



Companhia de Habitação Popular de Campinas

2º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO - LC nº 184/2017 – EHS
COHAB - ÁREA 325 – INCORPORAÇÃO
SEI COHAB.2019.00003331-19

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3575	23

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 por seus diretores **Daniela Ferrari Toscano de Brito**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do RG n.º 18.339.086-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 173.221.438-76 e **Renan Barbosa Sanches**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 35.412.044-X SSP/SP e inscrito no CPF sob n.º 339.652.628-74, doravante denominada **CONTRATANTE PARCEIRA**;

- **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, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o n.º 46.044.871/0001-08, neste ato representada pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Técnico, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**;

A CONTRATANTE PARCEIRA e a CONTRATADA PARCEIRA firmaram em 01 de outubro de 2019 Instrumento Particular de Contrato LC nº 184/2017 EHS COHAB - ÁREA 325 – Incorporação e 1º Aditivo datado de 04 de março de 2020, oficializando vínculo contratual para efeito do disposto na Lei Complementar nº 184 de 01 de novembro de 2017, visando acompanhamento e suporte ao pedido de aprovação de projeto de Empreendimento Habitacional de Interesse Social no imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 245.510.

Considerando a definição das unidades habitacionais que serão objeto de contrapartida social;
Considerando ainda adaptações necessárias das cláusulas padrão, sobretudo em relação ao prazo de doação da contrapartida social;

Resolvem as partes através deste instrumento, aditar o Instrumento Particular de Contrato LC nº 184/2017 EHS COHAB - ÁREA 325 – Incorporação, nos termos que seguem:

DA CLÁUSULA PRIMEIRA - As partes decidem alterar os itens 4.9 e 4.10 da Cláusula 04. DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA, nos seguintes termos:

4.9. 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

SEI COHAB.2019.00003331-19

Rubricas

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

Página 1 de 7

46.655 de 01 de abril de 2002).

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

4.10. 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, mediante prévia justificativa.

DA CLÁUSULA SEGUNDA– As partes decidem incluir os subitens “i”, “j”, e “k” no item 5.1 da Cláusula 05. DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE PARCEIRA, nos termos que seguem:

- i) Enquadrar nas tipologias EHS-COHAB nos moldes do Anexo I, da Lei Complementar n. 184/17.
- j) Elaborar e interpor eventuais recursos.
- k) 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 LC n.º 184/17.

DA CLÁUSULA TERCEIRA – 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: Marlus de Frontin Werneck, (11) 94839-0452, e-mail: mwerneck@tenda.com; e Alessandra Christina Godoy, (11) 96068-9085, e-mail: agodoy@tenda.com.

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 QUARTA – As partes incluem as cláusulas que seguem:

22. DA CONTRAPARTIDA

22.1. 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).

22.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades habitacionais projetadas para 200 (duzentas), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA do contrato, fica estipulado o percentual de **2% (dois por cento)**, que corresponde à 4 (quatro) unidades habitacionais, que deverão ser transferidas à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 184/17.

22.3. 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.

22.4. Caso o percentual de contrapartida social mencionado no item 22.2 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).

23. DA PROMESSA DE DOAÇÃO

23.1. 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 184/17, que estão especificadas neste Aditivo.

23.2. As partes convencionam que a formalização da transferência das unidades a título da contrapartida social 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.

24. DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

24.1. 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.

SEI COHAB.2019.00003331-19

Rubricas
Fundico COHAB
ELIANE MARCIA MARTIN
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

Página 4 de 7

24.2. 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.

24.2.1. 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.

24.2.2. 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).

24.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 24.1.

25. DA ESCOLHA DAS UNIDADES PROMETIDAS A DOAÇÃO

25.1. 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.

25.2. Foram definidas que serão objeto de doação as seguintes unidades habitacionais:

- Torre 3, andar térreo, final 1;
- Torre 4, andar térreo, final 1;
- Torre 5, andar térreo, final 1;
- Torre 6, andar térreo, final 1.

26. DO INADIMPLEMENTO

26.1. 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.

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

26.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 24.1.

26.2.2. 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;

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

26.2.4. Em caso de declaração inverídica quanto ao subitem "i", da CLÁUSULA 05.

26.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 26.2.1, 26.2.2 e 26.2.4 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.

26.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 26.2.3. 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.

27. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

27.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

27.1.1. 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.

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

SEI COHAB.2019.00003331-19

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

CONTRATANTE PARCEIRA (S):

COHAB:

27.1.2.1. 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;

27.1.2.2. 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.

27.1.2.3. 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.

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

27.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.

27.1.3.2. 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.

27.2. 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.

SEI COHAB.2019.00003331-19

Rubricas
Jurídico - COHAB
ÉLIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

27.3. 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.

27.4. 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, obrigando-se por si e seus sucessores.

Campinas, 09 FEV 2023

CONTRATANTE PARCEIRA: TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

Renan Barbosa Sanches

Daniela Ferrari Toscano de Britto

CONTRATADA PARCEIRA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS

Diretor Presidente
Arly de Lara Romêo

Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leoni Luporini dos Santos

Dr. JONATHA ROBERTO PEREIRA
DIRETOR TÉCNICO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
COHAB/CP

Testemunhas:

Nome: Alenara de Jesus
RG: 19272364
CPF: 14769014813

Nome: Jean PIERRI BETTIM MORAES
RG: 44.832.496-9
CPF: 366.049.818-19

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

SEI COHAB.2019.00003321-19