



Companhia de Habitação Popular de Campinas

área 34
COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3077	19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PARCERIA
LC 184/2017 - EHIS COHAB**

De um lado, **TERRAZUL LO SPE LTDA.**, empresa inscrita no CPNJ/MF sob o n. 28.852.050/0001-16, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro-SP, a rua Victor Annibal Rosim, 27-E, Vila Bandeirantes, CEP 13.670-000, neste ato representada pelos administradores ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATANTE(S)** 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(s) **CONTRATANTE(s)** manifestou(aram) interesse específico (Anexo A) em iniciar reuniões e discussões para o cadastramento de área própria com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, doravante "EHIS-COHAB", descrito na Clausula 01 abaixo, com base nas disposições da Lei Complementar Municipal local n. 184/2017, nas Leis Federais, Estadual, 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 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(s) **CONTRATANTE(S)** vêm mantendo seu interesse em firmar(em) este instrumento particular com a **CONTRATADA** pela forma contratual aqui disposta, e que esta possui interesse em assessorar a(s) **CONTRATANTE(S)** no cadastramento e posterior aprovação deste EHIS-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;

Rubricas

Contratantes

Contratada:





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(s) CONTRATANTE(S) declara(m) ser proprietária(s) do(s) imóvel, em processo de retificação de área, matriculado(s) perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 30.323, conforme cópia da certidão(ões) apresentada(s), expedida(s) respectivamente às 10:30:50 horas do dia 13/03/2018 (Anexo A), e que conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário na forma de Loteamento, enquadrado no Tipo 2 do EHIS-COHAB, observando as disposições da Lei Federal 6.766/79, das leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, e demais leis aplicáveis ao negócio, documentos estes que fazem parte deste instrumento como **Anexo B**.

02 - OBJETO

O presente instrumento 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 seguinte:

a) A CONTRATADA prestará serviços de assessoria perante a Prefeitura Municipal de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de cadastramento da área, seguido de aprovação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB" em nome da CONTRATANTE, definido acima na cláusula 01, com observância da citada LC 184/07 e as demais leis, federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo Único - O protocolo do pedido de cadastramento e/ou aprovação na Prefeitura local, início do objeto previsto no item ("a"), somente se dará após a CONTRATANTE entregar à CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo.

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 aprovação final do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Campinas, ficando acordado ainda que o seu término não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que pela sua

Rubricas

Contratantes

Contratada



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

04. DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irretroatável a transferir à CONTRATADA os lotes livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames que serão previamente por esta escolhidos, quando da definição final do projeto urbanístico cuja somatória das metragens deverá totalizar o equivalente a 02% (dois por cento) do total da área resultante dos lotes do empreendimento, podendo haver uma variação para maior em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor. Pelos estudos e projeções apresentados pela CONTRATANTE, esta ela obrigada com a transferência de 12 (doze) lotes urbanizados.

Parágrafo único – Havendo alteração do número total de lotes com base no projeto final aprovado, as partes poderão fazer a inclusão de um novo Anexo ou aditamento ao presente instrumento, definindo alterações desta obrigação.

4.2 A transferência dos lotes acima referida será ultimada por escritura pública a ser outorgada pela CONTRATANTE com poderes para tal ato e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, no máximo e 10 (dez) dias úteis da data do registro imobiliário do empreendimento.

4.3. Vencida a obrigação do item 4.1 ou qualquer outra obrigação de pagar, o atraso no cumprimento 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.

4.4. 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

Rubricas

Contratante(s):

Contratada:





5.1. A(S) CONTRATANTE(S) será(ão) sempre a(s) única(s) e exclusiva(s) responsável(is):

- a) Pelo imóvel, projeto a ser aprovado, o empreendimento e as 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 nas Leis aplicadas ao tipo deste EHS-COHAB;
- c) Pelo prazo de execução das obras, constante no cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;
- d) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicadas ao caso;

5.2. **TRABALHISTA** - O presente Contrato não estabelece qualquer relação de emprego entre a(s) CONTRATANTE(S) 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.

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 das CONTRATANTES, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

5.5. A(S) CONTRATANTE(S) se comprometem 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 e consequências normativas neste instrumento.

06 - DA AUTONOMIA

As parte 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.

Rubricas

Contratantes:

Contratada:



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

Pelas CONTRATANTE: Clovis Lapastina Camargo - Tel. (19) 35829200 e 981220606 e-mails: clovis@thcm.com.br

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

11 - DAS LIBERALIDADES:

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,

Rubricas

Contratantes:

Contratada:





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:

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 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 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 EHIS-COHAB, a CONTRATANTE se obriga 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

Contratantes:

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 à CONTRATANTE ou um de seus sócios.

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 irretratável, que isenta a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda do insucesso no cadastramento da(s) área(s) ou na aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências ou quaisquer outros fatos que ocorram no curso do processo do pedido de cadastramento ou aprovação, 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 pelas partes, sendo certo que, acordos meramente verbais não produzirão quaisquer efeitos.

16 – O presente instrumento possui o(s) seguinte(s) anexo(s):

A - Carta de Intenção, Cópia(s) da(s) Matrícula(s)

B – Estudos, pré-projeto/projeto básico ou Final;

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.

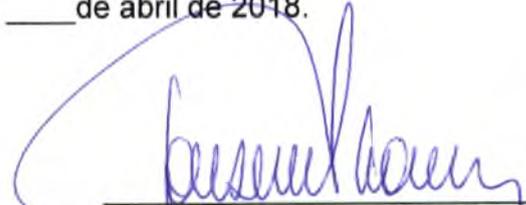
E, por assim se acharem justas e contratadas, de pleno e comum acordo com todas as estipulações acima formuladas e amplamente discutidas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com as presenças das testemunhas abaixo.

Campinas, ____ de abril de 2018.

CONTRATANTE:



Clovis Lapastina Camargo
CPF: 114.700.398-00



Lourenço José Thomasi
CPF: 026.647.648-10

Rubricas

Contratantes:

Contratada:





Companhia de Habitação Popular de Campinas

CONTRATADA - Companhia De Habitação Popular De Campinas:

Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho

Diretor Com. Adm. e Financeiro
Valter A. Greve

Testemunhas:

Nome: *Lúcia Dias Simões*
RG: *54590302-6*
CPF: *391.132.948-22*

(fim do documento)

JONATHA ROBERTO PEREIRA
DIRETOR TÉCNICO
COHAB/CP

Nome: *Alexandra Oliveira Garcia*
RG: *19272364-9*
CPF: *147690148-13*

Rubricas

Contratantes:

Contratada:

