



# Companhia de Habitação Popular de Campinas

## 1º ADITIVO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

### REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) - ÁREA 593

SEI COHAB.2021.00002199-43

COHAB - CAMPINAS	
REGISTRO DE CONTRATO	
NÚMERO	ANO
3510	22

São partes neste instrumento:

- **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º andares, Centro, São Paulo SP, devidamente representada nos termos da procuração lavrada pelo 30º Tabelião de Notas, Cartório Blasco, no livro 658, páginas 347/378, datada de 04 de julho de 2022, por **Rony Halabi**, brasileiro, casado, arquiteto, gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 28.266.470-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 220.070.188-88 e **Alessandra Christina Godoy**, brasileira, arquiteta e urbanista, coordenador negócios, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 26.426.112-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 278.302.978-27; e na qualidade de proprietária a **LDA TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.721.153/0001-90, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Doutor Arlindo Joaquim de Lemos, n.º 1.222, Jardim Proença, neste ato, representada nos termos da procuração pública lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas, no livro 1383, páginas 187/188, datada de 15 de junho de 2022, pela **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, doravante todos simplesmente denominado(s) **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 05 de outubro de 2021 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) — AREA 593** referente a aprovação de projeto no imóvel matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 142.929.

SEI COHAB.2021.00002199-43

Rubricas Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP-352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP		

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 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 a CONTRATANTE PARCEIRA manifestou expressamente seu interesse em optar pelos parâmetros da LC n.º 312/21, dentro do prazo preconizado no §2º do artigo 40 da LC n.º 312/21.

As partes resolvem através deste instrumento, aditar o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) - AREA 593, nos termos que seguem:

**DA CLÁUSULA PRIMEIRA** – As partes decidem alterar em todas as cláusulas e itens onde é citada a Lei Complementar n.º 184 de 01 de novembro de 2017 para Lei Complementar n.º 312 de 15 de outubro de 2021 incluindo seus parâmetros e disposições.

**DA CLÁUSULA SEGUNDA** – As partes decidem alterar ainda o item 1.2 da CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL E EMPREENDIMENTO, nos seguintes termos:

### CLÁUSULA PRIMEIRA — DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO

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 e na sequência Condomínio Vertical, TIPO A, com estimativa de 551 (quinhentas e cinquenta e uma) unidades habitacionais acabadas, observando as disposições, no que couber, da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979), das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. n.º 312/21 e Lei Complementar Municipal n.º 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 312/21:

I - EHIS-Cohab Tipo A: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos, podendo ainda contemplar unidades Mercado Popular e/ou Tipo B.

II - EHIS-Cohab Tipo B: assim considerado o empreendimento habitacional que

SEI COHAB.2021.00002199-43

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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 3 (três) e inferior a 6 (seis) salários mínimos, podendo ainda contemplar unidades Mercado Popular e/ou Tipo A.

III - EHS-Cohab Tipo C: assim considerado o empreendimento habitacional multiuso e multirrenda integrante de programas federais de habitação de interesse social localizados em imóveis de domínio da União.

IV - EHS-Cohab Mercado Popular: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 6 (seis) e inferior a 10 (dez) salários mínimos, podendo ainda contemplar os Tipos A e/ou B.

1.2.2. Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no número total de unidades/lotês, 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 a CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO no item 2.1, nos seguintes termos:

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a formalização do vínculo entre as contratantes para prestação de assessoria no processo de cadastramento e em todos os atos necessários à aprovação do projeto EHS COHAB, objeto deste contrato, exceto quanto àqueles que forem de competência institucional da CONTRATADA PARCEIRA, nos termos da Lei Complementar n.º 312/21, Lei n.º 3.213 de 17 de fevereiro de 1965 e o Decreto n.º 21.683 de 22 de setembro de 2021.

**DA CLÁUSULA QUARTA**– As partes decidem incluir os subitens 6.1.7 e 6.1.8 da CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA, nos termos que seguem:


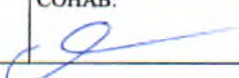
6.1. A CONTRATANTE PARCEIRA será única e exclusiva responsável:

(...)

6.1.7. Pelo enquadramento nas tipologias EHS-COHAB ou EHMP-COHAB nos moldes dos Quadros I e II, do Anexo I, da Lei Complementar n.º 312/21.

6.1.8. Pela elaboração e interposição de eventuais recursos.

**DA CLÁUSULA QUINTA** – As partes decidem alterar os itens 9.2 da CLÁUSULA NONA – DA

SEI COHAB.2021.00002199-43		
Rubricas Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MÂRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP		
		Página 3 de 7

CONTRAPARTIDA, para constar o que segue:

**CLÁUSULA NONA - DA CONTRAPARTIDA**

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA declara sua ciência inequívoca de que FICA OBRIGADA a transferência de uma contrapartida em unidades habitacionais, POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO, caso ocorra a APROVAÇÃO do presente empreendimento em conformidade com a L.C. nº 312/21 (artigo 14)

9.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetadas para 551 (quinhentas e cinquenta e uma) unidades, conforme descritas na CLAUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de 2% (dois por cento), o que corresponde à 11 (onze) unidades habitacionais do empreendimento, que deverão ser transferidas CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 312/21.

**DA CLÁUSULA SEXTA**– As partes decidem alterar os itens 12.1 e 12.2 da CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ESCOLHA UNIDADES PROMETIDOS A DOAÇÃO para constar o que segue:

12.1. A escolha das unidades habitacionais 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.



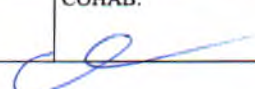

12.2. A CONTRATANTE PARCEIRA deverá sugerir à CONTRATADA PARCEIRA as unidades habitacionais a serem doadas até o registro do memorial de incorporação, e após anuência da CONTRATADA PARCEIRA, a definição será formalizada por meio de aditivo contratual

**DA CLÁUSULA SÉTIMA**- As partes decidem alterar a CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO INADIMPLEMENTO PARCIAL e CLAUSULA DÉCIMA QUARTA — DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO para constar:

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO INADIMPLEMENTO**

13.1. 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.

SEI COHAB.2021.00002199-43

Rubricas Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:
ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP	 	 

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

13.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 11.1.

13.2.2. 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 TVO pela autoridade administrativa;

13.2.3. Em caso de transferência da contrapartida social exigida pela L.C. nº 312/21 em número menor de unidades do que o previsto neste contrato e/ou em aditivo contratual.

13.2.4. Em caso de declaração inverídica quanto ao item 6.1.7, da CLÁUSULA SEXTA.

13.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.4 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.

13.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 13.2.3. 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.

### **CLAUSULA DÉCIMA QUARTA — DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO**

14.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

14.1.1. 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.

SEI COHAB.2021.00002199-43

<p>Rubricas Júrdico - COHAB ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP</p>	<p>CONTRATANTE PARCEIRA (s):</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p>COHAB:</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
---	--	---

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

14.1.2.1. 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;

14.1.2.2. 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/lotês que prometidos neste ato à doação, sendo o valor calculado com base no Quadro IV da NBR 12721 ou na 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.

14.1.2.3. 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 14.1.2.1.

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

14.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.

14.1.3.2. 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.

14.2. 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

SEI COHAB.2021.00002199-43

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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

manifestação.



14.3. 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.

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

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.

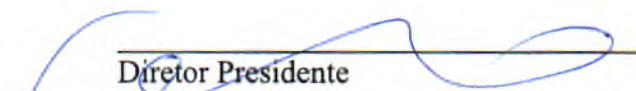
Campinas, 25 AGO 2022

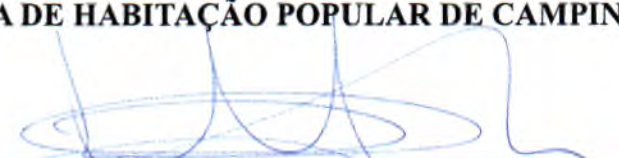
CONTRATANTE PARCEIRA:

  
  
TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.  
p/p Rony Halabi e Alessandra Christina Godoy


  
  
LDA TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA  
p/p TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A


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 Christina Godoy  
RG: 19.272.364  
CPF: 142.090.148/3

  
Nome: KAUA FERRO ALVES RODRIGUES  
RG: 47.442.649-X  
CPF: 370.086.628-31

SEI COHAB.2021.00002199-43

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

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB: