

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARRECADAÇÃO,
GESTÃO FINANCEIRA E OUTRAS AVENÇAS.

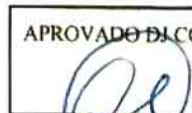
NÚMERO	ANO
4061	26

SEI PMC.2024.00095795-01

Por este instrumento particular de Prestação de Serviços que entre si celebram, de um lado **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SÃO MIGUEL DO PIAUÍ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.526.729/0001-48, com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Maria Assunta Gualtieri de Camargo, nº 230, Residencial São Miguel do Piauí, Chácara Três Marias, Campinas/SP, CEP 13067-708, tendo seu Estatuto Social registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas sob n.º 0096137, aos dias 10 de março de 2026, neste ato representada pelo seu Presidente **Joilson Oliveira Santos**, brasileiro, casado, vigilante, portador do RG n.º 27.099.679-5, inscrito no CPF/MF sob n.º 888.251.166-91, e o Primeiro Secretário **Mikail Cardoso Soares**, brasileiro, casado, Assessor Superior de Diretoria, portador do RG n.º 41.790.075 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob n.º 374.190.898-33, eleitos em 15/02/2026 pelo prazo de 04 (quatro) anos, conforme Ata de Assembleia e Estatuto, devidamente registrados perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas sob n.º 0096137, aos dias 10 de março de 2026, doravante denominada CONTRATANTE; **RICARDO BEDUSCHI**, brasileiro, casado, médico, portador do RG n.º 15.880.736-8, inscrito no CPF/MF sob n.º 095.801.808-14, residente e domiciliado à Rua São Vicente de Paulo nº 422, apto. 51, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01229-010, na qualidade de titular do imóvel de Matrícula 87.087 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, conforme os termos do formal de partilha dos bens deixados por Uilson Franco e sua mulher Elza Cardoso de Araújo Franco, nos autos do Processo nº 1088297-69.2014.8.26.0100, expedido pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP e por escritura de sobrepartilha de bens lavrada aos 26 de outubro de 2023 no livro 1.866 e página 093 e atas retificativas lavradas em 22 de dezembro de 2023, no livro 1.893 e páginas 239 e 263 e escritura de rerratificação lavrada em 25 de novembro de 2025, no livro 2.172, páginas 315, ambas do 20º Tabelião de Notas de Itaim Bibi, São Paulo/SP, recepcionadas eletronicamente, sob nº AC014023748, tudo conforme R.19/87.087, em 13 de janeiro de 2026 na Matrícula 87.087 ficha 05 e 05 verso no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, doravante denominado INTERVENIENTE ANUENTE; e de outro lado, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS**, na condição de prestadora dos serviços, empresa constituída sob a forma de sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ nº 46.044.871/0001-08, com sede na Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP 13.036-900, Campinas/SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Arly de Lara Romêo** e por

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DI COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

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

Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 – Parque Itália – CEP 13036-900 – Campinas/SP
Fax: (19) 3119-9600 – PBX: (19) 3119.9500
e-mail: cohacbp@cohacbp.com.br

Página 1 de 15

seu Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro **Rodrigo Fernando Martins**, doravante denominada CONTRATADA, em decorrência do presente acordo de vontades fica estabelecido, justo e acertado o presente Contrato de prestação de serviços que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - O objeto deste acordo de vontades se destina à prestação de serviços de GESTÃO DE PAGAMENTOS E ARRECADAÇÃO FINANCEIRA, devido de cada pagador/associado indicado pela CONTRATANTE, referente ao rateio deliberado em Assembleia Geral de 09/06/2024, ratificada na Assembleia Geral de 15/02/2026, para aquisição da área de terra de propriedade do INTERVENIENTE ANUENTE onde está localizado o Núcleo Residencial São Miguel do Piauí, nos termos do Anexo II - Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural e seu aditivo.

1.2 - A CONTRATANTE declara estar autorizada por seus associados a estabelecer os termos do presente Contrato, conforme deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal finalidade, da qual segue inclusa cópia das Atas como parte integrante deste Contrato, denominada Anexo I - Atas da Assembleia Geral Extraordinária (AGE de 2024 e 2026).

1.3 - A CONTRATANTE declara estar adquirindo a gleba de terras acima mencionada com recursos financeiros que serão arrecadados entre seus associados que aderirem ao Termo de Adesão que serão apresentados para fins de emissão de boletos, conforme forem sendo assinados.

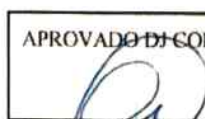
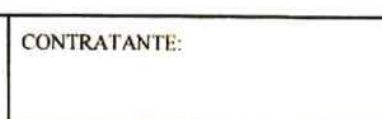
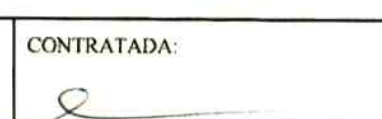
1.4 - O presente instrumento somente pode ser utilizado para a cobrança e o pagamento dos valores decorrentes de obrigações previamente assumidas pelo PAGADOR através da formalização de Termo de Adesão na forma prevista na Assembleia Geral Extraordinária de 09/06/2024, firmado entre a Associação dos Moradores do Residencial São Miguel do Piauí e o aderente (morador/associado).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ÁREA E DO PREÇO

2.1 - O Núcleo Residencial São Miguel do Piauí está localizado na gleba de terras denominada Gleba B, oriunda de subdivisão da Gleba “O”, remanescente da Fazenda Boa Vista, matrícula 87.087 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, situado neste município e Comarca, encerrando a área de 38.755,98 m², tendo como proprietário atual o INTERVENIENTE ANUENTE, nos termos do formal de partilha dos bens deixados por Uilson Franco e sua mulher Elza Cardoso de Araújo Franco, nos autos do Processo nº 1088297-69.2014.8.26.0100, expedido pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP e escritura pública de rerratificação lavrada aos 22/12/2023 junto ao 20º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1893, folha 263, conforme Anexo III - Matrícula Atualizada da Área.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DA COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

2.2 - Conforme exposto no Anexo II - Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural, o imóvel terá como preço base R\$ 120,00 (cento e vinte reais) m², totalizando o preço certo para compra e venda o valor de R\$ 4.650.717,60 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos).

2.3 - O pagamento da quantia informada no item 2.2 será feito em 61 (sessenta e uma) parcelas mensais de R\$ 76.241,27 (setenta e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos) reajustadas anualmente pelo índice de variação do IGP-M (FGV); ou outro que venha substituí-lo.

2.4 - Após Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda devidamente aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15/02/2026, conforme consta de documentos já anexados, os valores foram reajustados nos seguintes termos: **"DO PREÇO: CLÁUSULA PRIMEIRA:** O preço total, certo e estabelecido para a presente promessa de compra e venda é de R\$ 120,00 o m² (cento e vinte reais o metro quadrado), considerando a área constante da matrícula de 38.755,98m², totalizando o valor de R\$ 4.650.717,60 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos) e agora devidamente reajustado e atualizado perfaz o total de R\$ 4.983.441,36 (quatro milhões, novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), que será pago pela **COMPRADORA** diretamente ao **VENDEDOR**, da seguinte forma: **Parágrafo Primeiro:** O valor definido no caput da presente cláusula será pago pela **COMPRADORA** ao **VENDEDOR** em 61 (sessenta e uma) parcelas mensais, que serão adimplidas através de boletos bancários no montante de R\$ 81.695,76 (oitenta e um mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos)".

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DEFINIÇÕES

3.1- Para fins deste instrumento contratual, considera-se:

3.1.1 - Pagador: associado aderente do termo de adesão.

3.1.2 - Interveniente Anuente: proprietário da gleba onde está localizado o Núcleo Residencial São Miguel do Piauí; figurando como **PROMITENTE VENDEDOR** no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural firmado com a **CONTRATANTE**.

3.1.3 - Gestão Financeira: conjunto de procedimentos e ações sob a responsabilidade da **CONTRATADA** que permitem à **CONTRATANTE** controlar, analisar e planejar suas atividades financeiras.

3.1.3.1 - Incluem-se também nas atividades de gestão financeira a manutenção do sistema de cobrança imobiliária, mantido pela Cohab-Campinas, pertinente aos contratos e/ou Termos de Adesão de cada associado.

3.1.4. Arrecadação Financeira: conjunto de procedimentos e ações sob a responsabilidade da **CONTRATADA** onde os valores serão efetivamente cobrados de cada Pagador/Associado.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DT COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
--------------------	--------------	-------------

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1 - São obrigações específicas da CONTRATANTE, sem prejuízo de outras que assim possam ser consideradas por desdobramento natural do objetivo e obrigações decorrentes do presente Contrato:

4.1.1- Fornecer todas as informações, documentos e demais elementos que vierem a ser solicitados pela CONTRATADA na execução serviços relativos ao presente Contrato.

4.1.1.1 - O Termo de Adesão e, caso haja a Planilha de Evolução de Pagamentos que deverá conter toda a qualificação dos aderentes e cônjuges, sendo acompanhado de cópias do RG, CPF, certidão de casamento e comprovante de endereço completo.

4.1.1.2- Em caso de transferência da qualidade de aderente, após expressa autorização da Associação, o respectivo Termo de Adesão será atualizado e instruído com cópias dos documentos acima mencionados do novo aderente.

4.1.2- Executar todas as providências legais e formais necessárias para a execução do pretendido, e em especial, para o atendimento dos requisitos dispostos na legislação aplicável.

4.1.3- Responder por todo e qualquer prejuízo, ônus ou obrigação decorrente das inserções de mensagens, legitimidade da cobrança, instruções, encargos, imagens ou informações de qualquer natureza, inclusive relativa a endereço, que vier a promover nos boletos e que venham a causar danos ou prejuízos a terceiros ou que sejam contrárias a preceitos legais.

4.1.4- A apresentação dos documentos relativos aos títulos em cobrança e que comprovem o vínculo contratual que autoriza a cobrança, quando e onde forem exigidos.

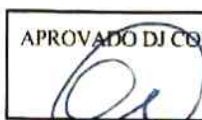
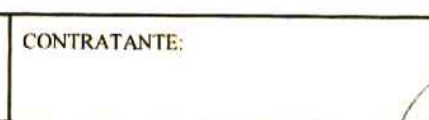
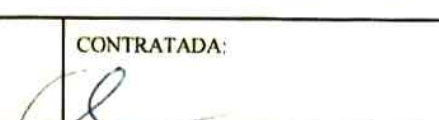
4.1.5- Ressarcir à CONTRATADA os valores eventualmente despendidos em face de questionamentos judiciais havido, bem como quaisquer ônus ou responsabilidade financeira decorrente de protesto ou cobrança levado a efeito no interesse da CONTRATANTE em razão da inexigibilidade ou irregularidade.

4.1.6- Manter a Associação, enquanto pessoa jurídica formal e devidamente constituída, em situação regular em todos os aspectos, especialmente, mas não limitados, ao jurídico, fiscal, tributário e contábil; se responsabilizando pelo cumprimento de todas as determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, relativas aos serviços aqui contratados.

4.1.7 - Orientar os seus associados com respeito à importância do cumprimento das obrigações assumidas nos Termos de Adesão por eles firmados, fiscalizando o seu cumprimento no tocante ao aspecto financeiro e promovendo a cobrança judicial dos pagamentos inadimplidos, sob pena de paralisação dos serviços contratados e, em último caso, rescisão do presente Contrato por parte da CONTRATADA, hipótese esta que se concretizará diante da efetiva falta de recursos necessários para cobrir os custos de pagamentos com remuneração e despesas dos serviços contratados, depois de formalmente notificada a CONTRATANTE com antecedência de 30 (trinta) dias.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

4.1.8 - Manter a discrição sobre toda e qualquer informação sobre os empreendimentos, de que saiba ou venha a saber em decorrência do fornecimento de produtos/serviços à CONTRATANTE, por ser expressamente proibido revelar detalhes confidenciais das atividades e/ou divulgar informações sigilosas, sob pena de responsabilização civil e criminal.

4.1.9 - Assumir a responsabilidade pelo pagamento dos débitos observados e/ou originados neste Contrato que eventualmente ficarem inadimplentes em decorrência da ausência de satisfação dos boletos por parte dos associados.

4.1.10 - Praticar todos os atos de gerenciamento do empreendimento habitacional objetivado, respondendo ativa e passivamente por ele.

4.2 - A CONTRATANTE reconhece que lhe é vedado:

4.2.1- Armazenar, divulgar e/ou fornecer a terceiros, em hipótese alguma e sob qualquer forma, as informações obtidas por meio deste Contrato, inclusive após o término da relação contratual, exceto mediante prévia e expressa autorização da CONTRATADA, a qual jamais será presumida;

4.2.2- Reproduzir qualquer página ou tela com dados de propriedade da CONTRATADA;

4.2.3- Utilizar as informações obtidas para constranger ou coagir, de qualquer maneira que seja, o titular do documento consultado ou, ainda, como justificativa para atos que violem ou ameacem interesses de terceiros; e

4.2.4 - Vender, repassar ou estabelecer convênio de repasse de informações com outras empresas, salvo mediante prévia e expressa autorização da CONTRATADA, a qual jamais será presumida.

4.3 - A CONTRATANTE se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos nas Leis, independente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1 - São obrigações da CONTRATADA:

5.1.1 - Arrecadação do numerário consistente na emissão mensal com data de vencimento para o dia 15 (quinze), caso haja(m) contrato(s) ativo(s) e/ou arrecadação de prestação(ões) em atraso, através de boletos de cobrança.

5.1.2 - Transferir/repassar mensalmente ao INTERVENIENTE ANUENTE a quantia indicada no item 2.4, se atingido o valor na arrecadação, no 10º (décimo) dia útil, com início dos pagamentos 90 (noventa) dias a partir da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural, com data de assinatura em 07 de agosto de 2024 e aditivo em 05 de março de 2026.

5.1.2.1 - O INTERVENIENTE ANUENTE indica os seguintes dados bancários para depósito:

Banco: C6

Agência: 0001

Conta Corrente: 35793363-0

Titular: Ricardo Beduschi

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DI COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

CPF/CNPJ: 095.801.808-14

5.1.2.2 - Considerar-se-ão quitadas as parcelas convencionadas no item 5.1.2 mediante a apresentação do respectivo comprovante de depósito bancário efetuado em nome do INTERVENIENTE ANUENTE na forma do item 5.1.2.1.

5.1.2.3 - Se não atingido o valor na arrecadação e não existindo saldo remanescente positivo dos meses anteriores, o depósito irá se limitar ao valor existente na conta no dia agendado para o depósito, após a retenção do percentual de 6% (seis por cento) sobre a emissão de cada boleto.

5.1.2.4 - Em caso de atraso no pagamento serão aplicados juros de mora de 1% ao mês, ou fração por dias de atraso, incidentes sobre o valor devido atualizado.

5.1.3 - Prestar contas à CONTRATANTE mensalmente dos valores recebidos e transferidos à conta bancária do INTERVENIENTE ANUENTE.

5.1.4 - Transferir à CONTRATANTE eventual saldo positivo sob a responsabilidade da CONTRATADA em no caso de extinção/encerramento do contrato;

5.1.5 - O valor arrecadado disposto no item 5.1.1 é contabilizado tendo como referência 181 (cento e oitenta e um) lotes.

5.2 - A CONTRATADA não se responsabiliza pelos seguintes itens:

5.2.1 - Legitimidade dos títulos entregues à COHAB-CAMPINAS;

5.2.2 - Reclamações ou ações judiciais realizadas por PAGADOR, reservando o direito de regresso da ação, caso seja acionada judicialmente pelo PAGADOR.

5.2.3 - Pela inadimplência do PAGADOR nos pagamentos dos valores;

5.2.4 - Pela utilização dos valores em desacordo aos objetivos previstos - aquisição da gleba;

5.2.5 - Pela regularidade jurídica, fiscal e registral da área adquirida pela CONTRATANTE;

5.2.6 - Pela elaboração da minuta de escritura e registro da área onde está localizado o Núcleo Habitacional.

5.3 - Na hipótese de divergência entre a CONTRATANTE e o INTERVENIENTE ANUENTE sobre a destinação dos valores durante a vigência do contrato, esses serão retidos pela CONTRATADA, retornando as transferências somente após o acordo entre as partes; inexistindo pactuação amigável sobre o direcionamento da quantia, essa será objeto de depósito judicial; cessando a emissão da cobrança aos PAGANTES/ASSOCIADOS.

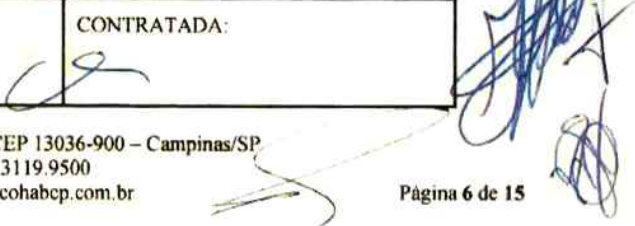
CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS VALORES

6.1 - Para a prestação e execução dos serviços ora contratados, a CONTRATANTE se obriga a pagar à CONTRATADA, o valor equivalente ao percentual de 6% (seis por cento) sobre cada boleto individualmente emitido, a ser retido para adimplemento da taxa de execução dos serviços de arrecadação de numerário e gestão financeira.

6.2 - O atraso nos pagamentos dos boletos acarretará ao débito juros de 1% (um por cento) ao mês, além de Multa de 2% (dois por cento) e atualização monetária pela Taxa Referencial (TR).

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DT COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

6.3 - O valor pertinente à tarifa bancária de emissão de boletos, impressão e postagem, bem como custos para transferência bancária, não estão computados no percentual de 6% (seis por cento) disposto no item 6.1, sendo cobrado separadamente, por cada emissão/transferência efetuada.

6.4 - O boleto bancário a ser emitido mensalmente e enviado no endereço do PAGADOR/ASSOCIADO será composto de valor único, estando incluído:

6.4.1 - Quota parte do valor devido para aquisição do terreno de R\$ 81.695,76 (oitenta e um mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos) pelo número de Moradores indicados pela CONTRATANTE até o dia 15 do mês anterior a emissão das cobranças);

6.4.2 - Taxa de inadimplência e fundo reserva que corresponderá a 15% (quinze por cento) do valor das parcelas mensais;

6.4.3 - Tarifa bancária de emissão de boletos, impressão e postagem;

6.4.4 - Percentual de 6% (seis por cento) para remuneração do presente contrato;

6.4.5 - O valor equivalente a dois salários mínimos, inicialmente no valor de R\$ 3.242,00 (três mil, duzentos e quarenta e dois reais, com correção anual pelo IGP-M, que será pago por cada morador, dividido pelo número de parcelas em que ele optou, até o limite de 61 parcelas, que é o tempo máximo de pagamento da gleba, à título de assessoria jurídica, conforme decisão da Assembleia Geral realizada em 09/06/2024 e ratificada na Assembleia Geral realizada em 15/02/2026.

6.5 - O não pagamento do valor devido pelo PAGADOR não exime a CONTRATANTE da obrigação financeira assumida no item 6.1, ficando a mesma responsável pelo pagamento do eventual valor devido à CONTRATADA.

6.6 - No caso da CONTRATADA conceder desconto e/ou abatimento após a emissão do boleto de pagamento, é de sua responsabilidade a comunicação ao PAGADOR, bem como o registro prévio dessas alterações na CONTRATADA, com as devidas informações/condições.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS LIBERALIDADES

7.1 - A tolerância, por qualquer das PARTES, com relação ao descumprimento de qualquer termo ou condição aqui ajustada, não será considerada como desistência em exigir o cumprimento de disposição, nem representará novação com relação à obrigação passada, presente ou futura, no tocante ao termo ou condição cujo descumprimento foi tolerado.

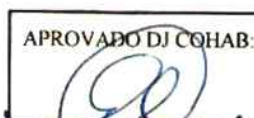
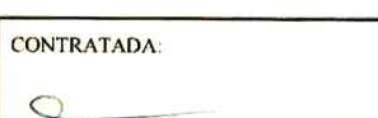
CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8.1 - Este contrato tem a vigência de **61 (sessenta e um) meses**, podendo ser prorrogado nos termos da lei.

8.2 - As PARTES decidem que, nos termos dos artigos 122, 393 e 427 do Código Civil, o prazo poderá ser suspenso, na ocorrência de paralisação dos serviços por força maior, caso fortuito, calamidade pública ou qualquer outra situação excepcional e que independe da vontade ou do controle das PARTES.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB: 	CONTRATANTE: 	CONTRATADA: 
---	---	---

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1 - Este Contrato poderá ser rescindido por acordo, manifestado expressamente, ou de pleno direito, exigindo-se prévia notificação, por qualquer meio hábil de comunicação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, na hipótese de descumprimento, por qualquer das PARTES, de obrigações e atribuições aqui assumidas, sem prejuízo de eventuais indenizações cabíveis.

9.2 - Ocorrendo a rescisão deste Contrato, os serviços já realizados pela CONTRATADA deverão ser pagos pela CONTRATANTE, ressalvada a possibilidade de cobrança judicial ou extrajudicial.

9.3 - A rescisão do presente Contrato não extingue os direitos e obrigações que as PARTES tenham entre si e para com terceiros.

9.4 - Existindo quantias arrecadadas sob a responsabilidade da CONTRATADA na ocasião do encerramento do contrato, os valores serão depositados no prazo de 30 dias após a formalização do encerramento, em conta corrente em nome da CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA CLÁUSULA PENAL

10.1 - Se a CONTRATANTE rescindir injustificadamente o presente contrato antes da conclusão integral do objeto, além de não possuir qualquer direito sobre os valores já quitados pela execução dos serviços, pagará à CONTRATADA multa de 20% (vinte por cento) sobre o saldo que remanescer.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CONTATOS

11.1 - As partes indicam as seguintes pessoas para melhor gerir o fluxo de trabalho, observando que, havendo alteração na pessoa que deva ser contatada para tratar da presente parceria, cada parte se obriga a informar essa mudança à outra, sob pena de serem consideradas entregues quaisquer notificações e comunicados enviados aos contatos abaixo:

11.1.1 - Pela CONTRATANTE:

Nome: Joilson Oliveira Santos

E-mail e telefone: joilsonoliveirasantos071@gmail.com / (19) 99306-6773

Nome: Mauricio Alves Soares

E-mail e telefone: (19) 98145-3469

Nome: Aristeu Bento de Souza

E-mail aristeusouza@uol.com.br telefone: (19) 98451-6677

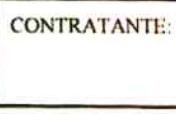
Nome: Sérgio Luís Aguiar

E-mail e telefone: sergioluisaguiar@gmail.com (19) 98147-9272

11.1.2 - Pelo INTERVENIENTE ANUENTE:

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

Nome: Ricardo Beduschi

E-mail e telefone: rbeduschi@hotmail.com / (19) 98407-1114

Nome: Escritório Morelli & d'Avila, Dr. Richard Franklin Mello d'Avila – OAB/SP 105.204

E-mail: richard@morellidavila.adv.br

11.1.3 - Pela CONTRATADA:

Nome e Cargo: Ednei Tadeu Grigoletto - Técnico Financeiro Junior

E-mail e telefone: ednei@cohabcp.com.br / (19) 3119-9583

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA AUTONOMIA

12.1 - As PARTES possuem inteira e completa autonomia, de modo a não se transmitirem de uma para a outra, quaisquer obrigações ou direitos relativos a vínculos jurídicos próprios, seja no que diz respeito aos acionistas, colaboradores, empregados ou ainda empresas subsidiárias das mesmas, bem como, aos que, por qualquer outro título, com outras parcerias que já tenham estabelecido, ou venham a estabelecer relacionamento com efeitos jurídicos, sendo certo, ainda, que apenas quando, e desde que, existirem documentos assinados por ambas, passarão a fazer parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO USO DO NOME

13.1 - Fica acordado entre as PARTES, que somente será permitida a divulgação em conjunto dos nomes, em material promocional ou institucional, tal como reportagens jornalísticas e divulgação através do site e outros meios, desde de que previamente aprovado por e-mail, sem que isto constitua algum ônus financeiro ou obrigacional extra para cada uma das PARTES ou altere o que foi aqui convencionado.

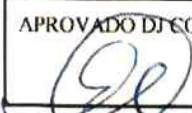
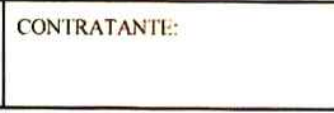
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 - A CONTRATANTE declara:

14.1.1 - Ter conhecimento de que é expressamente vedado receber ou entregar recurso financeiro, brindes, favores, presentes, refeições de negócios, convites, eventos comemorativos e similares, a qualquer pretexto, excetuando-se os brindes meramente institucionais e sem valor comercial, obrigando-se a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente termo, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, reconhecendo que não devem receber qualquer benefício econômico ou obter vantagem, de forma direta ou indireta, nem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar, direta ou indiretamente, o pagamento de qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios a quaisquer pessoas que violem as leis supracitadas.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DT COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

14.1.2- Ter conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940 ("Código Penal"), artigos 312 a 327, as Leis nº 9.613 de 3 de março de 1998 ("Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro") e nº 12.846 de 1 de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), bem como a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), obrigando-se a cumprir integralmente com seus dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa constituir uma violação às regras anticorrupção e as que dispõem sobre os atos de improbidade praticados por qualquer agente público.

14.1.3- Ter conhecimento do que dispõe a Convenção nº 138 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), especificamente ao artigo 3º, parágrafo 1º, e à Constituição Federal de 1988, especificamente ao artigo 7º, inciso XXXIII, que proíbem o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendizes, a partir de 14 anos.

14.1.4- Que se compromete a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

14.2 - DO CÓDIGO DE ÉTICA E DE CONDUTA - As Partes se comprometem ao cumprimento, no que lhe for aplicável, das determinações estabelecidas no Código de Ética e de Conduta da Companhia de Habitação Popular de Campinas, documento disponível no sítio eletrônico: <https://www.cohabcp.com.br/>.

14.3 - TRIBUTÁRIAS - Este instrumento não cria uma corresponsabilidade, solidariedade ou outra forma ou hipótese jurídica que possa atribuir a uma parte obrigações tributárias da outra.

14.4- AMBIENTAIS - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da CONTRATANTE, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

14.5- DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO – A CONTRATANTE está ciente dos dispositivos previstos na Lei n.º 12.527/2011, principalmente as penalidades previstas no artigo 33 da referida lei.

14.5.1 - A CONTRATANTE fica ciente da obrigação da CONTRATADA quanto ao cumprimento da Lei de Acesso à Informação (Lei Federal nº 12.527/11) que tem como objetivo assegurar o direito fundamental de acesso à informação em observância ao princípio constitucional da publicidade como preceito geral, visando, ainda, fomentar o desenvolvimento da cultura de transparência e de controle social na administração pública. Referida legislação determina a gestão transparente da informação, propiciando amplo acesso a esta bem como sua divulgação.

14.5.2 - Fica ciente, ainda, a CONTRATANTE, de que é dever da CONTRATADA promover a divulgação de todos os contratos celebrados, bem como de programas, ações, projetos e obras, nos termos dos incisos IV e V do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei de Acesso à Informação.

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
--------------------	--------------	-------------

14.5.3 - A CONTRATANTE e seu representante legal, para os fins da formalização deste instrumento de Contrato, concede, neste ato, consentimento expresse, quanto à divulgação de suas informações pessoais constantes do Contrato.

14.5.4 - O tratamento dos dados pessoais deste Contrato pela CONTRATADA são realizados com o consentimento expresse de seus titulares, bem como em cumprimento à obrigação legal e à execução de política pública.

14.5.5 - A CONTRATANTE está ciente da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 07/2020, da COHAB CAMPINAS, que estabelece procedimentos para a aplicação nessa Companhia, da Lei Federal nº 12.527/11, que garante o acesso a informações públicas.

14.6 - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – A CONTRATANTE está ciente da aplicabilidade da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), inclusive das penalidades previstas naquele diploma legal.

14.6.1 - A CONTRATANTE compartilha com a CONTRATADA os dados referentes do PAGADOR/ASSOCIADO, mediante Termo de Adesão e/ou demais documentos que se fizerem necessários, exclusivamente em atendimento à finalidade deste Contrato;

14.6.2 - Os dados que serão compartilhados no objeto deste Contrato devem ser objeto de prévio consentimento dos respectivos titulares especificamente em relação à possibilidade de seu compartilhamento com terceiros vinculados aos objetivos do presente Contrato.

14.6.3 - As PARTES se comprometem a informar à Autoridade Nacional de Proteção de Dados acerca do compartilhamento dos dados pessoais objeto deste ajuste, nos termos do artigo 27 da Lei Geral de Proteção de Dados, se comprometendo, ainda, à observância de eventual regulamentação desta Lei quando de sua publicação, conforme estabelece o parágrafo único do mesmo dispositivo legal.

14.6.4 - A CONTRATANTE se responsabiliza pela manutenção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais, de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

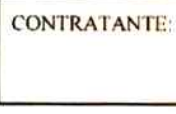
14.6.5 - A CONTRATANTE é a única responsável pelo tratamento dos dados, cujas etapas estão sob sua responsabilidade, respondendo, ainda, pelos atos dos seus prepostos e/ou aqueles que tiveram acesso aos dados sob sua responsabilidade.

14.6.6 - A CONTRATANTE se comprometem a zelar pelo tratamento dos dados pessoais dos titulares, pessoas naturais, vinculados à CONTRATADA, sem prejuízo de qualquer responsabilidade, admitindo-se o tratamento nas hipóteses de consentimento específico e destacado por termo de compromisso e ou nas hipóteses previstas nos incisos II a X do art. 7º da Lei Federal n.º 13.709/18.

14.6.7 - Com exceção do que dispõe o art. 4º da Lei Federal nº 13.709/18, que trata da proteção dos dados pessoais, a CONTRATANTE se obriga a dar ciência prévia à CONTRATADA quando

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB: 	CONTRATANTE: 	CONTRATADA: 
---	---	---

fizer uso dos dados privados, sempre zelando pelos princípios da minimização da coleta, necessidade de exposição específica da finalidade, sem prejuízo da mera correção dos dados.

14.6.8 - É vedado o tratamento de dados pessoais sensíveis por parte da CONTRATANTE com objetivo de obter vantagem econômica de qualquer espécie, com exceção daquelas hipóteses previstas no art. 11, § 4, da Lei Federal nº 13.709/18.

14.6.9. Os dados pessoais e bancários do INTERVENIENTE ANUENTE constantes deste contrato são tratados exclusivamente para a finalidade de execução deste instrumento. A CONTRATADA é Operadora desses dados e a CONTRATANTE é Controladora. Vedado qualquer compartilhamento com terceiros não vinculados à execução deste contrato, salvo para o estrito cumprimento de obrigação legal ou regulatória de transparência e publicidade dos atos administrativos (Lei nº 12.527/2011, Decreto Municipal nº 22170/2022 e Lei nº 13.303/2016), ou mediante expressa autorização por escrito do INTERVENIENTE ANUENTE

14.7 - TRABALHISTA - O presente Contrato não estabelece qualquer relação de emprego entre a CONTRATANTE e os empregados da CONTRATADA e vice e versa, sendo cada parte a única e exclusiva responsável pela direção, orientação, pagamento, contratação e demissão de seus colaboradores, mesmo que haja coincidência com o prazo de vigência desse Contrato.

14.8 - Com base na Política e Estratégia Nacional de Não Judicialização de novos conflitos do Ministério da Justiça, na autonomia da vontade e nos dispositivos de prevenção e/ou solução de conflitos do Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil, e artigos 190 a 200 do NCPC, as PARTES convencionam e transacionam o seguinte:

14.8.1 - Fica estabelecido que na hipótese da CONTRATANTE, por ação ou omissão, negligência, imprudência ou imperícia, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigada a reparar o dano. Assim sendo, responderá civil e criminalmente pelos atos inidôneos que eventualmente praticar perante terceiros e autoridades, em razão deste negócio jurídico firmado.

14.8.2 - Caso a CONTRATADA seja provocada por terceiros a se defender, responder ou se manifestar sobre eventuais responsabilidades e demais consequências jurídicas relativas a esta contratação e que seja causada ou de responsabilidade da CONTRATANTE, estas estão obrigadas desde já assumir o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo após a data em que for comunicada, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta Companhia do polo passivo.

14.8.3 - A CONTRATANTE se obriga a indenizar por todos os prejuízos causados à CONTRATADA, em razão deste Contrato, caso venha está a ser demandada, notificada, intimada ou reclamada, judicialmente, administrativa ou extrajudicialmente, quer com despesas processuais (custas, honorários, perícias, assistentes técnicos), quer com condenações.

14.8.4 - Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA, motivada por ato ou fato da CONTRATANTE, fica esta obrigada a fazer o reembolso financeiro integral em até 15 (quinze) dias úteis, se no caixa, e se

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
--------------------	--------------	-------------

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

Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13036-900 - Campinas/SP
Fax: (19) 3119-9600 - PBX: (19) 3119.9500
e-mail: cohahcp@cohahcp.com.br

Página 12 de 15

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.nrr.hr/validar/NY3RM-32VQR-12PCM-S7S4R>

recair sobre algum bem, deverá proceder da forma prevista no item "b" acima, pedindo ainda a substituição do bem por um de sua propriedade.

14.8.5 - Nenhuma das PARTES será responsável pelo não cumprimento das obrigações contraídas no Contrato quando o descumprimento decorrer de força maior ou caso fortuito, conforme disposto no artigo 393 do Código Civil, calamidade pública ou qualquer outra situação excepcional que possa prejudicar o bom andamento do processo.

14.8.6- O cumprimento das obrigações e compromissos com os prazos assumidos pelas PARTES, nesta disposição de transação e autocomposição, sempre dependerá da comunicação por escrito comprovando o seu recebimento.

14.09 - Esta transação e autocomposição preventiva será também oponível contra terceiros para a ocorrência dos efeitos práticos pretendidos ante a responsabilidade exclusiva e ônus da defesa, resposta ou manifestação assumida. Trata-se de um mecanismo preventivo, com o objetivo de evitar e eliminar a judicialização de novos conflitos, tendo em vista o risco eventual e previsível da necessidade da CONTRATADA ter que se defender destes pleitos, para depois se valer de uma ação de regresso ou de outra natureza em face da CONTRATANTE

14.10 - As atividades previstas serão executadas por pessoal próprio da CONTRATADA, sendo permitida a subcontratação de pessoal, bens e serviços, quando necessário, hipótese essa que, em ocorrendo, decorrente alta complexidade e não computados na base analítica do orçamento, seus respectivos custos serão tratados através de aditamento.

14.11 - As alterações de termos ou de responsabilidades que venham a ser discutidas e aprovadas deverão necessariamente ser objeto de termo aditivo, não havendo nada a reclamar que não esteja devidamente documentado.

14.12 - Todas as comunicações por e-mail, mensagens de texto e os documentos trocados eletronicamente têm e terão validade e eficácia jurídica plena, não cabendo qualquer questionamento judicial.

14.13 - A CONTRATANTE reitera neste ato sua obrigação ao cumprimento fiel deste Contrato, da legislação aplicável, da legislação previdenciária, ambiental e tributária, trabalhista, bem como as normas relativas aos seus empregados e colaboradores, assumindo todas as eventuais responsabilidades jurídicas e as consequências advindas do risco do negócio.

14.14 - O disposto neste instrumento foi elaborado e discutido dentro dos princípios da boa-fé, autorregramento, na vontade das PARTES, transparência, probidade, sem qualquer nulidade ou vícios de consentimentos, imposição ou manifesta situação de vulnerabilidade.

14.15 - Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Contrato serão resolvidas segundo as disposições contidas na Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Cohab Campinas - RLC/COHAB.

14.16 - Fazem parte deste Contrato os seguintes anexos:

Anexo I - Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE);

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DT COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
--------------------	--------------	-------------

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

Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13036-900 - Campinas/SP
Fax: (19) 3119-9600 - PBX: (19) 3119.9500
e-mail: cohabcp@cohabcp.com.br

Página 13 de 15

Anexo II - Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural e seu aditivo;

Anexo III - Matrícula Atualizada da Área;

Anexo IV - Código de Ética e de Conduta;

Anexo V - Termos de Adesão e respectivos documentos dos aderentes;

Anexo VI - Planilha de valores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DA SUCESSÃO E FORO

15.1 - As PARTES aceitam este instrumento tal como está redigido, o qual foi lido e entendido por elas que o assinam e obrigam-se, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ajustaram, elegendo como Foro competente para a solução de qualquer pendência dele resultante o desta Comarca de Campinas, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

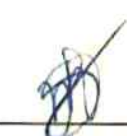
15.2 - Com base no art. 190 do Código de Processo Civil vigente, fica acordado que havendo a necessidade de busca de tutela jurisdicional pela CONTRATANTE, as despesas processuais se constituem ônus somente desta, e que em caso de condenação da CONTRATADA, não serão devidos honorários de sucumbência, tudo nos termos das disposições do art. 190 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza seus regulares efeitos de direito.

Campinas-SP, 11 JUN 2023

Pela Contratante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SÃO MIGUEL DO PIAUÍ


Joilson Oliveira Santos
Presidente


Mikail Cardoso Soares
Primeiro Secretário

Pelo INTERVENIENTE ANUENTE:

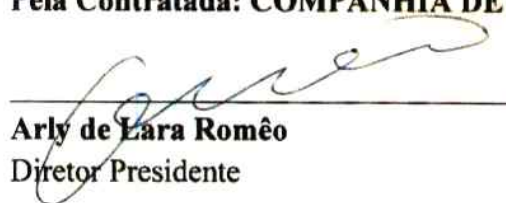
 Documento assinado digitalmente
RICARDO BEDUSCHI
Data: 10/06/2023 14:18:29-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>
Ricardo Beduschi
Proprietário

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

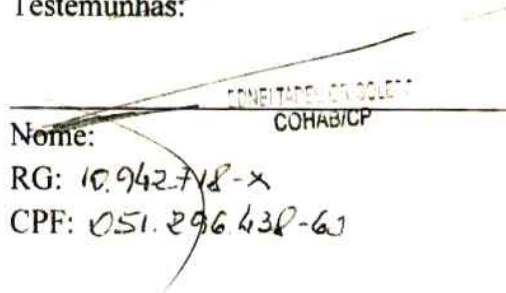
APROVADO DJ COHAB:	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
		

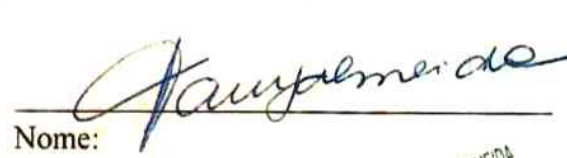
Pela Contratada: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS


Arly de Lara Romão
Diretor Presidente


Rodrigo Fernando Martins
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

Testemunhas:


Nome: _____
RG: 10.942.718-X
CPF: 051.296.438-61


Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

ALBA REGINA ALEIXO CAMPOS DE ALMEIDA
Gerente Depto. Financeiro e Contábil
COHAB/CP

Rubricas

SEI PMC.2024.00095795-01

APROVADO DJ COHAB: 	CONTRATANTE:	CONTRATADA:
---	--------------	-------------

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

Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13036-900 - Campinas/SP
Fax: (19) 3119-9600 - PBX: (19) 3119.9500
e-mail: cohabcp@cohabcp.com.br

Página 15 de 15



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DY3RM-32Y9B-J2PCM-S7S4R

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ricardo Beduschi (CPF ***.801.808-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/DY3RM-32Y9B-J2PCM-S7S4R>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>