



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3080	19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO**  
**LC 184/2017 - EHS COHAB - 72**  
**LOTEAMENTO**

De um lado, **BBMNP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **22.752.277/0001-03**, com sede RUA PARANA, Nº 222, SALA: 01 A, BELA VISTA, JAGUARIUNA/SP, CEP 13.820-000, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) ao final identificados, doravante denominado(s) **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 Técnico ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

**Considerando** que a **CONTRATANTE** manifestou interesse específico pela Carta de Intenções (**Anexo A**) em iniciar reuniões e discussões para aprovação de área própria com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, denominado "EHIS-COHAB", descrito na Cláusula 01 abaixo, com base nas disposições da Lei Complementar Municipal nº 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 **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 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	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

COHAB:



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 ser a proprietária dos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 235.097 e 235.98, conforme cópias “via e-mail em PDF” das certidões apresentadas (**Anexo B**) expedidas em 08/04/2019 às 14:03:57 e conduziram e vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de dois loteamentos EHIS-COHAB, TIPO 2, com a seguinte configuração de lote projetada:

Matrícula 235.097: 208 lotes urbanizados;

Matrícula 235.098: 417 lotes urbanizados;

Parágrafo único – Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no nº total de unidades, o presente instrumento será revisto para as adequações contratuais que se fizerem necessárias em consonância com a legislação vigente e concordância de ambas as partes.

## 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:

2.1- A CONTRATADA prestará serviços de assessoria perante o Município de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de **Cadastramento** seguido de Aprovação do Empreendimento Habitacional de Interesse Social “EHIS-COHAB” em nome da(s) CONTRATANTE(S) , definido acima na cláusula 01 e anexos, com observância da citada Lei Complementar 184/07 e as demais leis, federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento, sob as condições previstas no item 2.2.

§1º - O protocolo do pedido de cadastramento no Município de Campinas, início do objeto previsto acima, somente será realizado após a realização da pré-análise técnica e jurídica de todos os documentos já solicitados e indispensáveis às exigências locais.

§2º - Havendo interesse na contratação da prestação de serviços de assessoria documental e nos serviços de utilização do CIM - Cadastro de Interessados em Moradia da CONTRATADA, as partes realizarão em separado outro instrumento contratual,

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

*(Handwritten signatures in blue ink are present in the signature boxes)*



lastreado na política nacional de habitação e no interesse público de redução do déficit habitacional.

2.2 - A CONTRATANTE tem ciência de que o Ministério Público Federal e o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizaram Ação Civil Pública nº **0004712-41.2014.4.03.6105** objetivando a proibição de novos empreendimentos no entorno do empreendimento denominado Vila Abaeté enquanto não implementados os equipamentos urbanos demandados. No decorrer do processo foi expedida liminar proibindo aprovações de novos projetos no raio de 2km deste e conseqüentemente multa diária se a mesma for descumprida. Enquanto não implementados os equipamentos urbanos demandados na petição inicial conforme o novo macrozoneamento e zoneamento da cidade dispendo acerca da convivência entre as atividades rurais tradicionalmente desenvolvidas no local e o adensamento de sua ocupação urbana, os pedidos de aprovação estarão suspensos. Desta feita, o eventual insucesso no cadastramento da(s) área(s) e na caducidade das respectivas diretrizes urbanísticas expedidas, não poderá ser atribuído à CONTRATADA.

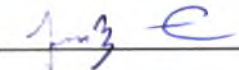
2.3 - A CONTRATANTE declara para os fins deste contrato que tem ciência de que não poderá submeter o presente contrato à Municipalidade para efeito de análise de projeto de aprovação do empreendimento com base no cadastramento aprovado enquanto vigorar a liminar supramencionada na cláusula acima.

2.4 – Nos termos da cláusula acima, os efeitos deste instrumento no tocante à análise e à aprovação do projeto do empreendimento habitacional ficam sob condição suspensiva até a eventual derrubada da liminar pela 2ª Vara Civil da Subseção judiciária de Campinas/SP – Justiça Federal, nos termos do art. 121 e seguintes do CC/02.

### **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 conclusão de todas as obrigações aqui estabelecidas, 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(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 válida qualquer forma de comunicação da

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante(s):  COHAB: 



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. Conforme disposto no artigo 13 e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irretratável com a contrapartida física prevista, por meio da doação à CONTRATADA de 2% (dois por cento) lotes urbanizados, os quais deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, conforme projeto aprovado e alvará concedido, que farão parte integrante deste instrumento como novo Anexo.

4.2. Caso o percentual de contrapartida física mencionado no item anterior atinja um número parcial de unidade, será adotado o critério de arredondamento para atingir unidades inteiras e acabadas.

4.3. O arredondamento do resultado do cálculo das unidades será para cima, se maior ou igual a 0,5% (meio por cento) da área de unidade e para baixo se inferior a 0,5% (meio por cento) da área de unidade.

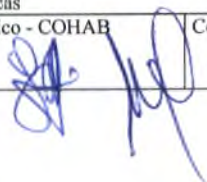
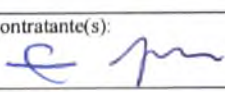

4.4. Pelos estudos e projeções iniciais apresentados, os Loteamentos terão 625 lotes urbanizados do Tipo 2 EHIS-COHAB, ficando as CONTRATANTES obrigadas com a transferência de 13 (treze) lotes urbanizados unifamiliares de 140 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados), conforme a Lei Complementar 184/17, totalizando 1.820 m<sup>2</sup> (um mil oitocentos e vinte metros quadrados) à CONTRATADA.

4.5. Havendo alteração do número total com base no projeto final e no aprovado, valerá o disposto na aprovação e no alvará para efeito de definição do número de unidades a ser transferido como pagamento.

4.6. A certeza e liquidez da obrigação só será obtida com a aprovação do projeto arquitetônico pelo Município de Campinas.

4.7. A escolha dos lotes será feita em conjunto e a consequente doação, acima referida, será efetivada por escritura pública outorgada à CONTRATADA pela CONTRATANTE ou procurador com poderes para tal ato, e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes.

4.8. A contrapartida física estabelecida na cláusula 4.4 está condicionada à aprovação do Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB". Caso haja rescisão ou desistência da CONTRATANTE em qualquer estágio anterior ou posterior a aprovação do

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):
	
	COHAB: 



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

Empreendimento, está será convertida em obrigação de pagar quantia líquida e certa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) referentes aos serviços já prestados pela CONTRATADA.

4.9. A título informativo, atualmente há isenção do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) para a doação de bem imóvel vinculado a um programa de habitação de interesse social conforme art. 6º, II da Lei Estadual 10.705/00. Nos termos do art. 3º, III da Lei Municipal nº 13.580/09 c/c art. 35 da Lei 184/17, os doadores serão isentos do imposto ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) e ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

4.10. Após registro do loteamento Empreendimento Habitacional nas matrículas conforme previsão na cláusula 1º, a CONTRATANTE se compromete a realizar a doação da contrapartida física no prazo em até 90 (noventa dias).

Parágrafo Primeiro: O atraso injustificado por parte da CONTRATANTE implicará na incidência de multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independente de comunicação da mora que se caracterizará pelo simples decurso do prazo, calculado sobre o valor estimado da unidade, em conformidade com o projeto apresentado para aprovação.

Parágrafo Segundo: É de responsabilidade da CONTRATANTE os procedimentos cartorários de entrega de documentos no departamento jurídico da CONTRATADA para emissão da Minuta de Doação, que lhe será entregue para as providências cabíveis aptas à sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, as custas da lavratura e registro na escritura será de responsabilidade da CONTRATANTE.

4.11. 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 com a substituição por um de sua propriedade, sempre que estes eventos sejam originários ou derivados de questionamentos sobre este empreendimento.

4.12. 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(S) CONTRATANTE(S)

5.1. A CONTRATANTE sempre será 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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo imobiliário. No entanto, não ocorrendo o registro das unidades no respectivo órgão, a CONTRATANTE será responsável pelo ressarcimento dos prejuízos causados a CONTRATADA, nos moldes estabelecidos na cláusula 4.8.
- c) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pelo Município de Campinas, incluindo-se aqueles que implicarem em correções de projeto nos termos da legislação vigente aplicável.
- d) Pelos prazos de resposta à CONTRATADA no curso da aprovação.
- e) Pelos prazos, contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos.
- f) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicáveis ao caso perante todos os órgãos e entidades públicas competentes no âmbito municipal, estadual e federal.

**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.

**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

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

*(Handwritten signatures in blue ink are present over the table and extending to the right)*