



2º ADITIVO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 171

SEI COHAB.2019.00002215-74

São partes neste instrumento:

- **ALEIXO ROBERTO GALBIATTI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 9.183.840 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 925.117.168-87 e sua cõnjuge **TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 13.462.639 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 154.671.258-50, ambos residentes e domiciliados na Rua Bernardo Funcia Diez, n.º 60 (LT 15, QD M1), Condomínio Zurich, residencial Swiss Park, Campinas/SP, CEP: 13.049-357, doravante denominados como, doravante todos simplesmente, denominados **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE**;

- **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.277.382/0001-66, com sede na Rua Antônio Mariano de Azevedo Marques, n.º 338, Jardim Capivari, Campinas/SP, devidamente representada por **RÔMULO BRANDÃO BARBOSA**, casado, brasileiro, engenheiro, inscrito no CPF: 507.977.786-91, portador de identidade n.º M-3.625.390 expedida pela SSP/MG, com endereço comercial na Rua Desembargador Jorge Fontana, n.º 50, 17º andar, Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.320-670, simplesmente, denominados **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 de Empreendimentos Sociais, nos termos de seu Estatuto Social, ao final identificados, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**;

A **CONTRATANTE PARCEIRA**, a **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 14 de dezembro de 2018 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 171** e 1º aditivo em 18 de agosto de 2020, referente a aprovação de projeto no imóvel matriculado sob o número 118.317, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas;

Considerando que houve destacamento de área da GLEBA 107-A, matriculada sob o n.º 118.317 perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, destinada a implantação do CUL-DE-SAC, e que o restante do destacamento resultou na matrícula sob o n.º 250.442 perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, na qual foi registrada a incorporação de condomínio, decorrente da aprovação do empreendimento objeto deste contrato;

Considerando que a atual proprietária do imóvel **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA**, qualificada acima, passou a titularizar exclusivamente os direitos e obrigações de **CONTRATANTE PARCEIRA**;

As partes resolvem através deste instrumento, aditar o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 171**, nos termos que seguem:

SEI COHAB.2019.00002215-74

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA:	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATADA PARCEIRA - COHAB:
Jurídico - COHAB			

ELIANE MÁRCIA MARTINS

OAB/SP 352.164

DIRETORIA JURÍDICA

COHAB/SP



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

**DA CLÁUSULA PRIMEIRA** - A CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE cede e transfere à CONTRATANTE PARCEIRA, 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 250.442, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, documento este que faz parte deste instrumento como Anexo.

1.2. A CONTRATANTE PARCEIRA declara ainda que realizou estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional na forma de Condomínio Vertical, TIPO 2, com 280 (duzentas e oitenta) unidades habitacionais acabadas, observando as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. n.º 184/17 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 de dezembro de 2018, bem como demais legislações aplicáveis à matéria.

**DA CLÁUSULA TERCEIRA** - As partes decidem acrescentar as cláusulas abaixo:

### 20 - DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO

20.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 60 (sessenta) dias da averbação do Certificado de Conclusão de Obra - CCO, na hipótese de unidades habitacionais; e em até 180 (cento e oitenta) dias do registro do decreto de aprovação do loteamento, na hipótese de lotes, podendo em ambos os casos ser prorrogado, mediante prévia justificativa.

20.2. 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.

20.2.1. 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.

20.2.2. A prenotação da escritura pública de doação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de registro nas matrículas das unidades habitacionais doados deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis 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 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

SEI COHAB.2019.00002215-74

Rubricas			
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA:	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATADA PARCEIRA - COHAB:
ELIANE MARCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORIA JURÍDICA COHAB/CP			

20.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 20.1.

20.3.1. Quando se tratar de unidade habitacional será condição para entrega das chaves a vistoria prévia do imóvel, conferência da matrícula devidamente individualizada sem ônus e gravames, e conferência de quitação de eventuais débitos (taxa condominial, água, luz, gás, IPTU, entre outros), como permite o artigo 502 do Código Civil.

20.4. Deverão ser disponibilizados pela CONTRATANTE PARCEIRA, os documentos hábeis para o financiamento junto ao respectivo agente financeiro, oportunamente, ou seja, no momento de comercialização ou destinação das unidades habitacionais pela CONTRATADA PARCEIRA, que são, entre outros:

20.4.1. ART ou RRT de Projeto com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;

20.4.2. ART ou RRT de Execução da obra com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;

20.4.3. Declaração de elementos construtivos para cada unidade;

20.4.4. Apólice de Seguro Responsabilidade Civil, Material e Profissional – RCPM para cada unidade;

20.4.5. Registro no CREA ou no CAU/BR do responsável técnico pela obra, ou Certidão de Registro e Quitação do CREA ou do CAU/BR, atualizada, acompanhada de um documento oficial com foto;

20.4.6. IPTU individualizado, se não tiver, enviar o de área maior;

20.4.7. Cartão CNPJ da construtora com CNAE 41.204-00 - Construção de edifícios;

20.4.8. Sistema de Comunicação de Obras – SCPO do Ministério do Trabalho e Emprego.

## 21 – DO INADIMPLEMENTO

21.1. 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.

21.2. Dentre os possíveis inadimplementos, incorrerá também na aplicação de penalidade

especificamente nos casos a seguir:

21.2.1. O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE PARCEIRA na transferência da contrapartida social, através de escritura de doação, conforme estipulado no item 20.1.

21.2.2. A demora injustificada na averbação pela CONTRATANTE PARCEIRA da construção, para efeito de individualização e discriminação das unidades no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, após a concessão do CCO pela autoridade administrativa.

21.2.3. 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.

21.2.4. Em caso de declaração inverídica quanto ao tipo EHIS escolhido, do presente instrumento contratual.

21.3. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 21.2.1, 21.2.2 e 21.2.4 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.

21.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 21.2.3. 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.

## 22 – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO




22.1. A extinção do presente contrato poderá ocorrer:

22.1.1. Por resolução, a critério da parte inocente, na hipótese de não cumprimento, por qualquer das PARTES, 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.

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

22.1.2.1. Se a desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA ocorrer da assinatura do contrato 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, correspondente à 10.000 UFIC's (dez mil Unidades Fiscais de Campinas), em

SEI COHAB.2019.00002215-74

Rubricas			
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA:	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATADA PARCEIRA - COHAB:
ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORIA JURÍDICA COHAB/CP			

parcela única, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data da comunicação da referida desistência à CONTRATADA PARCEIRA.

22.1.2.2. 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/lotos 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, a partir da data da referida desistência comunicada à CONTRATADA PARCEIRA.

22.1.2.3. 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 22.1.2.1.

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

22.1.3.1. Se houver acordo entre as partes.

22.1.3.2. Se houver inexecução involuntária por motivo justo, casos fortuitos ou motivos de força maior, devidamente comprovados, 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

22.4. A CONTRATADA PARCEIRA oficiará o titular da Secretaria Municipal de Habitação

SEI COHAB.2019.00002215-74

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE  
PARCEIRA:

CONTRATANTE PARCEIRA  
CEDENTE:

CONTRATADA PARCEIRA -  
COHAB:

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



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 e 1º aditivo, 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, 19 MAR 2024

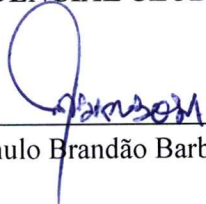
CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:

  
ALEIXO ROBERTO GALBIATTI

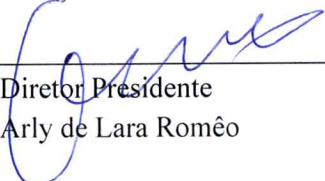
  
TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI

CONTRATANTE PARCEIRA: ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA

  
Fernando Santos Cabral


  
Rômulo Brandão Barbosa

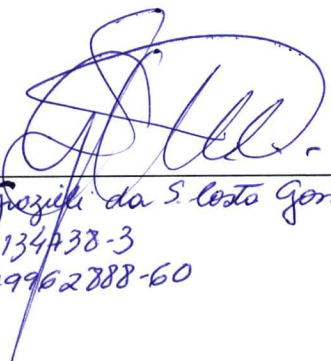
CONTRATADA PARCEIRA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS

  
Diretor Presidente  
Arly de Lara Romêo

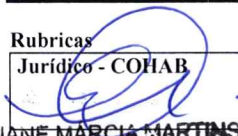
  
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais  
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:

  
Nome: RAQUEL T. S. VAZQUEZ  
RG: 34.519.343-X  
CPF: 220.392.778-03

  
Nome: Grazieli da S. Costa Gomes  
RG: 47134438-3  
CPF: 379962888-60

SEI COHAB.2019.00002215-74

Rubricas			
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA:	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATADA PARCEIRA - COHAB:
 LIANE MARCIA MARTINS OAB/SP 352.164 DIRETORIA JURIDICA COHAB/CP	