

16 COHAB

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO



Companhia de Habitação Popular de Campinas

NÚMERO	ANO
3078	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB

De um lado, **RMZUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 28.497.963/0001-61, com sede na Rua Irio Giardelli, 47, conjunto 509, Loteamento Paiquere, Valinhos-SP, CEP 13.271-565 neste ato representada pelo seu sócio administrador o Sr. Ricardo E Silva Melo portador do RG n. 20.623.227-SSP-SP e CPF/MF n. 137.897.238-43, doravante 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 Técnico ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

Considerando que as **CONTRATANTE** manifestaram interesse específico em iniciar reuniões e discussões, com a apresentação de área própria e estudos preliminares 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 ai 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 as **CONTRATANTE** vêm mantendo seu interesse em firmarem este instrumento particular com a **CONTRATADA** pela forma contratual aqui disposta, e que esta possui interesse em assessorar as **CONTRATANTE** na 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		
Jurídica - COHAB	Contratante(s)	COHAB:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 declara sob as penas da lei que tem a legítima propriedade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em fase final de registro final perante o 2º Serviços de Registro de Imóvel de Campinas local, do imóvel matriculado sob o número 139.790. Deseja desenvolver empreendimento imobiliário no imóvel e que conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário observando as disposições da Lei Federal 4.591/64 nas leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis aplicáveis ao tipo do empreendimento.

02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar o vínculo contratual para efeito do disposto na Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017 que tem por objeto o seguinte:

a) Assessoria perante a Prefeitura local - tem por objeto a assessoria, acompanhamento e suporte ao pedido de aprovação em nome da CONTRATANTE, de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB", perante a Prefeitura Municipal de Campinas, 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 aprovação na Prefeitura local, início do objeto previsto acima, somente se dará após a CONTRATANTE entregar à CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

b) Assessoria documental e Serviços de utilização da Demanda – Após ou no curso da aprovação do projeto as partes confirmam a intenção de estender o objeto deste vínculo, realizando um aditamento do presente para a inclusão deste serviço com todos os seus detalhes.

03 – DO PRAZO

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



3.1. Pela natureza do objeto aqui previsto, a vigência deste contrato é o prazo indeterminado, ficando acordado ainda 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: _____ 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. DA CONTRAPARTIDA, CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO




4.1. Conforme disposto no artigo 13º e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, as CONTRATANTE(S) se obriga(m) de forma irretratável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17 e a doação à CONTRATADA dos lotes ou das unidades acabadas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, tudo conforme o tipo de empreendimento previsto no projeto final, que será levado à aprovação perante a Prefeitura local, que faz parte integrante deste instrumento no Anexo B.

Parágrafo único – Conforme o projeto apresentado, a intenção é construir 120 (cento e vinte) unidades destinadas ao Tipo 2, com acréscimo de coeficiente (3%), gerando uma contrapartida para doação a CONTRATADA de 04 unidades. A definição exata da quantidade de unidades totais e aquelas a serem doadas como Contrapartida, poderá sofrer alterações no curso até a aprovação final, momento em que as partes poderão fazer a inclusão de um aditivo ao presente instrumento, definindo tudo sobre esta alteração para a definição exata desta obrigação.

4.2. Havendo desvirtuamento de tipos do EHIS-COHAB entre o projeto aprovado e a realidade das vendas (faixas salariais e/ou tipos), a contrapartida será recalculada pela CONTRATADA ficando a(s) CONTRATANTE(s) obrigada(s) a pagar esta diferença ou a pagar de forma integral se for inicialmente aprovado para o Tipo isento.

4.3. As unidades, objeto da doação da contrapartida, serão previamente escolhidas pela CONTRATADA, quando da definição final do projeto urbanístico, 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(s) CONTRATANTE(s) ou procurador(es) com poderes para tal ato e às suas expensas,

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



inclusive os eventuais tributos incidentes, se houver, no máximo e 10 (dez) dias da data do registro imobiliário do empreendimento. A título informativo, atualmente há isenção do ITCMD para a doação de bem imóvel vinculado à programa de habitação de interesse social conforme art. 6º, II da Lei Estadual 10.705/00.

4.5. Vencida a obrigação do item 4.1 ou qualquer outra obrigação de dar ou 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.

4.6. 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 RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE

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

- a) Pelo 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 na Lei Federal 4591/64 e nas demais leis aplicadas ao tipo deste EHS-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 e neste contrato aplicadas ao caso;

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.

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 no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

Rubricas		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



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 e consequências normativas neste instrumento.

06 - DA AUTONOMIA

As partes 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 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:

Nome:

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

Rubricas		
Jurídico COHAB <i>RB</i>	Contratante(s): <i>[Assinatura]</i>	COHAB: <i>[Assinatura]</i>



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, 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 NCP, 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 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 irretroatável que isenta a CONTRATADA de quaisquer responsabilidades jurídicas e suas consequências.

Rubricas		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



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 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 CONTRATANTE, 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.

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 outro sócio da SCP.

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 pelas 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 do insucesso no cadastramento da(s) área(s) ou na aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências, pelo modelo da SCP apresentado, 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 – Instrumentos Particulares de alterações contratuais e cópia da matrícula atualizada do imóvel (propriedade);
- B - Carta de Intenção, Projeto Final e cópia do protocolo;
- C- Demais documento da relação contratual

Rubricas

Juridico - COHAB 	Contratante(s). 	COHAB: 
---	--	---