



Companhia de Habitação Popular de Campinas

4º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/17 - EHS
COHAB - ÁREA 33
SEI COHAB.2019.00002169-02

REGISTRO DE CONTRATO	
NÚMERO	ANO
3480	22

São partes neste instrumento:

- **RMZUMA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 30.624.446/0001-58, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 243, andar 9, conj. 92, Edifício Hannover Tower, bairro Nova Campinas, Campinas – SP, neste ato devidamente representada por seu administrador **Ricardo e Silva Melo**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 20.623.227-5, inscrito no CPF sob o nº 137.897.238-43, residente e domiciliado na Rua Saint Tropez, nº 295, Condomínio Ville Sainte Helene doravante denominada **CONTRATANTE PARCEIRA**;

- **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, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**.

A **CONTRATANTE PARCEIRA** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 9 de maio de 2018 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/14 - EHS COHAB - ÁREA 33**, com resoluções introduzidas pelo 1º Aditivo ao **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/14 - EHS COHAB - ÁREA 33**, datada de 21 de agosto de 2018, pelo 2º Aditivo, datado de 24 de fevereiro de 2021 e pelo 3º Aditivo, datado de 31 de março de 2021, referentes a aprovação de projeto no imóvel matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 59.050, e através deste instrumento resolvem aditá-lo nos termos que seguem:

DA CLÁUSULA PRIMEIRA - 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 59.050, perante o 1º 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 realizou estudos de viabilidade técnica e financeira que visam o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Condomínio Vertical, TIPO 2 e 3, com estimativa de 96 (noventa e seis) unidades habitacionais, sendo 66 (sessenta e seis) delas TIPO 2 e 30 (trinta), TIPO 3 observando, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e da Lei

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SR 352.384
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979), das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. n.º 312/21 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 de dezembro de 2018, bem como demais legislação aplicável 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 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 SEGUNDA – As partes decidem alterar o parágrafo único do item 4.1 e o item 4.4 da cláusula 04 - DA CONTRAPARTIDA, CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO, nos seguintes termos:

Parágrafo único - Conforme o projeto aprovado, a intenção é construir 96 (noventa e seis) unidades habitacionais 66 (sessenta e seis) delas ao TIPO 2 e 30 (trinta) ao TIPO 3, com a utilização do coeficiente de aproveitamento (+1), que eleva a contrapartida física à CONTRATADA PARCEIRA para 3% (três por cento) do total de unidades habitacionais, totalizando 3 (três) unidades a serem doadas, de acordo com Quadro II, do Anexo III, da Lei Complementar Municipal nº 184/2017.

4.4. Após a concessão do Certificado de Conclusão de Obra - CCO, 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.

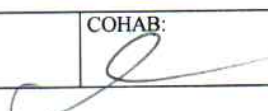
DA CLÁUSULA TERCEIRA – As partes decidem incluir os subitens “g” e “h” da cláusula 05 - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA, nos termos que seguem:

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

(...)

g) Pelo enquadramento nas tipologias EHS-COHAB nos moldes dos do Anexo II, da

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
Jurídico - COHAB ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.134 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP	✓ ✓	

Página 2 de 8

Lei Complementar n.º 184/2017.

h) Pela elaboração e interposição de eventuais recursos.

DA CLÁUSULA QUARTA– 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: Renata Braga / Ricardo E Silva Melo – e-mail: renata@zuma.eng.br – (19) 991943978 – ou 3397/8750

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.

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



21. DA CONTRAPARTIDA

21.1. 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**, com a APROVAÇÃO do presente empreendimento em conformidade com a L.C. nº 184/17 (artigo 13, §2º).

21.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 96 (noventa e seis), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de **3% (três por cento)**, que corresponde à 3 (três) destas unidades habitacionais, que deverão ser transferidas à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

21.3. Se o número de unidades for alterado em decorrência de eventuais adequações no

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MÁRCIA VIEIRA OAB/SP 352.211 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP		

projeto, fica esclarecido que prevalecerá o quantitativo de todo o empreendimento EHS-COHAB cujo projeto vier a ser aprovado pelo Município.

21.4. Caso o percentual de contrapartida física mencionado no item 21.2 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).

22. DA PROMESSA DE DOAÇÃO

22.1. 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, descritas na cláusula 24.

22.2. 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.

23. DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

23.1. 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.

23.2. 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.

23.2.1. 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.

23.2.2. 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

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):
ELIANE MÁRCIA VIANA OAB/SR 33	COHAB:
DIRETORA JUR. COHAB/C	

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).

23.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 23.1.

24. DA ESCOLHA DAS UNIDADES PROMETIDAS A DOAÇÃO

24.1. As Partes ajustam neste ato a indicação das unidades que serão objeto da doação, o que foi feito de comum acordo e com base no projeto aprovado perante o Município de Campinas.

24.2. Foram definidas que serão objeto de doação as seguintes unidades habitacionais: (a) unidade autônoma final 7 no pavimento térreo (apartamento 107) e respectiva vaga de garagem; (b) unidade autônoma final 9 no terceiro pavimento (apartamento 409) e respectiva vaga de garagem; (c) unidade autônoma final 10 no quinto pavimento (apartamento 610) e respectiva vaga de garagem.

25. DO INADIMPLEMENTO




25.1. 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.

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

25.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 23.1.

25.2.2. 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 CCO pela autoridade administrativa;

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MARCHI OAB/SP 33.111-1 DIRETORA JUR. GERAL COHAB/CP			

Página 5 de 8

25.2.3. Em caso de transferência da contrapartida exigida pela L.C. nº 184/17 em número menor de unidades do que o previsto neste contrato.

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

25.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 25.2.1, 25.2.2 e 25.2.4 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.

25.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 25.2.3. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total das unidades habitacionais urbanizados faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 1272, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.

26. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

26.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

26.1.1. 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.

26.1.2. Por rescisão, hipótese em que incidirão as seguintes consequências:

26.1.2.1. 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, 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;

26.1.2.2. 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 que prometidas neste ato à doação, sendo o valor calculado com base no Quadro IV da NBR

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):
ELIANE MÁRCIA OAB/SP 352	COHAB:
DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP	

Página 6 de 8

12721, em condições de pagamento a serem acordadas entre as partes observando-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento total.

26.1.2.3. 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.

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

26.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.

26.1.3.2. 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.

26.2. 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.


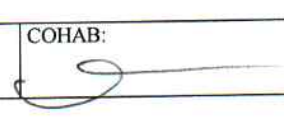
26.3. A CONTRATADA PARCEIRA oficiará o Município de Campinas informando sobre extinção contratual, e sendo o caso, postular a imediata revogação do Decreto de aprovação do loteamento, nos termos da legislação vigente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

27. 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).

27.1. Fica a CONTRATANTE PARCEIRA ciente que os prazos de formalização da

SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MÁRCIA (Mun. OAB/SP 352 DIRETORA JUR. COHAB/C)		

Página 7 de 8

Companhia de Habitação Popular de Campinas

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


Campinas, 08 JUL 2022

CONTRATANTE PARCEIRA: RMZUMA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA





 Ricardo e Silva Melo

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: Renata Patrighiani Braga
 RG: 45611.899-8
 CPF: 328.443.238-00







 Nome: Alessandra Luiza Garcia
 RG: 19272364
 CPF: 94769014813



SEI COHAB.2019.00002169-02

Rubricas Jurídico - COHAB ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352243 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP	CONTRATANTE PARCEIRA (s): 	COHAB: 
--	--	---