

## TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes (em conjunto referidas como "**Partes**" ou, isoladamente, como "**Parte**"), de um lado,

**DOADORA: PARÓQUIA SÃO MIGUEL ARCANJO**, organização religiosa inscrita no CNPJ/MF sob nº [REDACTED] neste ato representada por Júlio Renato Lancellotti, brasileiro, [REDACTED] inscrito no [REDACTED] e, do outro,

**DONATÁRIA: FICA - ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.138.190/0001-39, com [REDACTED] neste ato representada na forma de seu Contrato Social por sua administradora Simone Ferreira Gatti, brasileira, [REDACTED]

**CONSIDERANDO** que:

- i. A **DONATÁRIA** é uma entidade sediada na Cidade de São Paulo, que se propõe a adquirir imóveis, retirá-los do mercado especulativo, reformá-los e colocá-los para locação a preço justo, ou seja, por meio de locação social.
- ii. A **DOADORA** é uma instituição religiosa que promove, entre outras atividades, atendimento de população em situação de rua;
- iii. A **DOADORA** possui interesse em realocar as 16 famílias que atualmente ocupam os viadutos PÁDUA DIAS e ANTONIO PAIVA MONTEIRO, que, além de estarem em situação de alta vulnerabilidade socioeconômica, ocupam local precário e sem condições adequadas de habitabilidade;
- iv. A integralidade do recurso recebido por meio desta doação destina-se, exclusivamente, à viabilização da compra, reforma, e acomodação das famílias, além de destinar recursos para gestão predial e apoio socioeconômico às famílias pelo período de 2 (dois) anos, conforme Acordo de Parceria a ser assinado pelas Partes.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Termo de Doação ("**TERMO**"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

### 1. CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

- 1.1. O presente **TERMO** tem como objeto a doação de **R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais)** da **DOADORA** à **DONATÁRIA**, por meio de transferência bancária na seguinte conta, de sua titularidade:

Titular: Associação Pela Propriedade Comunitária  
CNPJ: 25.138.190/0001-39  
Banco: Itaú  
Agência: 0300  
Número da conta: 42995-8

- 1.2. A **DOADORA** transfere o referido valor à **DONATÁRIA**, gratuitamente, a qual o destinará

exclusivamente à aquisição, incluindo seus encargos, à manutenção e à administração dos imóveis identificados no item 3.1.1 deste instrumento.

- 1.3. A doação tem como objetivo único e exclusivo o atendimento a famílias que se encontram em situação de rua, indicadas pela **DOADORA**, nos termos e condições serão definidos em **Acordo de Parceria** a ser firmado entre as partes, em até 15 (quinze) dias da assinatura deste instrumento.
- 1.4. De modo emergencial, serão atendidas inicialmente as famílias que atualmente ocupam os viadutos PÁDUA DIAS e ANTONIO PAIVA MONTEIRO, sendo que, em caso de vacância nos apartamentos administrados, caberá à **DOADORA** fazer a indicação de novos ocupantes.

## 2. CLÁUSULA 2ª - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

- 2.1. A **DOADORA** declara que é legítima possuidora e proprietário do valor doado, que o dinheiro tem origem lícita e se encontra livre e desembaraçado de quaisquer direitos, de reivindicações de terceiros, ou quaisquer outras restrições e/ou limitações desta natureza, incluindo irregularidades de ordem tributária.
- 2.2. As Partes declaram que o presente **Termo** transmite a propriedade sobre o valor doado à **Donatária**, a qual pode utilizá-lo desta data em diante.

## 3. CLÁUSULA 3ª - DOS ENCARGOS

- 3.1. Transferindo-se a quantia indicada na Cláusula 1ª, deverá a **Donatária** cumprir com os encargos, a saber:
  - 3.1.1. a **Donatária** deve adquirir, encarregar-se da transferência imobiliária e reformar os dois imóveis indicados abaixo, para serem ocupados pelas famílias indicadas pela **Doadora**:
    - a) Imóvel localizado na [REDACTED]  
Capital de São Paulo;
    - b) Imóvel localizado na [REDACTED]  
Capital de São Paulo;
  - 3.1.2. a **Donatária** deve realizar a administração contínua dos imóveis, por prazo indeterminado, envolvendo ações de planejamento e execução da manutenção e preservação predial, bem como a gestão dos contratos de locação e regularização dos imóveis perante as concessionárias de serviços públicos;
  - 3.1.3. a **Donatária** deve prestar assistência às famílias nas áreas pactuadas entre as partes, relacionadas à gestão socioeconômica, nos termos e condições acordados no **Acordo de Parceria**, que contará com cronograma pormenorizado com as etapas previstas

para o projeto;

**3.1.4.** a **Donatária** nomeará os prédios de São Bento José Labre e São José de Cupertino, mantendo seus nomes em local visível e com descrição de suas biografias.

**3.2.** A **Donatária** terá o prazo de 2 meses, a partir da data de assinatura deste contrato, para o cumprimento do disposto no item 3.1.1.

**3.2.1.** Caso seja necessário a extensão do prazo estipulado, a **Donatária** deverá notificar expressamente a **Doadora** dos motivos que motivaram eventual atraso, sugerindo novo prazo para cumprimento da obrigação;

**3.2.2.** Se a compra dos imóveis não for possível de ser realizada por condição ou impossibilidade estranha à vontade da **Donatária**, o contrato se resolverá, com a competente devolução dos valores correspondentes à **Doadora**.

**3.3.** Os encargos relacionados à aquisição dos imóveis estão compreendidos no valor doado;

**3.4.** A **Donatária** se compromete a fazer a prestação de contas financeira e socioeconômica semestral à **Doadora** pelas obrigações assumidas nos itens 3.1.2 e 3.1.3 supra.

**3.5.** As partes concordam que caso ocorra um desequilíbrio socioeconômico do Acordo de Parceria, será convocada reunião presencial para apresentação e busca conjunta de solução, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

**3.6.** Caso sejam identificadas novas demandas e custos não previstos no planejamento relacionado à execução, pela **Donatária**, dos itens 3.1.2 ao 3.1.3, cabe à **Donatária**:

**3.6.1.** informar a Doadora tão logo tome conhecimento;

**3.6.2.** apresentar possíveis soluções que estejam ao seu alcance e coerentes com sua experiência;

**3.7.** Após realização de reunião para tratar do desequilíbrio, as partes deverão buscar, em comum acordo, a repactuação ou o aditamento do Acordo de Parceria, prevendo os meios adequados para equacionar os desequilíbrios apresentados e manter com os encargos desta doação.

**3.8.** O descumprimento injustificado da condição determinada neste instrumento, conforme o disposto nesta cláusula, resultará na rescisão do Acordo de Parceria e transmissão da propriedade dos imóveis à **Doadora** ou a outra entidade que esta indicar.

#### **4. CLÁUSULA 4ª – DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITCMD)**

**4.1.** Em acordo com as legislações Federal e Estadual que regem o Instituto Jurídico da Doação, estão cientes as **PARTES** de que o recolhimento do Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação (ITCMD) ficará a encargo da **Donatária**.

- 4.2. A incidência ou não do ITCMD é dada em função das isenções e imunidades tributárias das partes, que devem ser previamente informadas pela **Donatária**.

## 5. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Se qualquer disposição deste **TERMO** for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Nesse caso, as **PARTES** deverão negociar a substituição de tal disposição por outra que melhor represente a vontade original das **PARTES**.
- 5.2. Este **TERMO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando e obrigando suas **PARTES** e seus sucessores a qualquer título.
- 5.3. Eventuais alterações do presente **TERMO**, bem como eventuais aditivos, somente terão validade se promovidas de comum acordo entre as **PARTES**, por meio de instrumento escrito, decaindo, com a assinatura deste, as disposições acordadas entre as **PARTES** anteriormente.
- 5.4. Todas as disputas, controvérsias ou reclamações que se originem entre as **PARTES**, com relação à interpretação das Cláusulas e/ou à violação de quaisquer disposições e condições aqui previstas, que não possam ser resolvidas amigavelmente, deverão ser submetidas ao foro de São Paulo/SP.

E por estarem justos e acordados, firmam as **PARTES** o presente **TERMO** em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

**São Paulo, 11 de novembro de 2022.**