



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3092	19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO**  
**LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 109**

São Partes no presente instrumento:

De um lado, **PANAMBY PRIMETOWN ACQUA HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **09.406.057/0001-60**, com sede Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco Belvedere T SL B, Jardim São Luiz, São Paulo/SP, CEP 05.804-900, neste ato devidamente representada por seu procurador **ALEXANDRE BARRIONOVO**, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 22.962.864 - SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 117.994.178-08, 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, na Avenida 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 Clausula 01 abaixo, com base nas disposições da Lei Complementar Municipal local n 184/2017, nas Leis Federais, Estaduais 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

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante: 
COHAB: 	



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 auxiliar 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 este contrato 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 proprietária do imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 166.099, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (**Anexo B**) expedida em 16/08/2018 às 09:05:36 e conduziu e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um Empreendimento Habitacional na forma de Condomínio Vertical no EHIS-COHAB, TIPO 2, com número de unidades habitacionais projetadas para 192 (cento e noventa e duas), observando as disposições da Lei Federal nº 4.591/64, as Leis Estaduais, a Lei Complementar Municipal nº 184/2017 e as demais Leis do Município de Campinas aplicáveis à matéria, documentos estes que fazem parte deste instrumento como **Anexo C**.

#### **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) A **CONTRATADA** prestará serviços de assessoria perante a Prefeitura Municipal de Campinas para o protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de **aprovação** do Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB" em nome da **CONTRATANTE**, definido acima na cláusula 01 e anexos, com observância da citada LC

*190 no proj. aprovado*

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante: 
	CONAB: 



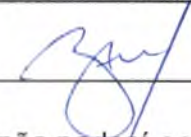
184/07 e das demais Leis Federais, Estaduais e Municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

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

b) Contratação dos serviços de assessoria documental e serviços de utilização da demanda – Havendo interesse 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 do empreendimento, 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. DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA

4.1. Conforme disposto no artigo 13º e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, a **CONTRATANTE** se obriga de forma irrevogável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17, através da doação à **CONTRATADA** de 04 (quatro) unidades acabadas ou das frações ideais correspondentes, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, tudo conforme previsto no projeto aprovado e no alvará, que farão parte integrante deste instrumento como **Anexo**. O arredondamento do resultado do cálculo das

Rubricas	
Juridico - COHAB 	Contratante: 
COHAB 	



unidades para a contrapartida social será para cima se maior ou igual a 0,5 e para baixo se inferior a 0,5.

4.2 A escolha das unidades será feita pelas Partes e a consequente doação, acima referida, será ultimada no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados após o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do referido registro, por escritura pública outorgada pela **CONTRATANTE** ou pela Sociedade de Propósito Específico que, na data em que será realizada a doação, figure como proprietária do empreendimento e, às suas expensas, inclusive, os eventuais tributos incidentes. O prazo de 10 dias uteis poderá ser prorrogado pelas partes desde que a **CONTRATANTE** justifique a sua necessidade mesmo após o início da sua contagem. 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.

Parágrafo único – Tendo em vista que há previsão legal para que o pagamento da contrapartida social seja feito em outro empreendimento localizado na mesma Unidade Territorial Básica – UTB, em conformidade com o artigo 13º, parágrafo 6º da LC 184/17, caso as Partes entendam conveniente, poderão realizar um aditivo futuramente, com o objetivo de indicar as unidades a serem doadas em substituição às unidades deste EHIS-COHAB.

4.3. Vencida a obrigação do item 4.1, 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, desde que a **CONTRATANTE** se recuse a doar os imóveis objeto da contrapartida após notificada com prazo de 30 (trinta) dias para purgar a mora.

4.4. A **CONTRATADA** é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis nº 11.111/01, nº 13.083/2007 e nº 15.509/17.

## 05 – DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE

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;

Rubricas	
Juridico - COHAB 	Contratante: 
	COHAB: 



- 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;

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 nº 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	
Juridico - COHAB 	Contratante: 
	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, ressalvada a possibilidade de cessão deste contrato pela CONTRANTE para empresa a ela coligada ou por ela controlada, que figurará como proprietária do empreendimento, mediante simples comunicado por escrito para que seja feito o devido Aditivo Contratual.

## 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, desde que a parte inadimplente seja notificada para purgar a mora no prazo máximo de 30 (trinta) dias e se mantenha inerte

## 10 – DOS CONTATOS:


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

- CONTRATANTE: Alexandre Barrionovo – Tel (19) 3705-1150 – Email: engenharia@panambyincorp.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.

## 12 – USO DA IMAGEM

Rubricas	
Juridico - COHAB 	Contratante: 
	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 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 Capítulo XIX, artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro, e artigos 190 a 200 do NCP, **CONTRATANTE** 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) A **CONTRATANTE** reitera 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 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, a **CONTRATANTE** se obriga com o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento imediatamente após a data em que for comunicada pela **CONTRATADA**, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do polo passivo.

d) Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da **CONTRATADA**, em razão do presente EHIS-COHAB, a

Rubricas		
Jurídico - COHAB 	Contratante: 	COHAB: 



CONTRATANTE fará o reembolso financeiro integral em até 10 (dez) 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 pela CONTRATANTE, nesta cláusula de transação e auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da **CONTRATADA** à CONTRATANTE ou da **SPE** que vier a ser constituída com a finalidade de desenvolvimento do EHS-COHAB, 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 pela **CONTRATANTE**. 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 CONTRATANTE declara ainda de forma expressa, irrevogável e irretroatável, que isenta a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade advinda do insucesso 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 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, existem protocolos em andamento na matrícula e que eventuais atrasos ou consequências não são de responsabilidade da **CONTRATADA**.

**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 os seguintes anexos:

- A - Carta de Intenção;
- B - Cópia da Matrícula;
- C – Estudos e Projetos.

**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.

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante: 
COHAB: 	



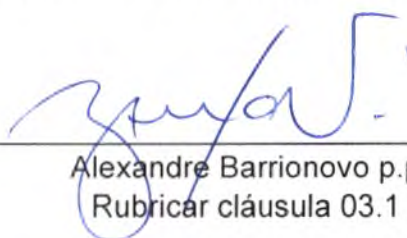


## Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 - SP, 14 de SETEMBRO de 2018.

PANAMBY PRIMETOWN ACQUA HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA:





Alexandre Barrionovo p.p  
Rubricar cláusula 03.1

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS:



Diretor Presidente  
Samuel Ribeiro Rossilho



Diretor Técnico  
Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:

Nome:  
RG:  
CPF:

Nome:  
RG:  
CPF:

Rubricas

Jurídico - COHAB



Contratante:

COHAB:



**RODRIGO ZULIAN**  
DIRETOR JURÍDICO  
OAB/SP 144.431



2º Cartório de Notas de Campinas - SP Alexandre Morone de Oliveira Santos  
R. Cel. Quirino, 542 - Cambuí - CEP 13025-001 - Tel.(19) 3729-3739 Tabelião

Reconheço por semelhança a firma de: **ALEXANDRE BARRIONOVO**, em documento com valor econômico, e dou fé....

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.  
Campinas, 14 de setembro de 2018. Valor recebido R\$ 9,31

**ALESSANDRO RODRIGO ALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADO**

VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RABUÇAS [www.2cartoriodocampinas.com.br](http://www.2cartoriodocampinas.com.br)

