



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

| NÚMERO | ANO |
|--------|-----|
| 3075 | 19 |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PARCERIA

LC 184/2017 - EHIS COHAB

De um lado, a **Sra. INÊZ OLIVEIRA CORREIA**, brasileira, solteira, maior, gerente financeira, RG n. 23.604.503-9 SSP-SP, e CPF/MF n. 130.919.388-67, residente e domiciliada em Osasco-SP, na rua Vitor Brecheret, n. 520, apto 3-C, torre 1, Vila Yara, neste ato representada pelo Sr. Luiz Carlos Gomes Brito, portador do CPF n. 829.749.348-20 e RG: 10.580.268 SSP/SP, denominada **CONTRATANTE** e de outro lado a **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 Comercial, Administrativo e Financeiro, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

Considerando que a **CONTRATANTE** manifestou seu interesse na carta de intenção, apresentando área com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, doravante “EHIS-COHAB”, descrita na Clausula 01 abaixo, desejando aprovar, desenvolver e implementar um “EHIS-COHAB”, com base nas disposições da Lei Complementar Municipal local n. 184/2017, Lei Federal, nas leis estaduais, e demais leis do Município de Campinas aplicáveis ao tipo do empreendimento;

Considerando que a **CONTRATADA** deve prezar pelo desenvolvimento urbano ordenado, de forma a proteger a ordem urbanística e ambiental, com respeito à legislação de regência, seja ela federal, estadual ou municipal, não economizando esforços no sentido de que o desenvolvimento desejado efetivamente se viabilize técnica e juridicamente, com qualidade, economia, celeridade e, principalmente, sem quaisquer resvalos do ponto de

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:

1/11





vista da legalidade;

Considerando que a **CONTRATADA** deve estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social com base na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017, atraindo maiores investimentos para o setor, aumentando a oferta de imóveis de interesse social, de modo a reduzir o déficit habitacional existente no município de Campinas;

Considerando ainda que, a **CONTRATANTE** vem mantendo seu interesse em firmar este instrumento particular com a **CONTRATADA** pela forma contratual aqui disposta, e que esta, possui interesse em assessorar a **CONTRATANTE** na aprovação deste EHS-COHAB, pois enquanto órgão da Administração Indireta e conforme seu Estatuto Social e do Município de Campinas, entende que esta prestação de serviço está em consonância com os objetivos da LC 184/2017, principalmente com o disposto no art. 2º;

Diante do acima considerado e após as reuniões e discussões iniciais já realizadas que culminaram com o pleno entendimento sobre os elementos importantes e a definição da natureza jurídica deste vínculo contratual, não restando qualquer dúvida quanto à redação e compreensão até este momento, as partes resolvem formalizar o acordado por escrito e assinar o presente instrumento contratual com as seguintes disposições:

01 – DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO

A **CONTRATANTE** declaram sob as penas da lei que tem a legítima propriedade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus e deseja desenvolver empreendimento imobiliário no imóvel matriculado perante o 3º Oficial de Registro de Imóvel de Campinas, local sob o número 179.842 (Certidão expedida às 12:24:30 do dia 03/01/2018) e que conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário observando as disposições na Lei Federal 4.591/64, nas

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis aplicáveis ao tipo do empreendimento.

02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar uma parceria contratual para efeito do disposto no art. 33 da Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017 que tem por objeto o protocolo e acompanhamento pela CONTRATADA, para a aprovação em nome da CONTRATANTE, de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB", perante a Prefeitura Municipal de Campinas, e em observância da citada e as demais leis, federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo Único - O início do objeto somente se dará após a CONTRATANTE entregar à CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

03 – DO PRAZO

3.1. Pela natureza do objeto aqui previsto, a vigência deste contrato tem início na data de sua assinatura e seu término com a aprovação final do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Campinas, mas fica acordado que o seu término não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que pela sua natureza, permanecerão plenamente vigentes e válidos. (Necessita de Rubricas específicas: Contratante(s): _____ Contratada: _____)

3.2. O Contrato não poderá ser denunciado unilateralmente por uma das partes a qualquer tempo. Uma eventual rescisão no curso dos serviços deverá ser objeto de instrumento devidamente assinado por ambas, sendo valido qualquer forma de comunicação da

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





intenção por escrito, inclusive e-mails ou outras formas de envio de mensagens eletrônicas ou não.

04. DO PREÇO, CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Conforme disposto no artigo 13º e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irretratável com o pagamento da contrapartida e a doação à CONTRATADA das unidades acabadas ("unidades") ou lotes urbanizados ("lotes"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, tudo com base no projeto final, que será levado à aprovação perante a Prefeitura local, que faz parte integrante deste instrumento.

4.2. Havendo enquadramento do empreendimento no Tipo isento de contrapartida, não haverá obrigação de doação, porém havendo desvirtuamento de tipos do EHS-COHAB entre o projeto aprovado a realidade das vendas (faixas salariais), a contrapartida será recalculada pela CONTRATADA ficando a CONTRATANTE obrigada a pagar esta diferença ou a pagar de forma integral se for inicialmente aprovado para o Tipo isento, e a realidade mostrar uma situação diferente.

4.3. As unidades ou lotes, quando houver contrapartida, serão previamente escolhidas pela CONTRATADA na definição final do projeto urbanístico ou quando possível, cuja somatória das metragens deverá corresponder ao previsto no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, do total da área resultante do empreendimento aprovado, podendo haver uma variação para maior em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor.

4.4 A doação acima referida será ultimada por escritura pública a ser outorgada pela CONTRATANTE ou procurador com poderes para tal ato e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, se houver, no máximo e 05 (cinco) dias úteis da data do registro imobiliário do empreendimento.

Rubricas

Contratante(s)

Contratada:





4.5. Vencida a obrigação, o atraso no pagamento por parte da CONTRATANTE implicará na incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, independente de comunicação da mora que se caracterizará pelo simples decurso do prazo.

4.6. A CONTRATADA é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis n. 11.111/01, n. 13.083/2007, e n. 15.509/17.



05 – DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

5.1. A CONTRATANTE será sempre a única e exclusiva responsável:

- a) Pelo empreendimento e consequências advindas das responsabilidades e dos riscos inerentes ao tipo de negócio pretendido, perante o mercado;
- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicadas ao tipo deste EHIS-COHAB;
- c) Pelo prazo de execução constante no cronograma de execução do projeto uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;
- d) Pelas demais obrigações dispostas na legislação aplicadas ao tipo do empreendimento;

5.2. **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 funcionários, mesmo que haja coincidência com o prazo de vigência desse Contrato.

Rubricas

| | | | |
|-----------------|---|-------------|---|
| Contratante(s): |  | Contratada: |  |
|-----------------|---|-------------|---|





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

5.4. **AMBIENTAIS** - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da CONTRATANTE, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades passados e futuros e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

5.5. A **CONTRATANTE** se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, independente de não haver a descrição de todas as hipóteses normativas neste instrumento.

06 - DA AUTONOMIA

As empresas ora contratantes 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 respeita 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.

07 - NÃO EXCLUSIVIDADE

As partes poderão isolada e livremente manter os vínculos de parcerias contratuais ou societárias já existentes com outros empreendimentos e clientes ou firmarem novos

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





vínculos para a concretização dos seus objetivos sociais, não constituindo este instrumento uma forma de exclusividade recíproca neste ou em negócios futuros.

08 - CESSÃO

Fica vedado a qualquer das partes prometerem, ou promoverem a terceiros a cessão, ou a transferência, por qualquer título, de direitos ou de obrigações neste contrato estipuladas, ou das que vierem a constar dos respectivos adendos, antes de obterem da outra, no caso, a indispensável plena e expressa concordância.

09 - DA RESCISÃO

O não cumprimento, por qualquer das parceiras, de atribuições a ela determinadas neste contrato, ou em adendos respectivos, caracterizará sua inadimplência perante a outra, podendo inclusive, a critério da parte inocente, operar-se a rescisão deste contrato e de seus adendos.

10 - DOS CONTATOS:

A partes aqui contratantes indicam as seguintes pessoas para melhor gerir o fluxo de trabalho da parceria mantida neste instrumento.

Pela CONTRATANTE:

Nome: Luiz Carlos Gomes Brito - Tel. (19) 99763-6009 e-mail: labutare@labutare.com.br

Pela CONTRATADA: Julia Dias - Tel.: (19) 3119-9599/9503 - E-mail: ehis@cohacp.com.br

11 - DAS LIBERALIDADES:

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





Será levada à conta de mera liberalidade qualquer eventual tolerância das parceiras entre si, no caso de descumprimento de obrigação devida em razão deste contrato, ou de outros documentos deste originados, jamais podendo ser caracterizada, tal tolerância, como renúncia ou novação de direito, uma vez que a exigência poderá ser exercida em qualquer tempo, respeitada a prescrição legal.

12 – USO DA IMAGEM

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 escrito, sem que isto constitua algum ônus financeiro ou obrigacional extra para cada uma das partes ou altere o que foi aqui convencionado.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13 – 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 - Com base na Política e Estratégia Nacional de não Judicialização de novos conflitos do Ministério da Justiça, nos princípios elencados na cláusula acima, especialmente pela autonomia da vontade, e nos dispositivos de prevenção e/ou solução de conflitos do Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro, e artigos 190 a 200 do NCPC, CONTRATANTE e CONTRATADA convencionam e transacionam o seguinte:

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:






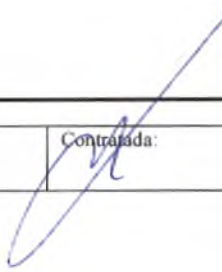
a) Todas as comunicações por e-mail, mensagens de texto e os documentos trocados eletronicamente tem e terão validade e eficácia jurídica plena, desde de que haja comprovação de recebimento pela outra parte, não cabendo qualquer questionamento judicial.

b) A CONTRATANTE reiteram 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 e questionadas inerentes aos riscos do empreendimento, declarando ainda, de forma irrevogável e irretratável que isenta a CONTRATADA de quaisquer responsabilidades jurídicas e suas consequências.

c) Caso a CONTRATADA seja provocada por terceiros a se defender, responder ou se manifestar sobre eventuais responsabilidades e demais consequências jurídicas relativas ao presente EHS-COHAB, a CONTRATANTE se obrigam com o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo no máximo em 03 (três) dias úteis, contados da data em que for comunicada pela CONTRATADA, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do pólo passivo deste(s).

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA, a CONTRANTE, fará o reembolso financeiro integral em até 05 (cinco) dias úteis, se no caixa, e se recair sobre algum bem, deverá proceder da forma prevista no item "c", acima pedindo ainda a substituição do bem por um de sua propriedade, sempre que estes eventos sejam originários ou derivados de questionamentos sobre este empreendimento.

Rubricas

| | |
|---|---|
| Contratante(s):  | Contratada:  |
|---|---|





e) O cumprimento das obrigações e compromissos com os prazos assumidos pela CONTRATANTE, nesta cláusula de transação e autocomposição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA á uma das CONTRATANTE.

f) 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 assumidos pela CONTRATANTE. 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 destas.

g) A CONTRATANTE declara ainda de forma expressa, irrevogável e irretroatável, que isenta a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda da não aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências ou quaisquer outros fatos que ocorram no curso do processo do pedido de aprovação deste, uma vez que a atividade da CONTRATADA é de meio e não de fim, e a aprovação ou não é atividade exclusiva da Prefeitura local.

15 – Quaisquer novos entendimentos, termos e condições somente terão validade e eficácia se assinados por ambas as partes, sendo certo que, acordos meramente verbais não produzirão quaisquer efeitos. O presente instrumento possui o(s) seguinte(s) anexo(s):

A - Carta de Intenção, Cópia(s) da(s) Matrícula(s) e Projeto Final;

16 – Após a aprovação do empreendimento e seu devido registro imobiliário e havendo interesse por parte da CONTRATANTE em ofertar os imóveis aos integrantes do cadastro de intenção de moradia da CONTRATADA, as partes poderão aditar o presente instrumento ou assinar novo instrumento com os novos direitos e deveres.

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





Companhia de Habitação Popular de Campinas

17- FORO - Fica eleito o Foro da Comarca de Campinas-SP como o único competente para dirimir dúvidas ou questões que tiverem origem no presente contrato.

E, por assim se acharem justas e contratadas, de pleno e comum acordo com todas as estipulações acima formuladas e amplamente discutidas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com as presenças das testemunhas abaixo.

Campinas, 13 de março de 2018.

CONTRATANTE:



INÊS OLIVEIRA CORREIA
PP. Luiz Carlos Gomes Brito

CONTRATADA - Companhia De Habitação Popular De Campinas:




Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho



Diretor Com. Adm. e Financeiro
Valter A. Greve

Testemunhas:

1. 
Nome: **Jhonny Pizzari Bertini Moraes**
RG: **44.832.496-9**
CPF: **366.049.818-19**
(fim do documento)

2. _____
Nome:
RG:
CPF:



JONATHA ROBERTO PEREIRA
DIRETOR TÉCNICO
COHAB/CP

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:

