



Companhia de Habitação Popular de Campinas

2º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHS
COHAB - ÁREA 48
SEI COHAB.2019.00002182-71

COHAB CAMPINAS REGISTRO DE CONTRATO	
NÚMERO	ANO
3502	22

São partes neste instrumento:

- **SPE 26 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 15.658.448/000174, com sede Av. Professor Pedro Clarismundo Fornari, nº 2009, sala 26, do Engordadouro, Jundiaí/SP, CEP 13.214660, neste ato devidamente representada por procuração por **Kleber Baradel**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG: 46.375.114-0, inscrito no CPF: 390.648.808-08, residente e domiciliado na Rodovia Tancredo de Almeida Neves, nº 862, Jardim Santana Gertrudes, Jundiaí/SP, todos denominados simplesmente **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, 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** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 21 de dezembro 2018 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/17 - EHS COHAB - ÁREA 48** referente a aprovação de projeto nos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 36.392, 36.393 e 36.394 e posterior aditamento datado de 28 de dezembro de 2020.

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 existem protocolos em andamento para parcelamento do solo sob o n.º 2017/11/12541, e sob o n.º 2018/19/65 referente ao projeto de Condomínio Vertical, ambos tramitando com assessoria da **CONTRATADA PARCEIRA** e somente o último sob a égide da LC n.º 184/2017, com a manutenção desses parâmetros.

Considerando, por fim, a unificação das matrículas sob os números 36.392, 36.393 e 36.394 que resultou na matrícula sob o n.º 245.220 perante o 3º CRI, disposto no 1º aditivo.


Rubricas
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

SEI COHAB.2019.00002182-71



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Resolvem as partes através deste instrumento, aditar o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/17 - EHS COHAB - ÁREA 48, 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 245.220, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, documento este que faz parte deste instrumento como Anexo B.

1.2. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ainda vem realizando estudos de viabilidade técnica e financeira que visam o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Loteamento e na sequência Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente, TIPO 3, com estimativa de 1386 (mil trezentos e oitenta e seis) unidades habitacionais acabadas, observando, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979), das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. n.º 184/2017 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 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. 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.


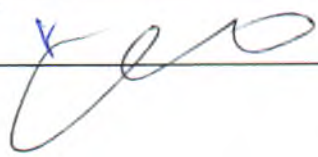
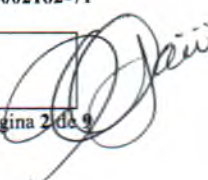
- EHS COHAB/Tipo 3: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a seis e inferior a dez salários mínimos

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 TERCEIRA - As partes alterar o item 5.1 da CLÁUSULA 05 - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA, nos termos que seguem:

5.1. São obrigações de única e exclusiva responsabilidade da CONTRATANTE PARCEIRA:

5.1.1. Elaborar o projeto do empreendimento habitacional de interesse social/de mercado popular, em conformidade com a legislação aplicável e as posturas do

SEI COHAB.2019.00002182-71		
Rubricas Jurídico - COHAB ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP	CONTRATANTE PARCEIRA (s): 	COHAB: 
Página 2 de 9 		

município;

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

5.1.3. 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 através de comunicados;

5.1.4. Atender aos prazos de resposta à CONTRATADA PARCEIRA no curso da aprovação decorrentes dos comunicados aludidos no item 5.1.3. acima;

5.1.5. Declarar no memorial descritivo de incorporação/loteamento tratar-se de “Empreendimento Habitacional de Interesse Social EHS COHAB” previsto na Lei Complementar Municipal n.º 184 de 01 de novembro de 2017”;

5.1.6. Informar à CONTRATADA PARCEIRA acerca do registro da incorporação/loteamento, através de cópia simples da matrícula, bem como cópia dos Quadros da NBR 12721 ou certidão de valor venal para conferência na formalização da doação.

5.1.7. Efetuar, com a aprovação do projeto, a transferência da contrapartida social à CONTRATADA PARCEIRA conforme determinado pela L.C. n.º 184/2017, na forma e nos termos que adiante convencionam.

5.1.8. Cumprir estritamente o disposto na Lei Complementar Municipal n.º 9 de 23 de dezembro de 2003 – Código de Obras.

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

5.1.10. Enquadrar nas tipologias EHS-COHAB nos moldes do Anexo I, da Lei Complementar n. 184/2017.

5.1.11. Elaborar e interpor eventuais recursos.

5.1.12. Destinar a comercialização das unidades habitacionais ao público alvo definido no tipo EHS COHAB entabulado no item 1.2, nos termos do anexo I, da

SEI COHAB.2019.00002182-71

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

Página 3 de 9

LC n.º 184/2017.

5.1.13. A CONTRATANTE PARCEIRA se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na L.C. n.º 184/2017, 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.

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: Kleber Baradel (11) 3109-7000, e-mail: engenharia.infra@santangela.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.

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

23. DA CONTRAPARTIDA

23.1. 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. n.º 184/2017 (artigo 13).

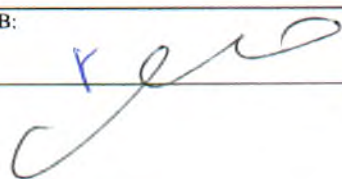
23.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades habitacionais projetadas para 1386 (mil trezentas e oitenta e seis), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de **3% (três por cento)**, em razão da utilização do coeficiente de aproveitamento (+1), que


Rubricas
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP-352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

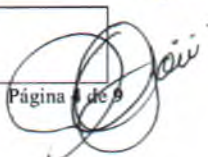


COHAB:



SEI COHAB.2019.00002182-71

Página 8 de 9



corresponde à 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais, que deverá ser transferido à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/2017.

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

23.4. Caso o percentual de contrapartida social mencionado no item 23.2 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).

24. DA PROMESSA DE DOAÇÃO

24.1. 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 social prevista na L.C. nº 184/2017, que estarão especificadas em Aditivo.


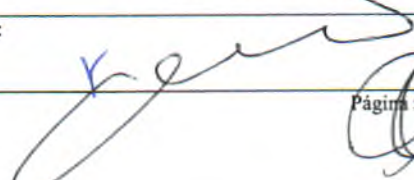
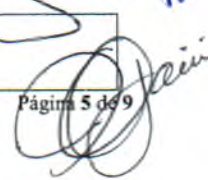
24.2. As partes convencionam que a formalização da transferência das unidades a título da contrapartida social a que alude a L.C. nº 184/2017 será por escritura pública de doação, na forma dos artigos 538 e seguintes do Código Civil.

25. DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

25.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 60 (sessenta) dias da concessão do Certificado de Conclusão de Obra – CCO, podendo ser prorrogado por igual período, mediante prévia justificativa.

25.2. 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.

25.2.1. 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.

SEI COHAB.2019.00002182-71		
Rubricas Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s): 	COHAB: 
ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP		Página 5 de 9 

25.2.2. 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).

25.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 25.1.

26 - DA ESCOLHA DAS UNIDADES PROMETIDAS A DOAÇÃO

26.1. A escolha das unidades autônomas a serem doadas a título de contrapartida social 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.

26.2. A CONTRATANTE PARCEIRA deverá sugerir à CONTRATADA PARCEIRA as unidades habitacionais a serem doadas até o registro do memorial de incorporação, e após anuência da CONTRATADA PARCEIRA, a definição será formalizada por meio de aditivo contratual

27. DO INADIMPLEMENTO

27.1. 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.

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

27.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 25.1.

27.2.2. 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;

27.2.3. Em caso de transferência da contrapartida social exigida pela L.C. nº 184/2017 em número menor de unidades do que o previsto neste contrato e/ou em aditivo contratual.

27.2.4. Em caso de declaração inverídica quanto ao subitem 5.1.10, da CLÁUSULA 05.

27.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 27.2.1, 27.2.2 e 27.2.4 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.

27.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 27.2.3. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total das unidades habitacionais faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 12721, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.


28. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

28.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

28.1.1. 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.

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

28.1.2.1. Se a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA ocorrer em estágio anterior ou posterior à aprovação do Empreendimento até 180 (cento e oitenta) dias do registro do memorial da incorporação, ou 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;


Rubricas
Jurídico - COHAB
ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s): 

COHAB: 

SEI COHAB.2019.00002182-71 

28.1.2.2. Se houver desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio posterior à aprovação do Empreendimento imobiliário, quando já decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias do registro do memorial da incorporação ou independente de prazo quando já registrado o 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 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.

28.1.2.3. 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 28.1.2.1.

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

28.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.

28.1.3.2. 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.

28.2. 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.

28.3. 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.

28.4. A CONTRATADA PARCEIRA oficiará o titular da Secretaria Municipal de Habitação para o imediato cancelamento dos alvarás de aprovação e de execução relativos aos EHS-COHAB na forma de unidades acabadas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

29. 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).


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

Campinas,

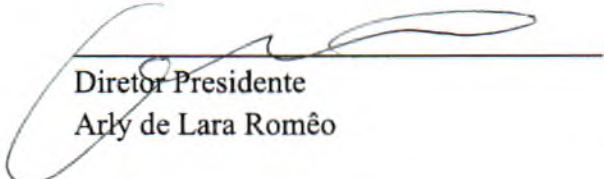
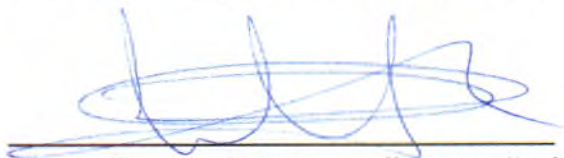
18 AGO 2022

CONTRATANTE PARCEIRA:

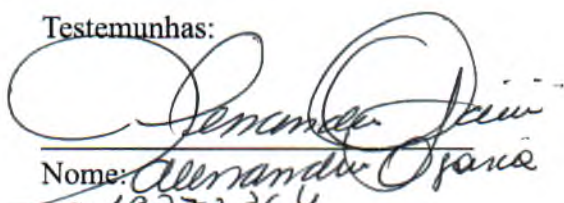



SPE 26 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
p/p Kleber Baradel

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: Alessandra Garcia
RG: 19272364
CPF: 14769014813
Nome: Thaís Cavero de Mentonça Gomes
RG: 30.254.500-5
CPF: 347.859.898-23

Rubricas

SEI COHAB.2019.00002182-71


ELIANE MÁRCIA MARTIN
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CPCONTRATANTE PARCEIRA (s):
COHAB:
