



Companhia de Habitação Popular de Campinas

1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA
EHIS/EHMP COHAB – COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE (S) HABITACIONAL (IS) –

ÁREA 31 – SEI COHAB.2022.00001923-10



São partes neste instrumento:

- Na qualidade de proprietária e incorporadora a **JS6 ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.506.181/0001-07, com sede na Rua Capitão Eugênio Macedo, n.º 204 – Sala 22, Vila Silva Telles, São Paulo/SP, CEP 08110-150, neste ato representada por seu administrador **Jucieudo Araújo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 35.020.579-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 213.483.948-11, residente e domiciliado na Rua Mahatma Gandhi, n.º 40, Jardim Coleginho, Jacareí/SP, CEP 12310-750, doravante denominada 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**.

As partes firmaram em 30 de novembro de 2022, o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA EHIS/EHMP COHAB – COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE (S) HABITACIONAL (IS) – ÁREA 31, referente a prestação de assessoria no processo de cadastramento e em todos os atos necessário à aprovação do projeto no imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 96.627.

Considerando a alteração do número de unidades do empreendimento e adequação das cláusulas do contrato de adesão;

Resolvem as partes através deste instrumento, aditar o o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA EHIS/EHMP COHAB – COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE (S) HABITACIONAL (IS) – ÁREA 31, nos termos que seguem:

DA CLÁUSULA PRIMEIRA – As partes decidem alterar o item 1.2 e subitem 1.2.1 da CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO, nos seguintes termos:

SEI COHAB.2022.00001923-10

Rubricas

Jurídica - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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

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 Condomínio Vertical, TIPO A, com estimativa de 372 (trezentas e setenta e duas) unidades habitacionais acabadas, observando, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, das Leis Estaduais aplicáveis, da L.C. n.º 312/21 e Lei Complementar Municipal nº 208 de 20 de dezembro de 2018, bem como demais leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria.

1.2.1. Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no número total de unidades/lotes, 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 SEGUNDA – As partes decidem alterar o subitem 4.1.6 da CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE PARCEIRA, bem como incluir o subitem 4.1.14, nos seguintes termos:

4.1.6. Informar à CONTRATADA PARCEIRA acerca do registro da incorporação/loteamento, através de cópia simples da matrícula, bem como cópia dos Quadros da NBR 12721 ou certidão de valor venal para conferência na formalização da doação;

(...)

4.1.14. Executar o projeto aprovado;

DA CLÁUSULA TERCEIRA – As partes decidem alterar o item 7.2 da CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONTRAPARTIDA, nos seguintes termos:

7.2. Consideradas as características do empreendimento habitacional de interesse social e o número de unidades projetados para 372 (trezentas e setenta e duas), conforme descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato, fica estipulado o percentual de 2% (dois por cento), que corresponde a 7 (sete) unidades habitacionais, que deverão ser transferidas à CONTRATADA PARCEIRA, em observância ao que determina a L.C. nº 312/21.

SEI COHAB.2022.00001923-10

Rubricas

Judicial - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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

Página 2 de 5

DA CLÁUSULA QUARTA – As partes decidem alterar o item 9.1 e subitem 9.2.2 da CLÁUSULA NONA – DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO, bem como incluir o subitem 9.3.1 e item 9.4, nos seguintes termos:

9.1. 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.

(...)

9.2.2. A prenotação da escritura pública de doação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de registro nas matrículas das unidades habitacionais/lotes urbanizados 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).

(...)

9.3.1. 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.

9.4. 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:

- I - ART ou RRT de Projeto com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;
- II - ART ou RRT de Execução da obra com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;
- III - Declaração de elementos construtivos para cada unidade;
- IV - Seguro RCPM para cada unidade;
- V - Registro no CREA ou no CAU/BR do responsável técnico pela obra, ou Certidão de

SEI COHAB.2022.00001923-10

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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

Página 3 de 5

Registro e Quitação do CREA ou do CAU/BR, atualizada, acompanhada de um documento oficial com foto;

VI - IPTU individualizado, se não tiver, enviar o de área maior;

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

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

DA CLÁUSULA QUINTA – As partes decidem alterar o subitem 11.2.2 da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO, nos seguintes termos:

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

DA CLÁUSULA SEXTA – As partes decidem alterar o subitem 12.1.2.1 e 12.1.2.2 da CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO, nos seguintes termos:

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

12.1.2.2. 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, a partir da data da referida desistência comunicada à CONTRATADA PARCEIRA;

SEI COHAB.2022.00001923-10

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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

Página 4 de 5



Companhia de Habitação Popular de Campinas

DA CLÁUSULA SÉTIMA – As partes decidem incluir o item 14.2 da CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA –
DA CESSÃO, nos seguintes termos:

14.2. Este contrato obriga a Contratante Parceira e seus sucessores devidamente constituídos, sendo vedado transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato sem prévia e expressa autorização da outra parte.

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, 18 DEZ 2024

CONTRATANTE PARCEIRA: JS6 ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Jucieudo Araújo de Sousa

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: Alexandrina D. Garcia
RG: 19272364-3
CPF: 14767014813

Nome: Gizele S.C. Jones
RG: 47134738-3
CPF: 379962888-60

SEI COHAB.2022.00001923-10

Rubricas

Jurídico - COHAB

CONTRATANTE PARCEIRA (s):

COHAB:

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