



Companhia de Habitação Popular de Campinas

**2º ADITIVO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA E HIS
COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE LOTE(S) URBANIZADO(S) - ÁREA 565
SEI COHAB.2021.00001641-97**



São partes neste instrumento:

- Na qualidade de proprietários **NELSON DE BELLO JUNIOR**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG n.º 6.944.670 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 054.715.788-64, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **MARINA BELLINTANI CANEVARI DE BELLO**, brasileira, aposentada, portadora do RG n.º 6.730.065 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 043.091.638-82, residentes e domiciliados na Rua Bela Cintra, 2.286, apartamento 11, Jardim América, São Paulo – SP, CEP 01415-008, **GUACIRA OLIVEIRA DE BELLO**, brasileira, publicitária, divorciada, portadora d RG n.º 08056830-6 DICRJ/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 063.274.768-48, residente e domiciliado na Avenida Monsenhor Ascano, 501, apartamento 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.621-060 e **GUARACI OLIVEIRA DE BELLO**, brasileira, fonoaudióloga, divorciada, portadora do RG n.º 10.557.710-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 113.935.018-85, residente e domiciliada na Rua Armando Casarotto, 103, Nova Caieiras, Caieiras – SP, CEP 07.704-040, sucessores de NELSON DE BELLO, falecido em 15 de março de 2022; e na qualidade de loteadora a **ÁVILA URBANISMO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.578.680/0001-13, com sede na cidade de Bauru- SP, na Rua Rio Branco, 15-15, sala 51, Centro, CEP 17015-311, devidamente representada por seus sócios **José Cláudio Munhoz Vaquero**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens , empresário, portador do RG n.º 4.324.730 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 943.139.118-04, e **Maurício Conceição Munhoz Vaquero**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG n.º 24.862.022-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 316.833.948-28, ambos com escritório profissional na Rua Rio Branco, 15-15, Centro, Bauru – SP, CEP 17015-311, doravante todos denominado(s) 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, ao final identificados, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**;

A **CONTRATANTE PARCEIRA** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 26 de agosto de 2021 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE LOTE(S) URBANIZADO(S) - AREA 565** e em 27 de julho de 2022 o 1º aditivo referente a aprovação de loteamento no imóvel matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 156.483.

Considerando o falecimento de Nelson de Bello, Contratante Parceiro na qualidade de proprietário, foi ajustada a titularidade da presente parceria nos termos da Escritura de Inventário e Partilha de Bens registrada na matrícula do imóvel (R.06) em que se objetiva o parcelamento do solo.

As partes resolvem através deste instrumento, aditar o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA E HIS COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE LOTE(S) URBANIZADOS(S) - AREA 565**, nos termos que seguem:

SEI COHAB.2021.00001641-97

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA



Companhia de Habitação Popular de Campinas

DA CLÁUSULA PRIMEIRA – Os novos titulares na qualidade de proprietários passam a exercer todos os direitos e obrigações de CONTRATANTE PARCEIRA, sub-rogando-se neles.

DA CLÁUSULA SEGUNDA – As partes decidem alterar o item 11.1 da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO, nos termos que seguem:

11.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 180 (cento e oitenta) dias do registro do decreto de aprovação do loteamento, podendo em ser prorrogado, mediante prévia justificativa.

DA CLÁUSULA TERCEIRA – As partes alteram a CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ESCOLHA DOS LOTES PROMETIDOS A DOAÇÃO, da seguinte forma:

12.1. A escolha dos lotes urbanizados a serem doados a título de contrapartida social será feita em conjunto entre as parceiras, devendo a escolha recair dentre os lotes que integrem a primeira fase do empreendimento caso este seja realizado em etapas.

12.2. Os lotes a serem doados deverão atender ao princípio do equilíbrio contratual, cuja definição não poderá ser a melhor nem a pior dentre as opções previstas no projeto, guardando-se a proporcionalidade com o percentual de doação previsto em lei na escolha em relação ao posicionamento, metragem.

12.3. A CONTRATANTE PARCEIRA deverá sugerir à CONTRATADA os lotes urbanizados a serem doados antes da recomendação de aprovação, ocasião em que após anuência da CONTRATADA PARCEIRA, a definição constará expressamente no respectivo Decreto de Aprovação.

DA CLÁUSULA QUARTA – As partes ajustam as cláusulas DÉCIMA TERCEIRA e DÉCIMA QUARTA, nos termos que seguem:

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.

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

SEI COHAB.2021.00001641-97

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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

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 CCO 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/lotos do que o previsto neste contrato e/ou em aditivo contratual.

13.2.4. Em caso apresentação de documentos falsos e/ou de declaração inverídica quanto ao subitem 6.1.6, da Cláusula Sexta, do presente instrumento contratual.

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/lotos urbanizados faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 12721 ou certidão de valor venal, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.

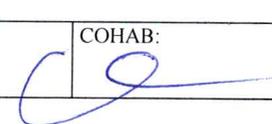
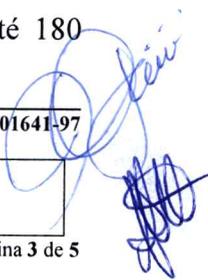
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

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.

14.1.2. Por resilição, 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

Rubricas		SEI COHAB.2021.00001641-97	
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA (s):	COHAB:	
ELIANE MÁRCIA MARTINS CAB/SP 352.164 DIRETORIA JURÍDICA COHAB/SP			

(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, corresponde à 10.000 UFIC's (dez mil Unidades Fiscais de Campinas), 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 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 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

SEI COHAB.2021.00001641-97

Rubricas	CONTRATANTE PARCEIRA (S)	COHAB:
Jurídico - COHAB ELIANE MÁRCIA MARTINS CAB/SP 352.164 DIRETORIA JURÍDICA COHAB/CP		



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.

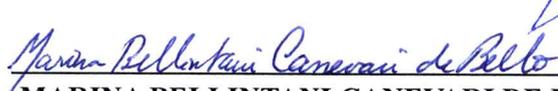
Ficam ratificados os termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato, aditando de pleno e comum acordo as estipulações acima formuladas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com a presença das testemunhas abaixo.



Campinas, **14 NOV. 2023**

CONTRATANTE PARCEIRA:

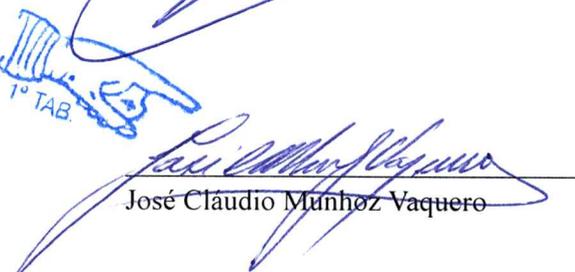

NELSON DE BELLO JUNIOR

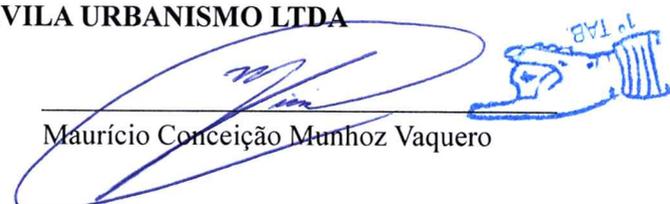

MARINA BELLINTANI CANEVARI DE BELLO


GUACIRA OLIVEIRA DE BELLO


GUARACI OLIVEIRA DE BELLO

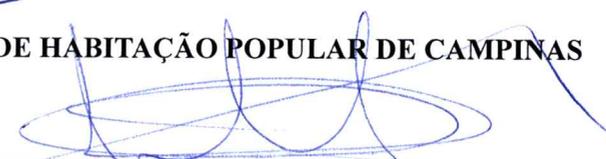
ÁVILA URBANISMO LTDA


José Cláudio Munhoz Vaquero

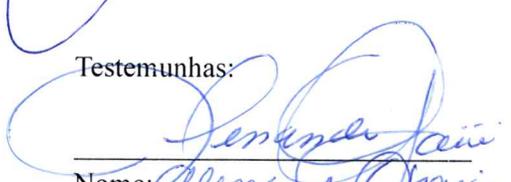

Maurício Conceição Munhoz Vaquero

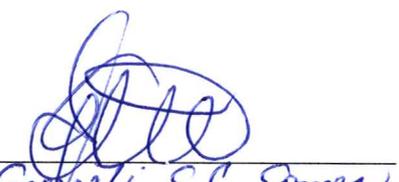
CONTRATADA PARCEIRA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS


Diretor Presidente
Arly de Lara Romêo


Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:


Nome: Alexandro Garcia
RG: 19272364
CPF: 14769014813


Nome: Graciele S.C. Gomes
RG: 47134738-3
CPF: 37996288860

SEI COHAB.2021.00001641-97

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

ELIANE MARGA MARTIN
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP

4º TABELÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
 AVENIDA 9 DE JULHO, 4.407 - CEP: 01407-100 - FONE: (0XX11) 3050-9797
 Tabelião: OSVALDO CANHEO - Substituto do Tabelião: TADEU CARLOS SALES COSTA

RECONHECO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 1 firma(s) de:
 MARINA BELLINTANI CANEVARI DE BELLO
 São Paulo, 06 de dezembro de 2023.
 Em test. _____ da verdade. P: 17
 JOELNA SOL DO ROSARIO CARVALHO - Escrevente
 Vlr: R\$ 12,70. C: 6925103 Selo(s): 1038AB-292541
 V lido somente com o selo de autenticidade.

4º TABELÃO DE NOTAS
 Joelna Sol do Rosario Carvalho
 Escrevente Autorizada
 143456
FIRMA
 VALOR ECONOMICO 1
 C11038AB0292541

**VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASO



1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



RECONHECO por semelhança 2 firma(s) de:
 (1) JOSE CLAUDIO MUNHOZ VAQUERO E (1) MAURICIO*****
 CONCEICAO MUNHOZ VAQUERO*****
 BARUERI, 14/11/2023. Em test. _____ da Verdade.

112094
FIRMA
 VALOR ECONOMICO 2
 C20107AB0043985

Escrevente Autorizado
 Emolumentos: R\$ 24,36 - COM VALOR - Impressão: 7757118
 VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
 Selo(s): 0107AB-0043985*****

Barueri, 14/11/2023 - 15:00:00 - Fone/Fax: 11 4166.7777 - www.tabeliãodebarueri.com.br

Abres das Neves
 Escrevente Autorizado