



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

TERMO DE COOPERAÇÃO Nº 01/2023 – GSEHAB

Termo de Cooperação entre o Município de São Bernardo do Campo e a K2 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA, tendo por objeto promover a colaboração entre os partícipes para implementação de Empreendimento Habitacional a ser implementado no Município, com demanda de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, sem repasse de recursos entre as partes, apoiando-se na Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, no Decreto nº 21.823 de 16 de dezembro de 2021 e na Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Pelo presente instrumento, de um lado, o Município de São Bernardo do Campo, neste ato representada por seu Secretário Municipal de Habitação Sr. **JOÃO ABUKATER NETO**, e de outro lado, a empresa **K2 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA**, com sede a Praça Tomas Morus, 81, Conjunto 1001, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 30.589.590/0001-09, e doravante denominada **PARTÍCIPE**, neste ato representada por Sr. **Giuliano Pavan**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 19.367.383-6 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 173.733.988-98, com base nos autos do Processo Administrativo nº 137.406/2022, e com fulcro Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, no Decreto nº 21.823 de 16 de dezembro de 2021 e na Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, resolvem firmar o presente **Termo de Cooperação** que mutuamente aceitam e assinam segundo as cláusulas abaixo estipuladas:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1. DO OBJETO

1.1. O Termo de Cooperação ora firmado tem como objeto parceria para implantação de Empreendimento Habitacional, contando com demanda de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, por meio de recursos próprios, não havendo repasse de recurso entre os partícipes. De modo que, no que concerne as unidades habitacionais de interesse social, haverá indicação de demanda pelo Município de São Bernardo do Campo, através da Secretaria Municipal de Habitação.

1.2. O Empreendimento Habitacional Multifamiliar, será constituído por 500 unidades Habitacionais de Interesse Social - HIS e 215 unidades de Habitacionais de Mercado Popular - HMP, a serem implantadas em terreno localizado à Rua Ponte Alta, 486, Ferrazópolis, no Município de São Bernardo do Campo, apresentando área de 11.772,15 m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 142.754, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e atualmente, em processo de licenciamento autuado junto à Secretaria Obras e Planejamento Estratégico – SOPE, conforme processo administrativo nº 64624/2018, e alvará emitido sob nº 641/2019, posteriormente substituído pelo alvará 635/2021.

2. DAS RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

2.1. Cadastrar pessoas interessadas em unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, objeto da cooperação entre as partes;

2.2. A indicação de 100 (cem) das 500 (quinhentas) unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, será realizada pela Administração Pública Municipal, observadas as disposições da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 e no Decreto Municipal nº 21.823 de 16 de dezembro de 2021;

2.3. Indicar a demanda de Habitação de Interesse Social - HIS para o empreendimento vinculados ao Termo de Cooperação, conforme as condições de financiamento estabelecidas para a aquisição dos imóveis. a SEHAB deverá, quando solicitada, indicar o percentual da demanda estabelecido no acordo, no prazo máximo de 90 (noventa) dias. Passado esse prazo, o parceiro fica autorizado a buscar no mercado a demanda integral para o empreendimento;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

- 2.4.** Acompanhar a seleção da demanda indicada pelo Município de São Bernardo do Campo para K2 SPE Empreendimentos Imobiliários, encaminhando ao Partícipe a substituição dos candidatos não aprovados;
- 2.5.** Prestar apoio necessário nos projetos em vista do interesse público envolvido;
- 2.6.** Acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelos agentes parceiros;
- 2.7.** Emitir Termo de Cumprimento, mediante a apresentação do protocolo de conclusão de obras e a comprovação do atendimento da demanda indicada.

3. DAS RESPONSABILIDADES DO PARTICIPE

3.1. A **PARTÍCIPE** se compromete a:

3.1.1. Comercializar 100 (cem) das 500 (quinhentas) unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, com demanda indicada pelo Município de São Bernardo do Campo, observada a legislação vigente;

3.1.2. Encaminhar ao Município de São Bernardo do Campo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, as condições exigidas para aquisição das unidades habitacionais;

3.1.3. Analisar a documentação dos candidatos, bem como a capacidade dos mesmos no acesso às condições estabelecidas para aquisição dos imóveis;

3.1.4. Encaminhar ao Município de São Bernardo do Campo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, a relação dos candidatos aceitos ou não aprovados, com esclarecimentos sobre os motivos da recusa dos candidatos;

3.1.5. O **PARTÍCIPE** deverá apresentar, após o fechamento da demanda relação contendo nome completo do adquirente de HIS, o respectivo CPF/MF e a unidade habitacional adquirida no empreendimento objeto do presente Termo de Cooperação conforme modelo constante no Anexo Único.

3.1.5.1 A ausência de apresentação da relação mencionada no subitem 3.1.5 ou a comercialização de unidades habitacionais para demanda que não se enquadre nos limites de renda definidos na legislação municipal ensejará a imediata adoção de procedimento junto à Secretaria de Finanças, visando ao cancelamento de



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

benefícios fiscais concedidos ao empreendimento EHIS, sem prejuízo de outras sanções de natureza administrativa, cível e/ou criminal prevista na legislação.

3.1.6. Responder pela elaboração dos projetos, sua aprovação em todos os órgãos competentes na esfera municipal, estadual e federal, bem como, pela execução das obras até a emissão do Certificado de Conclusão.

3.1.7. Designar um ou mais representantes para acompanhamento do licenciamento do projeto junto à Secretaria Obras e Planejamento Estratégico - SOPE, contratação e implantação do Empreendimento Habitacional.

3.1.8. Responder às exigências estabelecidas pelos órgãos públicos envolvidos no licenciamento do empreendimento, respeitando os prazos fixados.

3.1.9. As Empresas Privadas que celebrarem Termo Cooperação com a Municipalidade deverão afixar placa de identificação, no local de construção do empreendimento, informando se a obra possui isenção tributária ou incentivo construtivo de qualquer natureza concedidos pelo Município de São Bernardo do Campo.

4. DA ADMINISTRAÇÃO DO TERMO

4.1. Caberá aos representantes indicados pelo Município de São Bernardo do Campo, e pela PARTÍCIPE a adoção das medidas operacionais e administrativas necessárias ao desenvolvimento das ações, de acordo com o objeto do presente Termo de Cooperação.

5. DA VIGÊNCIA

5.1. O presente Termo de Cooperação terá a vigência por 60 (sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais ou menores períodos, extinguindo-se a partir do cumprimento das responsabilidades das partes.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

6.1. O presente Termo poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante prévia notificação do interessado aos demais parceiros ou rescindido pelo não cumprimento de alguma das responsabilidades dispostas.

6.2. No caso de denúncia ou rescisão, havendo pendências ou trabalhos em execução, os parceiros definirão em Termo de Encerramento de Termo de Cooperação as responsabilidades relativas à **conclusão** ou extinção de cada um dos trabalhos e todas as demais pendências.

6.3. O presente Termo de Cooperação não importa em repasse de recurso de qualquer natureza entre os signatários.

E por estarem de acordo, os parceiros assinam o presente Termo de Cooperação 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito na presença das testemunhas abaixo.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2023.

JOAO ABUKATER
Assinado de forma digital por JOAO
ABUKATER NETO:77378504815
NETO:77378504815 Dados: 2023.04.10 11:10:50 -03'00'

JOÃO ABUKATER NETO
Secretário de Habitação de São Bernardo do Campo

GIULIANO
Assinado de forma digital por
GIULIANO PAVAN:17373398898
PAVAN:17373398898 Dados: 2023.03.23 10:06:30 -03'00'

K2 SPE Empreendimentos Imobiliários
Giuliano Pavan

Testemunhas:

Ana Paula Amorim Silva Lima
R.G. 34.670.168-5

Luciana de Souza Pires
R.G. 41.928.188-5



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

ANEXO ÚNICO

Declaro, sob as penas da lei (art. 299, Código Penal¹) que a **K2 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA** comercializou Unidades Habitacionais parademanda que se enquadra nos limites de renda previstos na legislação municipal.

RELAÇÃO:

Nome Completo	CPF/MF	Tipo de Unidade Habitacional	Especificação da Unidade Habitacional

¹ Falsidade ideológica

Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.

PLANO DE TRABALHO – TERMO DE COOPERAÇÃO nº 01/SEHAB/2023

IDENTIFICAÇÃO DO PARTÍCIPE:

Nome: K2 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA		
CNPJ: 30.589.590/0001-09	Endereço: Praça Tomas Morus, 81	
Complemento: Conjunto 1001	Bairro: Água Branca	CEP: 05003-090 / São Paulo-SP
Telefone: 11 2361-1980		
E-mail: contato@eccoinc.com.br	Site:	
Representante: Giuliano Pavan		
CPF: 173.733.988-98	RG: 19.367.383-6	Órgão Expedidor: SSP/SP
Endereço do Representante: Praça Tomas Morus, 81, conjunto 1001, Água Branca, São Paulo		

DADOS DO PROJETO

Nome do projeto: Empreendimento em 06 blocos:

- a) Blocos 01 a 04: apartamento tipo 1 (252 unidades habitacionais), apartamento tipo 2 (232 unidades habitacionais) e apartamento tipo 5 (16 unidades habitacionais), todos destinados a Habitação de Interesse Social – HIS;
- b) Blocos 05 e 06: apartamento tipo 3 (107 unidades habitacionais), apartamento tipo 4 (100 unidades habitacionais) e apartamento tipo 6 (8 unidades habitacionais), todos destinados a Habitação de Mercado Popular – HMP.

PLANO DE TRABALHO – TERMO DE COOPERAÇÃO nº 01/SEHAB/2023

Local de realização: Rua Ponte Alta, 486, Ferrazópolis, no Município de São Bernardo do Campo	Período de realização: TEMPO DE VIGÊNCIA DO TERMO 60 MESES
Nome do responsável técnico: Thiago Fernandes Todorow	Nº do registro profissional: 2617571726
Projeto sem repasse de recurso do Município de São Bernardo do Campo	

DO OBJETO

Cooperação para implantar empreendimento habitacional.

Trata-se de um Empreendimento Habitacional de Conjunto Residencial Multifamiliar Vertical, formado por 6 blocos divididas em 500 unidades de Habitação de Interesse Social e 215 unidades Habitação de Mercado Popular, localizado na Rua Ponte Alta, 486, Ferrazópolis, no Município de São Bernardo do Campo.

Dessa forma, através dessa cooperação entre as partes, o Partícipe promoverá a construção de empreendimento habitacional em terreno próprio, destinando 100 (cem) das 500 (quinhentas) de suas unidades para Habitação de Interesse Social – HIS, demanda a ser indicada pelo Município de São Bernardo do Campo, sem repasse de recursos, e 215 unidades para Habitação de Mercado Popular – HMP.

METAS A SEREM ATINGIDAS

O Termo de Cooperação tem como objetivo primordial o de firmar parceria para indicação de demanda de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, que amplia a oferta de unidades habitacionais destinadas a tal seguimento, objetivando ao Município de São Bernardo do Campo a diminuição do déficit habitacional existente no Município, conforme Política de Habitação.

Ressaltando-se que de todo o empreendimento, 500 unidades terão viés de Habitação de Interesse Social – HIS, e 100 delas terão demanda indicada pelo Município de São Bernardo do Campo.

PLANO DE TRABALHO – TERMO DE COOPERAÇÃO nº 01/SEHAB/2023

No que tange à Partícipe, será beneficiada nos termos da isenção decorrente da Política Habitacional, por meio da cooperação com o Município, fundamentado no artigo 2º da Lei Municipal nº 7.144 de 13 de outubro de 2022.

ETAPAS DE EXECUÇÃO

O MUNICÍPIO deve:

- a) Cadastrar pessoas interessadas em unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, objeto da cooperação entre as partes;
- b) A indicação de 100 (cem) das 500 (quinhentas) unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, será realizada pela Administração Pública Municipal, observadas as disposições da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 e no Decreto Municipal nº 21.823 de 16 de dezembro de 2021;
- c) Indicar a demanda de Habitação de Interesse Social - HIS para o empreendimento vinculados ao Termo de Cooperação, conforme as condições de financiamento estabelecidas para a aquisição dos imóveis;
- d) Acompanhar a seleção da demanda indicada pelo Município de São Bernardo do Campo para K2 SPE Empreendimentos Imobiliários, encaminhando ao Partícipe a substituição dos candidatos não aprovados;
- e) Prestar apoio necessário nos projetos em vista do interesse público envolvido;
- f) Acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelos agentes parceiros;
- g) Emitir Termo de Cumprimento, mediante a apresentação do protocolo de conclusão de obras e a comprovação do atendimento da demanda indicada.

A PARTÍCIPE se compromete a:

- a) Comercializar as 100 (cem) unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, com demanda indicada pelo Município de São Bernardo do Campo, observada a legislação vigente;

PLANO DE TRABALHO – TERMO DE COOPERAÇÃO nº 01/SEHAB/2023

- b) Encaminhar ao Município de São Bernardo do Campo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, as condições exigidas para aquisição das unidades habitacionais;
- c) Analisar a documentação dos candidatos, bem como a capacidade dos mesmos no acesso às condições estabelecidas para aquisição dos imóveis;
- d) Encaminhar ao Município de São Bernardo do Campo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, a relação dos candidatos aceitos ou não aprovados, com esclarecimentos sobre os motivos da recusa dos candidatos;
- e) O PARTÍCIPE deverá apresentar, após o fechamento da demanda relação contendo nome completo do adquirente de HIS, o respectivo CPF/MF e a unidade habitacional adquirida no empreendimento objeto do presente Termo de Cooperação conforme modelo constante no Anexo Único. A ausência de apresentação da relação mencionada no subitem 3.1.5 ou a comercialização de unidades habitacionais para demanda que não se enquadre nos limites de renda definidos na legislação municipal ensejará a imediata adoção de procedimento junto à Secretaria de Finanças, visando ao cancelamento de benefícios fiscais concedidos ao empreendimento EHIS, sem prejuízo de outras sanções de natureza administrativa, cível e/ou criminal prevista na legislação.
- f) Responder pela elaboração dos projetos, sua aprovação em todos os órgãos competentes na esfera municipal, estadual e federal, bem como, pela execução das obras até a emissão do Certificado de Conclusão.
- g) Designar um ou mais representantes para acompanhamento do licenciamento do projeto junto à Secretaria Obras e Planejamento Estratégico - SOPE, contratação e implantação do Empreendimento Habitacional.
- h) Responder às exigências estabelecidas pelos órgãos públicos envolvidos no licenciamento do empreendimento, respeitando os prazos fixados.
- i) As Empresas Privadas que celebrarem Termo Cooperação com a Municipalidade deverão afixar placa de identificação, no local de construção do empreendimento, informando se a obra possui isenção tributária ou incentivo construtivo de qualquer natureza concedidos pelo Município de São Bernardo do Campo.

PLANO DE TRABALHO – TERMO DE COOPERAÇÃO nº 01/SEHAB/2023

PERÍODO DE VIGÊNCIA

Período de vigência: 60 (sessenta) meses contados da assinatura do Termo de Cooperação, podendo ser prorrogado.
Extingue-se a partir do cumprimento das responsabilidades conferidas às partes do Termo de Cooperação.

CRONOGRAMA DE REEMBOLSO

Projeto sem repasse de recurso pelo Município de São Bernardo do Campo à Partícipe.

ASSINATURAS:

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2023

JOAO ABUKATER
NETO:77378504815

Assinado de forma digital por JOAO
ABUKATER NETO:77378504815
Dados: 2023.04.12 09:05:11 -03'00'

JOÃO ABUKATER NETO

Secretário de Habitação do Município de São Bernardo do Campo

GIULIANO
PAVAN:17373398898

Assinado de forma digital por
GIULIANO PAVAN:17373398898
Dados: 2023.04.11 17:19:01 -03'00'

K2 SPE Empreendimentos Imobiliários

Giuliano Pavan