



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3088	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁERA 01

De um lado, **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **47.508.411/0001-56**, com sede AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO, nº 3142, JD. PAULISTA, SÃO PAULO/SP, CEP 01.402-000, neste ato devidamente representada por procuração pela empresa **CCISA50 INCORPORADORA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **29.291.362/0001-60**, com sede RUA FUNCHAL, nº 411, ANDAR 13, VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO/SP, CEP: 04.551-060, 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 Comercial, Administrativo e Financeiro, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**.

Considerando que a **CCISA50 INCORPORADORA LTDA.**, em 06/06/2018, manifestou interesse específico pela Carta de Intenções (Anexo A) em iniciar reuniões e discussões para o desenvolvimento e implantação do 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;

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		
Juridico - COHAB 	Contratante(s) 	COHAB: 



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 Cia, 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 201.337, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo A) expedida em 18/05/2018, conduziram e ou vem conduzindo com os procuradores às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um Condomínio Vertical EHIS-COHAB, TIPO 2 com número unidades habitacionais projetadas para 406, observando as disposições da Lei Federal 4.591/64, nas leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria, estudos e projeto que fazem parte deste instrumento como **Anexo B.**

02 - OBJETO

O presente contrato vem oficializar o vínculo jurídico para efeito do disposto na 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 **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

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

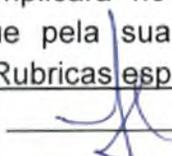
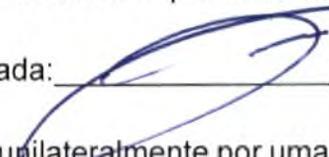
LC 184/07 e as demais leis, federal, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo Único - O protocolo do pedido de aprovação na Prefeitura local, início do objeto previsto acima, somente se dará após a CONTRATANTE entregar à CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

b) Assessoria documental (montagem de pastas) e permissão de utilização da Demanda do Cadastro de Interesse em Moradia "CIM" – As partes realizarão em separado outro instrumento contratual para tratar deste assunto, em complemento aos objetivos gerais deste vínculo jurídico, lastreados na política nacional de habitação e no interesse público de redução do déficit habitacional.

03 – DO PRAZO

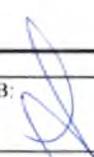
3.1. Pela natureza do objeto aqui previsto, a vigência deste contrato tem início na data de sua assinatura e seu término com a aprovação final, ficando acordado ainda que o seu término não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, que pela sua natureza, permanecerão 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 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 CONTRATANTE(S) se obriga(m) de forma irrevogável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17 e a doação à CONTRATADA dos lotes ou das unidades acabadas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, tudo conforme o tipo de empreendimento previsto no projeto final, que será levado à aprovação perante a Prefeitura local, que faz parte integrante deste instrumento no Anexo B.

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB:  

Cito lei
Polo do doo
1.0.332.0



Parágrafo único – Conforme o projeto apresentado, a intenção é construir 406 (quatrocentos e seis) unidades destinadas ao Tipo 2, com acréscimo de coeficiente (3%), gerando uma contrapartida para doação à CONTRATADA de 13 (treze) unidades neste ato, podendo sofrer alterações no curso até a aprovação final, momento em que as partes poderão fazer a inclusão de um aditivo ao presente instrumento, definindo tudo sobre esta alteração, se houver, caso contrário permanece válido e exigível o que aqui está disposto.

4.2. Havendo desvirtuamento de tipos do EHIS-COHAB entre o projeto aprovado e a realidade das vendas (faixas salariais e/ou tipos), a contrapartida será recalculada pela CONTRATADA ficando a(s) CONTRATANTE(S) obrigada(s) a pagar esta diferença, sem prejuízo das penas da lei.

4.3. As unidades, objeto da doação da contrapartida, serão previamente escolhidas pelas partes. A doação será ultimada por escritura pública a ser outorgada pela(s) CONTRATANTE(S) ou procurador(es) com poderes para tal ato e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, se houver, no máximo em 10 (dez) dias da data do registro imobiliário do empreendimento. A título informativo, atualmente há isenção do ITCMD para a doação de bem imóvel vinculado à programa de habitação de interesse social conforme art. 6º, II da Lei Estadual 10.705/00.

4.4. Vencida esta obrigação ou qualquer outra obrigação de dar ou pagar, o atraso no cumprimento 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.

4.5. 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 pretendido, perante o mercado;
- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis 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):	COHAB:



- d) Pela Venda das unidades mesmo que a COHAB venha ser contratada conforme item 2.2;

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 a 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.

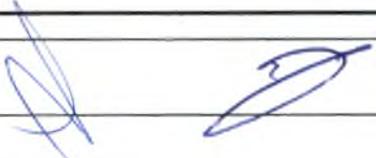
5.5. A CONTRATANTE se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, independente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento.

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 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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



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 da parte, 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.

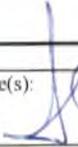
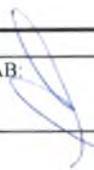
CONTRATANTE: Camila Toledo – (11)3847-2309 / (11)99310-1244
e-mail: camila.toledo@cury.net
Andréia Antonelli – (11)3847-2381 / (11)99179-5024
e-mail: andreia.antonelli@cury.net

CONTRATADA: Júlia 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 partes 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		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB:  



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, autor 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 Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro, e artigos 190 a 200 do NCP, CONTRATANTE(S) 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, não cabendo qualquer questionamento judicial.

b) As Partes reitera(m) 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 irretratável que isentam a outra Parte de quaisquer responsabilidades jurídicas e suas consequências.

c) Caso a CONTRATADA ou a(s) CONTRATANTE(S) sejam provocadas por terceiros a se defender, responder ou se manifestar sobre eventuais responsabilidades e demais consequências jurídicas relativas ao presente EHS-COHAB ou dessa contratação e que seja causada ou de responsabilidade da outra Parte, a Parte que for responsável pelo ato ou fato gerador do prejuízo se obriga(m) com o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo no máximo em 03 (três) dias úteis, contados

Rubricas		
Jurídico, COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



da data em que for comunicada pela Parte prejudicada, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do polo passivo deste(s).

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens de qualquer das Partes motivada por ato ou fato da outra Parte, obrigará a Parte que for responsável pelo ato ou fato gerador do prejuízo fazer 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 Partes, nesta cláusula de transação e auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da outra Parte ou da SPE que vier a ser constituída se for o caso.

f) Esta transação e auto composição 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 Partes. 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 das Partes terem 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 na aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências ou quaisquer outros fatos que ocorram no curso do processo do pedido, 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. Dessa forma, como a contrapartida é devida em unidades a serem construídas no local, caso não seja obtida a aprovação, não será devida referida contrapartida.

15 – 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.

16 – O presente instrumento e vínculo jurídico possui o(s) seguinte(s) anexo(s):

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:

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



Companhia de Habitação Popular de Campinas

- A - Carta de Intenção, Cópia(s) da(s) Matrícula(s)
- B - Estudos e Projeto submetido à aprovação com seu protocolo;
- C - Demais documentos produzidos posteriormente à assinatura deste.

17- 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.

, 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, 13 de agosto de 2018.

CONTRATANTE:

Obs: Rubricar cláusula 03.1





Nome: Alexandre Calazans Albuquerque p.p
 RG: 10.821.618-
 CPF: 077.380.397-10

CONTRATADA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:

Obs: Rubricar cláusula 03.1

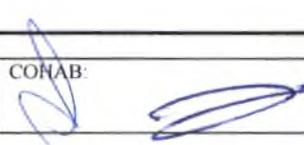


Diretor Presidente
 Samuel Ribeiro Rossilho



Diretor Técnico
 Jonatha Roberto Pereira

(continua no verso)

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



Companhia de Habitação Popular de Campinas

(Continuação das assinaturas)

Testemunhas:

Andréia Carrara Antonelli

Nome: *Andréia Carrara Antonelli*
RG: *44.991.292-9*
CPF: *368.507.758-65*

Julia Pais Fernandes

Nome: *Julia Pais Fernandes*
RG: *504590.3026*
CPF: *391.132.942-72*

(fim do documento)

Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Moraes, 1082 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5087-0795
Ref. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONOMICO a(s) firma(s) de: **ALEXANDRE CALAZANS ALBUQUERQUE**, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 17/08/2018 - 10:46:40

Em Testemunha da verdade. Total R\$ 9,25 -
Usuário: **PERSON** - NÚMERO YOSHIRO SATO - ESCRIVENTE
Etiqueta: 338465 - Série: 07792483

3 Coleção Notarial do Brasil
FIRMA VALOR ECONOMICO 1
1097AB0792483

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

RODRIGO ZULIAN
DIRETOR JURÍDICO
OAB/SP 144.431