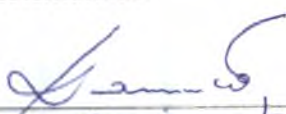

HERMÍNIO MÁRCIO ARTEN; ANA RITA ARTEN DE SOUZA, Luiz Carlos de Souza; IVONETE APARECIDA ARTEN MORELLI, Márcio Aparecido Morelli; JAIR MAURI APARECIDO ARTEN, Maria Goreth da Silveira Artén; JOAQUIM LUIZ ARTEN, Aparecida Vieira Dantas Artén; NIVALDO NÉLSON ARTEN; ALÍCIO ROBERTO ARTEN; GILBERTO UBIRATÃ ARTEN; JOSÉ MÁRIO ARTEN, Edith Martins Artén; ESPÓLIO DE GILMAR DE JESUS ARTEN, RENAN QUINTANILHA ARTEN, LEANDRO TOLEDO ARTEN por seu tutor José Mário Artén e LEONARDO TOLEDO ARTEN p/p STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (Phillipe Garé Cañas)


CONTRATADA PARCEIRA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:


Diretor Presidente
Arly de Lara Romão


Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:


Nome: Karina Namuniz
RG: 37091210X
CPF: 41871493905


Nome: Alessandra Garcia
RG: 19272364
CPF: 14769014813



SEI COHAB.2021.00002922-76

DANILO AZEVEDO MARTINS

CAB/SP 189.984 - COHAB
Diretor Jurídico
Cohab/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (S):


COHAB: