



NÚMERO	ANO
3090	19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 33**

De um lado, **ALBERTO CARMO FRAZATTO**, brasileiro, advogado, portador do RG n. 4.560.487 SSP-SP e CPF n. 504.729.098-00, residente e domiciliado na Rua Emílio Ribas, nº 1.300, **ALBERTO FRANCISCO PICCOLOTTO NACCARATO**, brasileiro, médico, portador do RG n. 2.392.312-SSP-SP e CPF n. 001.652.558-20 e **MARIA REGINA FRAZATTO NACCARATO**, brasileira, dentista, portadora RG n. 4.560.488 SSP-SP e CPF n. 301.652.028-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Emílio Ribas, 1.300, Cambuí, Campinas/SP, neste ato devidamente representada por procuração **ZUMA ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 27.592.848/0001-03, com sede RUA MARIA MONTEIRO, Nº 830, ANDAR 6 CJ 62, CAMBUÍ, CAMPINAS/SP, 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 os **CONTRATANTES** manifestaram interesse específico em iniciar reuniões e discussões, com a apresentação de área própria e estudos preliminares 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;

Considerando ainda que as **CONTRATANTES** vêm mantendo seu interesse em firmar este instrumento particular com a **CONTRATADA** pela forma contratual aqui disposta, e

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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;

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

CONTRATANTES declaram sob as penas da lei serem legítimos proprietários, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em fase final de registro final perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas local, do imóvel matriculado sob o número 59.050. Deseja desenvolver empreendimento imobiliário no imóvel e que conduziram às suas expensas estudos de viabilidade técnica e financeira visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário observando as disposições da Lei Federal 4.591/64 nas leis estaduais, na Lei Complementar Municipal n. 184/2017, demais leis aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo único - É de conhecimento das CONTRATANTES que, na matrícula objeto do contrato ainda consta uma penhora do imóvel. As CONTRATANTES se comprometem em diligenciar para a baixa efetiva desta penhora, mas eventuais acontecimentos decorrentes deste fato, não serão oponíveis de responsabilidade da COHAB, conforme item 14, alínea g.

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:

a) Assessoria perante a Prefeitura local – tem por objeto a assessoria, acompanhamento e suporte ao pedido de cadastramento e posterior aprovação em nome da CONTRATANTE, de um Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB", perante a Prefeitura Municipal de Campinas, com observância da citada LC 184/07 e as demais leis, federais, 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

Rubricas		
Juridico-COHAB	Contratante(s):	COHAB



CONTRATADA, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

b) Assessoria documental e Serviços de utilização da Demanda – Após ou no curso da aprovação do projeto as partes confirmam a intenção de estender o objeto deste vínculo, realizando um novo instrumento ou aditamento do presente para a inclusão deste serviço com todos os seus detalhes.

03 – DO PRAZO

3.1. Pela natureza do objeto aqui previsto, a vigência deste contrato é por prazo indeterminado, 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.

(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 válido 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 irretroatável 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.

Parágrafo único – Conforme o projeto apresentado, a intenção é construir 120 unidades destinadas ao Tipo 2, com acréscimo de coeficiente (2%), gerando uma contrapartida para doação a CONTRATADA de 02 unidades. A definição exata da quantidade de unidades totais e aquelas a serem doadas como Contrapartida, poderá 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 para a definição exata desta obrigação.

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

Rubricas		
Jurídico-COHAB	Contratante(s):	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

CONTRATADA ficando a(s) CONTRATANTE(s) obrigada(s) 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 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 e 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.

4.5. Vencida a obrigação do item 4.1 ou qualquer outra obrigação de dar ou 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.

4.6. 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 DAS CONTRATANTES

5.1. CONTRATANTES serão sempre as únicas e exclusivas responsáveis:

- a) Pela baixa do ônus apontado na matrícula;
- b) 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;
- c) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal 4591/64 e nas demais leis aplicadas ao tipo deste EHIS-COHAB;
- d) Pelo prazo de execução constante no cronograma de execução do projeto uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;
- e) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pela PMC;
- f) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicadas ao caso;

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s):

(Handwritten signatures in blue ink are present in the signature lines of the table)



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

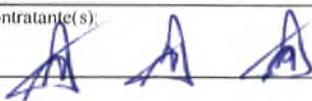
As partes possuem inteira e completa autonomia, de modo a não se transmitirem de uma para a outra, quaisquer obrigações ou direitos relativos a vínculos jurídicos próprios, seja no que respeita aos acionistas, colaboradores, empregados ou ainda empresas subsidiárias das mesmas, bem como, aos que, por 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.

Rubricas		
Jurídico-COHAB	Contratante(s)	COHAB:
		



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.

Pelas CONTRATANTE: Thiago Porto (19) 3397-8750 - thiago@zuma.eng.br
Pela CONTRATADA: Júlia Dias – Tel.: (19) 3119-9599/9503 – 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

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, CONTRATANTES e CONTRATADA convencionam e transacionam o seguinte:

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

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



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 CONTRATANTE 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 irretratável 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 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 polo passivo deste(s).

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA, as CONTRATANTE, 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 auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA à CONTRATANTE ou outro sócio da SCP.

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 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) As CONTRATANTES declaram ainda de forma expressa, irrevogável e irretratável, que isentam a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda do

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

(Continuação das assinaturas)

Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho

Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

(fim do documento)

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:

RS: RIGO ZULIANI
DIRETOR JURÍDICO
OAB/SP 144.431



1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 33

São partes neste instrumento:

- **ALBERTO CARMO FRAZATTO**, brasileiro, advogado, portador do RG n. 4.560.487 SSP-SP e CPF n. 504.729.098-00, residente e domiciliado na Rua Emílio Ribas, nº 1.300, **ALBERTO FRANCISCO PICCOLOTTO NACCARATO**, brasileiro, médico, portador do RG n. 2.392.312-SSP-SP e CPF n. 001.652.558-20 e **MARIA REGINA FRAZATTO NACCARATO**, brasileira, dentista, portadora RG n. 4.560.488 SSP-SP e CPF n. 301.652.028-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Emílio Ribas, 1.300, Cambuí, Campinas/SP, neste ato devidamente representada por procuração **ZUMA ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 27.592.848/0001-03, com sede RUA MARIA MONTEIRO, Nº 830, ANDAR 6 CJ 62, CAMBUÍ, CAMPINAS/SP, doravante denominados **CONTRATANTES**;

- **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**.

As partes firmaram INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO (o "CONTRATO") com base na **LC 184/2017 (EHS COHAB)** referente ao imóvel matriculado sob o número 59.050 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas e através deste instrumento resolvem:

1) A **CONTRATANTE** está procedendo a baixa da penhora que consta na matrícula do imóvel acima descrito, conforme documentos a este anexados, se comprometendo de forma irrevogável com esta obrigação sob pena de rescisão do contrato;

2) A titularidade do "Contrato" será transferida oportunamente através de aditamento para a SPE denominada RMZUMA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 30.624.446/0001-58, com sede na Rua MARIA MONTEIRO, 830, ANDAR 6 CONJ 62, CAMBUI, CAMPINAS/SP, CEP 13.271-565;

3) A **CONTRATANTE** declara que a **CONTRATADA** lhe deu ciência do teor do "Comunique-se" de 29/05/18 para a correção do levantamento planialtimétrico e que para

Rubricas

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



Companhia de Habitação Popular de Campinas

os efeitos da LC 184/07 os prazos não correm enquanto os "comunicados" não são resolvidos pela CONTRATANTE;

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.

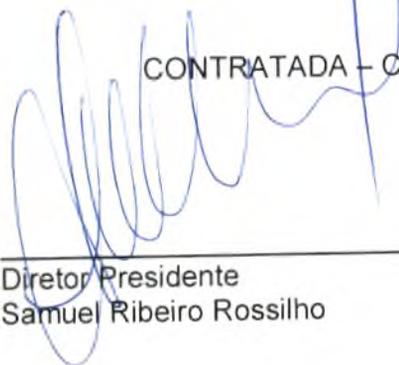
Campinas, 21 de agosto de 2018.

CONTRATANTES:



 ZUMA ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA p.p.

CONTRATADA – Companhia De Habitação Popular De Campinas:



 Diretor Presidente
 Samuel Ribeiro Rossilho



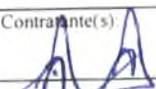
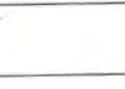
 Diretor Técnico
 Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:

 Nome:
 RG:
 CPF:

 Nome:
 RG:
 CPF:

(fim do documento)

Rubricas		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s):   	COHAB: 

RODRIGO ZULIAN
 DIRETOR JURÍDICO
 OAB/SP 144.431

