



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3082	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB

De um lado, **CERAMICA ARGITEL LTDA.**, empresa registrada no CNPJ sob o nº **45.992.922/0001-60**, com sede à Estrada Santa Lucia, S/N, Santa Lucia, Campinas-SP, CEP 13.060-497, neste ato representada pelos administradores e todos os demais sócios infra assinados, conforme seu contrato social, **AZUL EMPREENDIMENTOS E LOTEAMENTOS LTDA**, com sede à Av. Francisco Glicério, n. 1046, 6º Andar, conjunto 63, no município de Campinas – SP, CEP 13012-902, inscrita no CNPJ sob o nº 26.401.352/0001-42, neste ato representado por seu sócio proprietário **TAEK KEUN YOO**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG. nº 36.745.603-5, inscrito no CPF/MF sob nº 040.149.298-25, residente à Rua Maria Monteiro nº 477, APTO 09, Cambuí, em Campinas, CEP: 13025-150, Estado de São Paulo, **ENGERB CONSTRUÇÕES E INCORPORACÕES - EIRELI**, empresa com sede Av. Afonso Cáfaró, 1847, Bairro Higienópolis, no município de Fernandópolis, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 10.589.382/0001-94, neste ato representado pelo sócio **ROBERTO BRAGA DO CARMO JUNIOR**, RG 27.882.847-74 e do CPF nº 216.199.338-02, doravante simplesmente denominadas **CONTRATANTES** 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 em 09/02/2018 a Primeira **CONTRATANTE** manifestou seu interesse específico em iniciar reuniões e discussões através da assinatura da Carta de Intenções e apresentações de demais documentos que fazem parte deste, apresentando ainda, área com potencial para o desenvolvimento e implantação de um Empreendimento Habitacional

Rubricas				
Jurídico - COHAB	Contratante(s)		COHAB	

(Handwritten signatures and initials are present in the signature lines)



Companhia de Habitação Popular de Campinas

de Interesse Social, doravante "EHIS-COHAB", descrito na Clausula 01 abaixo e 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 as CONTRATANTES firmaram **INSTRUMENTO PARTICULAR CONTRATO DE PARCERIA PARA IMPLANTAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**, para empreender projeto habitacional no imóvel objeto do presente contrato.

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 **CONTRATANTES** 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 **CONTRATANTES** 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	
					2/12



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 Primeira CONTRATANTE declara sob as penas da lei que é proprietária do imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, local sob o número 172.214 e juntamente com as CONTRATANTES conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento e Incorporação de um empreendimento imobiliário, observando as disposições das Leis Federais 4.591/64, nas leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único – AS CONTRATANTES estão em fase de constituição de uma SPE-Sociedade de Propósito Específico para este empreendimento e assim que constituída, as partes promoverão um aditamento do presente, alterando a parte CONTRATANTE para que haja compatibilidade entre esta parte contratante, o empreendedor de direito e o requerente do pedido de aprovação perante a prefeitura local.

02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar uma parceria contratual para efeito do disposto no parágrafo único do artigo 1º e no art. 33 da Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017 e para o acompanhamento pela CONTRATADA da aprovação em nome das CONTRATANTES ou da SPE em constituição, de Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB", perante a Prefeitura Municipal de

Rubricas

Jurídico - COHAB

Contratante(s)

COHAB:


3/12



Campinas, otimizando processo para finalização e obtenção da aprovação, tudo em observância das demais leis federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

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

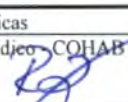
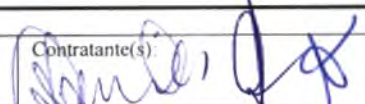
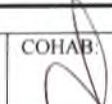
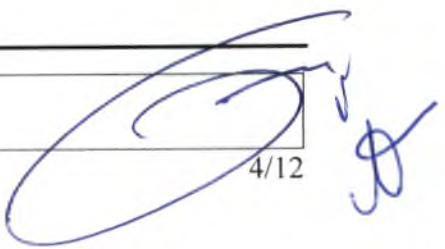
03 – DO PRAZO

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:  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 CONTRATANTES se obrigam de forma irrevogável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17 e a doação à CONTRATADA dos lotes ou das unidades acabadas, conforme o tipo de empreendimento, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus,

Rubricas			
Juridico COHAB	Contratante(s)	COHAB	
			



gravames, tudo com base no projeto final que será levado à aprovação perante a Prefeitura local, que faz parte integrante deste instrumento.

Parágrafo único – A definição exata da quantidade a ser doada como Contrapartida só poderá ocorrer em momento futuro e com base no projeto final, momento em que as partes farão a inclusão de um anexo ao presente instrumento, definindo tudo sobre esta obrigação.

4.2. Havendo desvirtuamento de tipos do EHIS-COHAB entre o projeto aprovado a realidade das vendas (faixas salariais), a contrapartida será recalculada pela CONTRATADA ficando as CONTRATANTES obrigadas 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 pelas CONTRATANTES, uma delas ou por procurador com poderes para tal ato e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, se houver, no máximo e 15 (QUINZE) dias da data do registro imobiliário do empreendimento.

4.5. Vencida a obrigação do item 4.1, 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.

Rubricas	Contratante(s):	COHAB:
Jurídico - COHAB		



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. AS CONTRATANTES serão sempre as únicas e exclusivas responsáveis:

- 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 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 as CONTRATANTES 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.

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

[Handwritten signatures in blue ink are present over the table and to its right.]



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. AS CONTRATANTES 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.

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

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

[Handwritten signatures in blue ink are present over the signature lines and in the right margin of the page.]



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 CONTRATANTES:

Nome: Kelly Ribeiro - Tel.(19) 32351655 e-mail: kelly@azulempreendimentos.com.br

Pela CONTRATADA: Julia Dias - Tel.: (19) 3119-9599/9503 - E-mail: 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

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s)

[Handwritten signatures and initials in blue ink are present over the table and to the right of the page. The signature 'Julia Dias' is clearly visible in the 'Contratante(s)' column. There are also several initials and a large scribble to the right of the table.]



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) AS CONTRATANTES 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

Rubricas	
Juridico COHAB	Contratante(s)

[Handwritten signatures in blue ink are present over the table and to its right.]



irrevogável e irretroatável 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, as CONTRATANTES 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, as CONTRATANTES, farão 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 pelas CONTRATANTES, nesta cláusula de transação e autocomposição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA á uma das CONTRATANTES ou da SPE que vier a ser constituída.

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 CONTRATANTES. 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.

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

[Handwritten signatures in blue ink are present over the signature lines and to the right of the table.]



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.

16- 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, 15 de maio de 2018.

CONTRATANTES:

Cerâmica Argitel Ltda.		
Nome	CPF e RG	Assinatura
Maria Inês Francischinelli Sbrissa	CPF: 834.700.188-04 RG: 9.142.159 SSP/SP	
Edna Maria Franschinelli Bignon	CPF: 021.295.648-52 RG: 13.120.303-4 SSP/SP	
Luciana M. Francischinelli Avila	CPF: 144.853.168-31 RG: 21.921.002-0 SSP/SP	
Cleonice Maria F. Benedette	CPF: 033.393.048-74 RG: 6.974.989-9 SSP/SP	
Carmo Angelo Francischinelli	CPF: 556.389.618-87 RG: 22.748.820-9 SSP/SP	
Sebastião Claudio Francischinelli	CPF: 020.955.888-19 RG: 13.433.803-0 SSP/SP	

Azul Empreendimentos e Loteamentos Ltda.
TAEK KEUN YOO

(assinaturas continuam no verso desta folha- impressa frente e verso)

Rubricas	Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE ITU - SP
JOSÉ CLAUDIO MURILLO - Oficial
Praça Duque de Caxias, 46 - Centro - CEP 13300-103 - Fone: (11) 4023-7711 - Itu - SP

Reconheço, por semelhança, as firmas das LUCIANA MARIA FRANCISCHINELLI, AVILA e CLEONICE MARIA FRANCISCHINELLI, BENEDETTE.
Itu, 17 de maio de 2018.
Em testemunha da verdade.
DAYSE FERRO SILVA - Escrevente Autorizada
Preço da Firma R\$ 1,13 | Valor Total R\$ 10,25



2. TABELIAO DE NOTAS E PROTESTO ITU-SP
Bel Roberto Saladin - Notario
Rua Santa Cruz, n. 408 - centro
Cep: 13.300-090 - Itu-SP
Fone/Fax: (11) 4023-0402 - 4022-7834

Reconheço Por Semelhança Firma Com Valor Económico de
EDNA MARIA FRANCISCHINELLI BIGNON.....
Itu, 28 de Maio de 2018.
Em test. da verdade.
LUIS GUSTAVO DE OLIVEIRA
NICHDA-ESCREVENTE
Valor: R\$9,13
Valido somente com selo de Autenticidade!

Oficial Reg. Civil
Dayse pes
Escrevente





Companhia de Habitação Popular de Campinas

(continuação das assinaturas)

1º TABELIONATO

ENGERB CONSTRUCOES E INCORPORACOES EIRELI
ROBERTO BRAGA DO CARMO JUNIOR

CONTRATADA - Companhia De Habitação Popular De Campinas:

[Signature]
Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho

[Signature]
Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:

[Signature]
Nome: Felicia Regina Fernandes
RG: 5459030276
CPF: 351.132.949-22

[Signature]
Nome: ALESSANDRO G. G. G. G.
RG: 19272364
CPF: 14769014813

(fim do documento)

VALIDO SOMENTE COM O SELADO DE VERIFICAÇÃO DE ASSINATURAS

1º TABELÃO DE NOTAS DE FERNANDOPÓLIS
FABRILADO Nº 1114 - RUA SANTA CRUZ, 757 - CENTRO - ITU / SP
FERNANDOPÓLIS - CEP: 13080-000
Telefone: (011) 4013-7337

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA, COM VALOR ECONÔMICO, A(S) FIRMAS) DE:
ROBERTO BRAGA DO CARMO JUNIOR (40659). 100 FE. - SELO(S):
44017903.
Em presença da verdade
RECARDO SEBASTIÃO DE CARVALHO - PRESO TOTAL R\$ 9,24.
FERNANDOPÓLIS, 04 de junho de 2018.
CIDADO DE SEGURANÇA: ARCONDICIONAMENTO DE SEGURANÇA

1º Tabelião Itu

Rua Santa Cruz, 757 - Centro - Itu / SP
Tel.: (11) 4013.7337 • www.cartorioitu.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas com valor econômico de:
MARIA INES FRANCISCHINELLI SBRISA, SEBASTIAO CLAUDIO...
FRANCISCHINELLI (2).....
Itu, 28/05/2018. Em testemunho da verdade.
MARCIO HENRIQUE DOS SANTOS - RECREVENTE
Valor por firma: R\$ 2,13 - Válido com selo de autenticidade.

[Signature]
RODRIGO ZULIAN
DIRETOR JURÍDICO
OAB/SP 144.431

1º TABELÃO DE NOTAS DE FERNANDOPÓLIS
DE TÍTULOS ELETRONÍCOS
VALOR ECONÔMICO: R\$ 2,13
Márcio Henrique dos Santos
Escrivão

Rubricas	Contratante(s)	COHAB:
Jurídico - COHAB	<i>[Signature]</i>	

12/12



EM BRANCO