



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3086	19

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

### LC 184/2017 - EHIS COHAB – 188 LOTEAMENTO

De um lado, **MARCOS NIELSSON**, brasileiro, casado, comerciante, portado da cédula de identidade RG: 12.793.795-X, inscrito no CPF: 079.529.178-70 e **THAYS MORAIS DE FREITAS NIELSSON**, brasileira, casada, inscrita no CPF: 082.264.966-75, ambos residentes e domiciliados na Rua Camaçan, nº 153, Parque Universitário, Campinas/SP, **KÁTIA CRISTINA NIELSSON**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade RG: 32.905.404-1, inscrita no CPF: 309.581.658-82, residente e domiciliada na Rua Camaçan, nº 153, Parque Universitário, Campinas/SP, **CELSO FREDERICO NIELSSON**, brasileiro, casado, estudante, portador da cédula de identidade RG: 48.649.089-0, inscrito no CPF: 338.574.168-82 e **MARIA HELENA PESSOPANE NIELSSON**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG: 23.678.997-1, inscrita no CPF: 323.208.808-28, ambos residentes e domiciliados na Rua Camaçan, nº 153, Parque Universitário, Campinas/SP, neste ato devidamente representados por procuração por **MARCELO LEAL SOARES**, portador da cédula de identidade RG: 27.085.910, inscrito no CPF: 153.305.648-08, residente e domiciliados na Rua Sibipirunas, nº 270, Portal das Acácias, Indaiatuba/SP, CEP: 13.333-514, 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, 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;

**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;

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



**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;

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 do imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 29.104, conforme cópia "via e-mail em PDF" das certidões expedida em 25/06/2018 as 10:35:23, e conduziram e vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um loteamento EHIS-COHAB, TIPO 1 com número de lotes urbanizados correspondente à 734, observando as disposições da Lei Federal 4591/64 ou 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 B**.

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:

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

a) A CONTRATADA prestará serviços de assessoria perante o Município de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido 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.

§1º - O protocolo do pedido de aprovação 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, lastreados na política nacional de habitação e no interesse público de redução do déficit habitacional.

### 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 indeterminado, 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 válido qualquer forma de comunicação da intenção por escrito, inclusive e-mails ou outras formas de envio de mensagens eletrônicas ou não. Havendo descumprimento do prazo da LC 184/17 pela Prefeitura Municipal, o presente contrato poderá ser rescindido se for de interesse da CONTRANTE.

### 04. DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Conforme disposto na Lei Complementar Municipal n. 184/2017 em seu artigo 13 parágrafo 2º, fica dispensado o pagamento de contrapartida física.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



**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.
- 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.
- 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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



## 06 - DA AUTONOMIA

As parte 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.

8.1. A previsão acima não se aplica em caso de transferência de propriedade dos imóveis, situação em que a nova proprietária do imóvel substituirá a CONTRATANTE no presente Contrato, em todas as suas obrigações e direitos, necessitando da imediata comunicação por escrito à CONTRATADA para eu seja feito o aditivo de alteração para constar o novo CONTRANTE e o gestor do contrato (clausula 10).

## 09 - DA RESCISÃO

9.1. 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.

9.2. Caso sobrevier algum fato que possa afetar a viabilidade técnica, econômica ou financeira do empreendimento, inclusive alteração legislativa, modificativo ou extintivo de qualquer um dos índices e/ou parâmetros urbanísticos, de modo que o Empreendimento Imobiliário não guarde conformidade com os parâmetros mínimos informados na cláusula acima, o presente Contrato será considerado resolvido, mediante o envio de simples

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

notificação pelas CONTRATANTES a CONTRATADA, no qual não acarretará nenhum ônus para as partes.

### 10 – DOS CONTATOS:

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

CONTRATANTE: Marcelo Leal (19)97136-2432 e-mail: marcelo.leal@manaincorporacoes.com.br

CONTRATADA: Paula Abranches Lopes de Angeli (19) 3119-9528 e-mail: [ehis@cohabcp.com.br](mailto:ehis@cohabcp.com.br)

Parágrafo único: Considerando que a CONTRATADA é responsável pelo processo administrativo perante o Município de Campinas, em caso de dúvidas ou tratativas, estas deveram ser sanadas na Cohab para celeridade do processo.

### 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, auto regramento, 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

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB: