



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3085	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
LC 184/2017 - EHIS COHAB

De um lado, **ENGEPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **43.265.404/0001-10**, com sede na RUA DOUTOR EMÍLIO RIBAS, Nº 174, ANDAR 6 CONJ 61 E 62, CAMBUÍ, CAMPINAS/SP, CEP 13.025-140, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) **JOSÉ FRANCISCO DA CUNHA**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG n. 4.520.765-SSP/SP e CPF n. 268.856.548-68, e **TÂNIA APARECIDA FERES DA CUNHA**, brasileira, empresária, casada, portador do RG n. 5.278.259-SSP/SP e CPF n. 213.379.018-73, ambos domiciliados na ALAMEDA DA JAQUEIRAS, Nº 1.550, CHÁCARA GRAMADO, CONDOMÍNIO CHÁCARA ALTO DA NOVA CAMPINAS, CAMPINAS-SP, CEP: 13.101-790, **T.M.M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **04.252.759/0001-12**, com sede na RUA SACRAMENTO, Nº 126, ANDAR: 4, SALA: 42, CENTRO, CAMPINAS/SP, CEP 13.010-210, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) **TAEK KEUN YOO**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG n. 36.745.603-5-SSP/SP e CPF n. 040.149.298-25, domiciliado na RUA MARIA MONTEIRO, Nº 477, APTO 09, CAMBUÍ, CAMPINAS/SP, CEP: 13.025-150 e **BDI REALTY SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **08.512.834/0001-98**, com sede na RUA DIAS FERREIRA, Nº 190, SALA 601, LEBLON, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22.431-050, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) **FÁBIO PÃES BAILUNE**, brasileiro, administrador, solteiro, portador do RG n. 13.320.120-2 IFP/RJ e CPF n. 102.384.637-37, domiciliado na RUA FRANCISCO OTAVIANO, Nº 23, BLOCO 02, APTO 402, CEP: 22.080-040 e **ALESSANDRA AUGUSTA DE LIMA GOMES DA SILVA SOUZA**, brasileira, engenheira, divorciada, portador do RG n. 08.356.806-3 IFP/RJ e CPF n. 011.801.297-50, endereço comercial RUA DIAS FERREIRA, Nº 190, SALA 601, LEBLON, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22.431-050, todos em conjunto doravante denominados **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 Técnico ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

**Considerando** que a **CONTRATANTE “T.M.M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”** manifestou interesse específico pela Carta de Intenções (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 Cláusula 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;

Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 
----------------------	---------------------	------------



**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** 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;







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

As **CONTRATANTES** declaram sob as penas da lei que são proprietários do imóvel matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 18.507, conforme cópia "via e-mail" da certidão apresentada (Anexo A) expedida em 09/01/2018, e conduziram e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um Loteamento EHIS-COHAB, observando as disposições da Lei Federal 6.766/79, nas leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria, documentos estes que fazem parte deste instrumento como **Anexo A**.

## 02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar o vínculo jurídico para efeito do disposto no art. 33º da Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017 que tem por objeto o seguinte:

Juridico - COHAB 	Contratantes:   	COHAB:  
---	--	---



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

- 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 do Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB" em nome das CONTRATANTES, 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.
- b) Assessoria e Serviços de utilização da Demanda – No curso ou após a aprovação do projeto as partes realizarão um aditamento do presente para a inclusão deste serviço com todos os seus detalhes.

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 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 Loteamento pela Prefeitura de Campinas, podendo sofrer alteração em caso de inclusão dos serviços citados na cláusula 2.b acima, 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 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. Como pagamento pelos serviços a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irrevogável a transferir à CONTRATADA o correspondente a 2% (dois por cento) do total da área resultante dos lotes do empreendimento, em lotes urbanizados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, que serão previamente por esta escolhidos, quando da definição final do projeto urbanístico do empreendimento com seu total de unidades, podendo haver uma variação para maior no resultado em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor.

4.2 A transferência dos lotes acima referida será ultimada por escritura pública a ser outorgada pelas CONTRATANTES ou procurador com poderes para tal ato, e às suas

Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 
---	--	---

**2º Ofício DE NOTAS** Adilson Wagner Firmino **CARTÓRIO DE JACAREPAGUÁ** 088504AD608512  
TABELIÃO Estrada dos Bandeirantes, 209 - Lojas C e D - Taquara - RJ - CEP 22710-570 - Tel.: (24) 2445-8235

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de  
ALESSANDRA AUGUSTA DE LIMA GOMES DA SILVA SOUZA, HAB. O. PAES.  
BAILUNE  
Rio de Janeiro, de julho de 2018 Conf. por  
Em testemunho da verdade

ISMAEL MARTINS DE LIMA ESCREVENTE  
ECQX07946-RIO, ECQX07947-RQT Consulte em "http://www3.trj.jus.br/república"

**Ofício DE NOTAS**  
Emplumados R\$10,82  
Impostos R\$3,80  
Total R\$14,62  
Márk: 10230118



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 das CONTRATANTES 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(S) CONTRATANTE(S)

5.1. AS CONTRATANTES serão sempre as únicas e exclusivas responsáveis:

- 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 e nas demais leis aplicáveis ao tipo deste EHS-COHAB;
- c) Pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;

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 a 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. 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

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




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:**

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

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

CONTRATADA: Julia Dias – (19) 3119-9599/03 - e-mail: ehis@cohabcp.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.

Jurídico - COHAB 	Contratante(s):  	COHAB:  
---	--	---




## 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 – AS CONTRANTES têm ciência de que pela localização da área as aprovações de projetos de empreendimentos com parcelamento de solo ainda dependem de algumas normativas municipais, especialmente com relação ao plano de manejo da APA local.

14 - 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.

15 - 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, CONTRATANTES 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 irrevogável e irretroatável que isentam 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).

Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 
---	--	---