



Companhia de Habitação Popular de Campinas

1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO - LC 184/2017 - EHS

COHAB - ÁREA 150

SEI COHAB.2019.00002212-21

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3459	22

São partes neste instrumento:

- **CASTELFRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **03.013.921/0001-87**, com sede Avenida Duque de Caxias, nº 633, Conjunto 1500 Edifício Itamaracá, Centro, Jaboticabal/SP, CEP 14.870-060, neste ato representada pelo procurador, ao final identificado, doravante denominada **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE**;

- **LOTEAMENTO JARDIM MADRID CAMPINAS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **39.871.910/0001-85**, com sede na Rua Eliseu Guilherme, nº 879, Jardim Sumaré, CEP 14021-020, neste ato representada pelo seu sócio administrador, nos termos do Contrato Social, ao final identificado, doravante denominada **CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA**;

- **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS**, com sede na cidade de Campinas-SP, à Av. Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais, nos termos de seu Estatuto Social, eleitos conforme ata da 496ª reunião do Conselho de Administração, datada de 15 de dezembro de 2021, ao final identificados, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**;

A **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 27 de setembro de 2018 Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017 EHS COHAB - ÁREA 150 ("Contrato") referente a aprovação de projeto no imóvel matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 147.162 ("Imóvel").

Em 10 de setembro de 2020, a **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE** constituiu a pessoa jurídica de direito privado denominada Loteamento Jardim Madrid Campinas LTDA, qualificada acima como **CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA**, a qual contou a integralização do Imóvel, passando a titularizar respectivos direitos e obrigações.

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
Jurídico - COHAB LETICIA MARTINS RÓCIO FERREIRA OAB SP nº 4.414 Diretora Jurídica COHAB/CP		



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Considerando a publicação da Lei Complementar n.º 312 de 15 de outubro de 2021 – LC n.º 312/21 que revoga em seu artigo 40 as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.º 184 de 1º de novembro de 2017.

Considerando a disposição do §1º do artigo 40 da LC n.º 312/21 que disciplina os projetos em trâmite que ainda não obtiveram decisão final serão analisados e aprovados nos termos da legislação em vigor na data de sua protocolização.

Considerando ainda, que já existe em trâmite protocolo sob o n.º 2019/19/23 perante a Prefeitura Municipal de Campinas e que a CONTRATANTE PARCEIRA expressou seu desinteresse em adotar os parâmetros urbanísticos da nova lei.

Resolvem através deste instrumento aditar o Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017 EHS COHAB – ÁREA 150, tão somente, nos termos que seguem:

DA CLÁUSULA PRIMEIRA – A CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE cede e transfere à CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA, com anuência da CONTRATADA PARCEIRA, todos os direitos e obrigações do Contrato, sub-rogando-se neles.

DA CLÁUSULA SEGUNDA – As partes decidem alterar a cláusula 01 - DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO, nos seguintes termos:

1.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara, sob as penas da lei, ser a proprietária do imóvel matriculado sob o número 147.162, perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, documento este que faz parte deste instrumento como Anexo I.

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 3, com estimativa de 628 (seiscentos e vinte e oito) lotes urbanizados, observando as disposições da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, das Leis Estaduais aplicáveis, da L. C. n.º 184/17 e Lei Complementar Municipal n.º 208 de 20 de dezembro 2018, bem como demais leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria.

1.2.1. Lembrando que, nos termos da L.C. n.º 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.
- EHS COHAB/Tipo 3: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a seis e inferior a dez salários

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
LETICIA MARTINS SOUZA FERREIRA OAB SP 114.414 Diretora Jurídica COHAB/CP		

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.

DA CLÁUSULA TERCEIRA – As partes decidem alterar o item 4.1 da cláusula 04 - DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA, nos seguintes termos:

4.1. Após a concessão do Certificado de Conclusão de Obra - CCO/ Termo de Verificação de Obra - TVO, a CONTRATANTE PARCEIRA se compromete a realizar a doação da contrapartida física no prazo de até 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, mediante prévia justificativa.

DA CLÁUSULA QUARTA– As partes decidem incluir os subitens “g” e “h” da CLÁUSULA 05 - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA, nos termos que seguem:

“5.1. A CONTRATANTE sempre será a única e exclusiva responsável:
(...)

g) Pelo enquadramento nas tipologias EHIS-COHAB nos moldes dos do Anexo II, da Lei Complementar n.º 184/2017.

h) Pela elaboração e interposição de eventuais recursos.”

DA CLÁUSULA QUINTA– As partes decidem ainda alterar a CLÁUSULA 10 - DOS CONTATOS, nos termos que seguem:

10.1. 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: Rafael Peres (16) 99761-6318 e-mail rafael.peres@construtorastefani.com.br

CONTRATADA PARCEIRA: Alessandra Garcia (19) 3119-9528 e-mail: ehis@cohabcp.com.br

10.1.1. 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.

SEI COHAB.2019.00002212-21

DA CLÁUSULA SEXTA – As partes incluem as cláusulas que seguem:

19- DA CONTRAPARTIDA

19.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua **ciência inequívoca** de que **FICA OBRIGADA à transferência de uma contrapartida social 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).

19.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 628 (seiscentos e vinte e oito) lotes, conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de **2% (dois por cento)**, que corresponde à 13 (treze) destes lotes urbanizados, que deverão ser transferidos à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

19.3. Se o número de unidades/lotes for alterado em decorrência de eventuais adequações no projeto, fica esclarecido que prevalecerá o quantitativo de todo o empreendimento EHIS-COHAB cujo projeto vier a ser aprovado pelo Município.

19.4. Caso o percentual de contrapartida física mencionado no item 19.2 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).

20. DA PROMESSA DE DOAÇÃO

20.1. 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/lotes urbanizados em contrapartida prevista na L.C. nº 184/17, que estarão especificadas em Aditivo.

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

21. DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

21.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 60 (sessenta) dias da concessão do Termo de Verificação de Obra - TVO, podendo ser prorrogado por igual período, mediante prévia justificativa.

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas
Leticia Martins Socio Parceira
COHAB SP 414.414
Diretora Jurídica
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

21.2. 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.

21.2.1. 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.

21.2.2. 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 n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

21.3. Os lotes urbanizados transferidos deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 21.1.

22. DA ESCOLHA DAS UNIDADES/LOTES PROMETIDAS A DOAÇÃO

22.1. As Partes ajustam neste ato a indicação dos lotes que serão objeto da doação, o que foi feito de comum acordo e com base no projeto que se encontra em fase final de aprovação perante o Município de Campinas.

22.2. Os 13 (treze) lotes urbanizados selecionados são os identificados como lotes, "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "34", "35", "36", "37", "38" e "39" todos da quadra "E", melhor especificados no croqui Anexo III.

23. DO INADIMPLEMENTO

23.1. O descumprimento de qualquer obrigação aqui assumida caracterizará sua inadimplência perante a CONTRATADA PARCEIRA, de maneira que, responderá por perdas e danos no caso de não saneamento do inadimplemento ou na ausência de resposta informando os motivos pelos eventuais atrasos em até 15 (quinze) dias contados da data em que a for notificada pela CONTRATADA PARCEIRA.

23.2. Dentre os possíveis inadimplementos, incorrerá também na aplicação de penalidade especificamente nos casos a seguir:

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas	Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
LETICIA MARTINS SOUZA FERREIRA OAB SP 414.414 Diretora Jurídica COHAB/CP			

23.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 19.1.

23.2.2. O atraso injustificado na individualização e discriminação dos lotes (abertura de matrículas) no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, após o registro do Loteamento.

23.2.3. Em caso de transferência da contrapartida exigida pela L.C. nº 184/17 em número menor de unidades/lotes do que o previsto neste contrato e/ou em aditivo contratual.

23.2.4. Em caso de declaração inverídica quanto ao subitem “g” da Cláusula 05.

23.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 23.2.1, 23.2.2 e 23.2.4 fica estabelecida a multa de 05 (cinco) salários mínimos vigentes, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis, bem como de ser exigido o cumprimento da obrigação, ou de supri-la e exigir o ressarcimento dos custos decorrentes.

23.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 23.2.3. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total das unidades habitacionais/lotes urbanizados faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 12721 ou certidão de valor venal, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.

24 – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

24.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

24.1.1. Por resolução, a critério da parte inocente, na hipótese de não cumprimento, por qualquer das parceiras, das obrigações por elas assumidas neste contrato, ou em adendos respectivos, após caracterizada a sua inadimplência perante a outra; respondendo por perdas e danos, quando não demonstrado caso fortuito ou força maior.

24.1.2. Por resilição, hipótese em que incidirão as seguintes consequências:

24.1.2.1. Se a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA ocorrer em estágio anterior ou posterior à aprovação do Empreendimento até 180 (cento e oitenta) dias da publicação do Decreto de aprovação do loteamento,

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas

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

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;

24.1.2.2. Se houver desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio posterior à aprovação do loteamento, ensejará a obrigação de pagar multa na quantia correspondente ao valor das unidades/lotes que prometidos neste ato à doação, sendo o valor calculado com base no Quadro IV da NBR 12721 ou certidão de valor venal, em condições de pagamento a serem acordadas entre as partes observando-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento total.

24.1.2.3. Se o motivo da desistência da CONTRATANTE PARCEIRA for por fato antecedente à assinatura do contrato e de seu pleno conhecimento, que inviabilize a aprovação do projeto de empreendimento objeto desta parceria, incorrerá aquela na obrigação de pagar a quantia mencionada no item 24.1.2.1.

24.1.3. Por distrato, devendo ser reduzido a termo, nas seguintes hipóteses:

24.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.


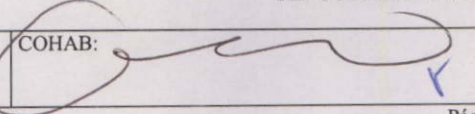
24.1.3.2. Se houver inexecução involuntária por motivo justo, devidamente comprovado, sendo exemplo a demonstração da inviabilidade técnica, econômica ou financeira do empreendimento em razão de eventual imposição de contrapartidas pelos órgãos municipais, empresas públicas e autarquias ou alteração legislativa que modifique ou extinga os parâmetros urbanísticos do Empreendimento Imobiliário, o que implica a isenção de penalidade ou qualquer ônus para as partes.

24.2. 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 eletrônicas, sendo garantido o prazo de 15 (quinze) dias úteis para análise e manifestação.

24.3. A CONTRATADA PARCEIRA oficiará o Município de Campinas informando sobre extinção contratual, e sendo o caso, postular a imediata revogação do Decreto de aprovação do loteamento, nos termos da legislação vigente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
LETICIA MARINHO DE ALMEIDA OAB SP 414444 Diretora Jurídica COHAB/CF		

25. 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.

25.1. 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.

26. 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).

26.1. 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.

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

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

27. As PARTES declaram ter conhecimento das determinações estabelecidas no Código de Ética e de Conduta desta COHAB Campinas, disponível no sítio eletrônico: www.cohabcp.com.br.

28. 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 a 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).

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

Ficam ratificados os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato, aditando de pleno e comum acordo as estipulações acima formuladas, as partes rubricam e firmam o presente

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubricas

Jurídico - COHAB
LETICIA MARTINS SOARES
OAB SP 414.414
Diretora Jurídica
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com a presença das testemunhas abaixo.

Campinas, 13 MAI 2022

CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:

2º TABELIÃO

CASTELFRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA p/p Nilo Vilhena de Stéfani

CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:

2º TABELIÃO

LOTEAMENTO JARDIM MADRID CAMPINAS LTDA.
(Nilo Vilhena de Stéfani)

CONTRATADA PARCEIRA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:

Diretor Presidente
Arly de Lara Romêo

Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:

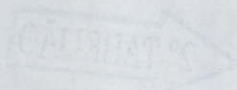
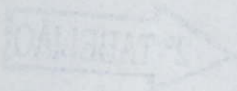
Nome: Letícia Juridica
RG: 49.127.776-4
CPF: 416.149.528-50

Nome: Alessandra Oliveira Garcia
RG: 19272364
CPF: 14769014813

SEI COHAB.2019.00002212-21

Rubrica: <u>Letícia Juridica</u> COHAB SP nº 411 Diretora Jurídica COHAB SP	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
--	---------------------------	--------

18 MAR 2022



2º TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO
 Av. Professor João Fiusa, 970 - CEP 14025-320 - Alto da Boa Vista - Tel/fax: 3902-4222
 DANIEL PAES DE ALMEIDA - Tabelião

Reconheço por semelhança 2 Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de:
 (2) MILO VILHENA DE STEFANI
 Ribeirão Preto, 04/05/2022. Em test. _____ da Verdade.

Lauton Tenório de Barros - ESCRIVENTE
 Valor: R\$ 22,80. Selos(s): 0863AA256087

RIBEIRÃO PRETO

123877
 FIRMA
 VALOR ECONÔMICO 2
 C20863AA0256087

SEGUNDO TABELIÃO
 Lauton Tenório de Barros
 Escrevente
 RIBEIRÃO PRETO