



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3087	19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO**  
**LC 184/2017 - EHIS COHAB- ÁREA 11**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, **RENATA OLIVEIRA SELMI HERRMANN**, brasileira, arquiteta, casada, portadora do RG n. 6.599.477-2-SSP/SP e CPF/MF n. 042.330.078-42, residente e domiciliada na Av. Hermas Braga, n. 154, bairro Nova Campinas, Campinas-SP, CEP 13092-133 endereço eletrônico [rsh@rsharquitetura.com.br](mailto:rsh@rsharquitetura.com.br), e **RICARDO OLIVEIRA SELMI**, brasileiro, industrial, casado, portador do RG n. 13.864.120-1 SSP/SP, e CPF/MF n. 053.228.288-42, residente e domiciliado em Sumaré/SP, na Rodovia Virginia Viel Dallorto, km 19, Chácara Monte Alegre, CEP 13.175-585, ambos neste ato representados por seus procuradores infra assinados, conforme as cópias das Procurações Públicas apresentadas respectivamente, Livro 2646, Páginas 283 do 1º Tabelião de Notas de Campinas/SP e Livro 294, Páginas 173/174 do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Sumaré/SP, todos 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 Comercial, Administrativo e Financeiro, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

**Considerando** que as **CONTRATANTE(s)** manifestaram 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 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 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 ressalvos 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;

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



**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 proprietárias dos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 25.490, 25.491, 35.165 e 35.164, conforme cópia de certidões apresentadas (Anexo A), respectivamente expedidas no dia 30/01/18 às 16:12:17 horas, 16:09:24 horas e 16:08:05 horas e às 13:05:56 horas do dia 18/09/2017 e que conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de um Loteamento, 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**.

Parágrafo Único – As **CONTRATANTES** declararam que há pedido de retificação de área em curso para posterior unificação, se comprometendo em fornecer as cópias atualizada(s) da(s) matrícula(s) assim que houver a conclusão dos procedimentos perante o cartório, o que não inviabiliza esta parceria.

## 02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar uma parceria contratual 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:

a) A **CONTRATADA** prestará serviços de assessoria perante a Prefeitura Municipal de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de cadastramento

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

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



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

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.

Parágrafo primeiro – A CONTRATADA prestará adequadamente o assessoramento, devendo informar a CONTRATANTE sobre o andamento do processo, e eventuais exigências dos órgãos públicos.

Parágrafo segundo - 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 entregar à CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

b) Assessoria e Serviços de utilização da Demanda do Cadastro de interessados em moradia – Este futuro serviço está em consonância os objetivos sociais da CONTRATADA e com a LC 184/17 para a redução do déficit habitacional, e poderá ser prestado pela CONTRATADA, mas deverá ser objeto de outro instrumento contratual assim que as partes acharem conveniente.

### 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. As CONTRATANTES se obrigam de forma irrevogável e irretratável a transferir à CONTRATADA como pagamento pelos serviços, o número de lotes livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, que serão previamente por esta escolhidos, quando da definição final do projeto urbanístico, cuja somatória das

Rubricas		
Jurídico – COHAB	Contratante(s):	COHAB:



metragens deverá totalizar o equivalente a 2% (dois por cento) do total da área resultante dos lotes do empreendimento, podendo haver uma variação para maior em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor.

Parágrafo único – Pelos estudos e projeções iniciais apresentados pelas CONTRATANTES, o Loteamento terá aproximadamente 250 Unidades Habitacionais (lotes padrão de 126 m<sup>2</sup>) do Tipo 02 EHIS-COHAB, ficando esta obrigada com a transferência de aproximadamente 05 (cinco) lotes urbanizados à CONTRATADA. Havendo alteração do número total de lotes com base no projeto final aprovado, as partes poderão fazer a inclusão de um novo Anexo ou aditamento ao presente instrumento, definindo alterações desta obrigação.

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 expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, no máximo até 20 (vinte) dias úteis da data do registro imobiliário do empreendimento.

Parágrafo único – O prazo acima ficará suspenso com a apresentação da minuta e indicação do respectivo cartório de notas, que deverá se dirigir à sede da CONTRATADA para colher as assinaturas dos diretores, uma vez aprovada a minuta.

4.3. Vencida a obrigação do item 4.1, 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 6.766/79 e nas demais leis aplicadas ao tipo deste EHIS-COHAB;
- c) Pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

*[Handwritten signatures in blue ink are present over the table and below it.]*



- d) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicadas ao caso;
- e) Pelos demais prazos que lhes caibam, especialmente os que sejam relacionados com os trâmites de cadastramento, aprovação e registros imobiliários;

**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.

Parágrafo único - Se um empregado de uma parte mover ação trabalhista em face da outra parte, a demandada comunicará imediatamente para que a outra parte solicite a exclusão do processo, arcando com todas as despesas decorrentes deste evento.

**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 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 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

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



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. São ainda causas de rescisão independente das demais hipóteses nas leis:

- a. Não aprovação do projeto;
- b. Culpa das Partes;
- c. Desapropriação da área em curso da aprovação;
- d. Insolvência de uma das Partes;
- e. Não cumprimento pela prefeitura municipal do prazo estipulado no Artigo 4º da Lei EHIS-COHAB

Parágrafo único - Antes da rescisão formal a parte deverá notificar a outra em caso de descumprimento das obrigações no prazo de 10 dias, como ato de boa-fé contratual.

### **10 - DOS CONTATOS:**

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

CONTRATANTES: ANDRE LUIS MASILI – Tel.: (19) 3826-2577 - e-mail: andre@vicorp.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.

Rubricas	
Juridico-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, pelos representantes das partes, 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 NCPD, 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 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 sobre o empreendimento.

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 EHIS-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).

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus decorrentes da presente avença que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA, as ONTRANTES, 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 à uma das CONTRATANTES ou da SPE que vier a ser constituída se for o caso.

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.

g) A(s) CONTRATANTE(S) declara(m) ainda de forma expressa, irrevogável e irretratável, que isenta(m) a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda do insucesso no cadastramento da(s) área(s) ou na aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências, especialmente quanto ao disposto na cláusula 15, 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- A CONTRATANTE tem ciência de que foi apontado pela área técnica da CONTRATADA que será necessário a descaracterização da área de preservação permanente (APP) e retificação da área. Sendo assim, eventuais atrasos ou consequências não é de responsabilidade da CONTRATANTE e o prazo começara a contar somente quando as restrições forem sanadas.

16 – 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.

17 – O presente instrumento possui o(s) seguinte(s) anexo(s):

- A – Carta de Intenção, Cópia(s) da(s) Matrícula(s)
- B – Estudos e Projeto Final;

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):





## Companhia de Habitação Popular de Campinas


18-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, 09 agosto de 2018.


CONTRATANTES:


  
RENATA O. SELMI HERRMANN  
p.p. Paulo Roberto Herrmann  
RG: 9.388.185 – SSP/SP  
CPF: 025.023.598-64

  
RICARDO OLIVEIRA SELMI  
p.p. André Luiz Masili  
RG: 15.727.642-9 SSP/SP  
CPF: 087.916.998-27

RECONHECIMENTO  
NO VERSO

CONTRATADA – Companhia De Habitação Popular De Campinas:

  
Diretor Presidente  
Samuel Ribeiro Rossilho

  
Diretor Técnico  
Jonatha Roberto Pereira


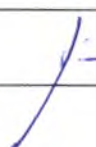

Testemunhas:

Nome:  
RG:  
CPF:

Nome:  
RG:  
CPF:

(fim do documento)

Rubricas

Jurídico – COHAB	Contratante(s):	COHAB:
 <b>RODRIGO ZULIAN</b> DIRETOR JURÍDICO OAB/SP 144.431		



Reconheço a semelhança das(2) firmas com valor econômico de: **ANDRÉ LUIS MASILI** (Ficha 793779) e **PAULO ROBERTO HERRMANN** (Ficha 901951)

Dou fé Em testemunho da verdade  
Campinas-SP 28/08/2018

Custas R\$ 18,62

Celina Nogueira Marcondes Garcia - Escrevente  
Válido com o(s) selo(s): 0195AA330737

*[Handwritten signature]*



NOTAS  
No. 109  
Campinas - SP  
Celina Nogueira Marcondes Garcia