



Companhia de Habitação Popular de Campinas

CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3093	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHS COHAB - ÁREA 150

De um lado, **CASTELFRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 03.013.921/0001-87, com sede AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, Nº 633, CONJ 1500 EDIF ITAMARACA, CENTRO, JABOTICABAL/SP, CEP 14.870-060, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) ao final identificados, 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;

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

Rubricas	
Juridico COHAB	Contratante(s) COHAB



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 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 147.162, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo A) expedida em 11/09/2018 às 11:03:01 e conduziram e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um Loteamento EHIS-COHAB, TIPO 1 com número unidades habitacionais projetadas para 628 lotes residenciais e 8 lotes comerciais, 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 – Havendo alteração do número total de unidades na aprovação do projeto final, valerá o disposto na aprovação e no alvará para efeito de definição do número e tipologia de unidades totais.

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 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 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.

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s):
	
	COHAB.
	



b) 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, 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. Conforme disposto na Lei Complementar Municipal n. 184/2017 em seu artigo 13 parágrafos 3º, fica dispensando o pagamento de contrapartida física.

05 – DAS RESPONSABILIDADES DA(S) CONTRATANTE(S)

5.1. A CONTRATANTE sempre será a única e exclusiva responsável:

- a) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pela PMC;
- b) Pelos prazos de resposta à CONTRATANTE no curso da aprovação;
- c) 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;
- d) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo deste EHS-COHAB;
- e) Pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;
- f) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicadas ao caso;

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

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



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.

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		
Juridico - 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.

CONTRATANTE: Jéssica Corrêa – (16) 99161-8704/ jessica.correa@construtorastefani.com.br

CONTRATADA: Júlia Dias – (19) 3119-9599/03 e-mail: ehis@cohabcp.com.br

Parágrafo único: Considerando que a CONTRATADA é responsável pelo processo administrativo perante a PMC, em caso de dúvidas ou tratativas, a mesma deve ser sanada junto a Cohab e não perante a PMC 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, autor regramento, na vontade das partes, transparência, probidade, sem qualquer nulidade ou vícios de consentimentos, imposição ou manifesta situação de vulnerabilidade.

Rubricas

Jurídico - COHAB

Contratante(s):

COHAB.



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 NCPC, 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) A(S) CONTRATANTE(S) 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 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 EHS-COHAB, a(s) CONTRATANTE(S) se obriga(m) 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, a(s) CONTRANTE(S), fará(ão) 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 pela(s) CONTRATANTE(S), nesta cláusula de transação e auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA à CONTRATANTE(S) 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 pela(s) CONTRATANTE(S). 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

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 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.

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 – As partes declaram ainda:

a) Saber que é expressamente vedado receber ou entregar, uma parte à outra, recurso financeiro, brindes, favores, presentes, refeições de negócios, convites eventos comemorativos e similares, a qualquer pretexto, excetuando-se os brindes meramente institucionais e sem valor comercial.;

b) Que têm conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº. 2848/40 ("Código Penal"), artigos 312 a 327, as Leis nº. 9.613/98 ("Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro") e nº. 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), bem como a Lei nº. 8.429/92 ("Lei de Improbidade Administrativa"), obrigando-se a cumprir integralmente com seus dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa constituir uma violação às regras anticorrupção e as que dispõem sobre os atos de improbidade praticados por qualquer agente público.

c) Obrigam-se a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente termo, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, reconhecendo que não devem receber qualquer benefício econômico ou obter vantagem, de forma direta ou indireta, nem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar, direta ou indiretamente, o pagamento de qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios a quaisquer pessoas que violem as leis supracitadas.

d) Sua estrita observância à Convenção 138 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), especificamente ao artigo 3º, parágrafo 1º, e à Constituição Federal de 1988, especificamente ao artigo 7º, inciso XXXIII, que proíbem o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendizes, a partir de 14 anos.

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB



Companhia de Habitação Popular de Campinas

e) As Partes se comprometem a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

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

- A - Carta de Intenção;
- B - Cópia(s) da(s) Matrícula(s);
- C - Estudos e Projetos;
- D - Demais documentos que serão posteriormente anexados como Projeto aprovado, Decreto e etc.;

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.

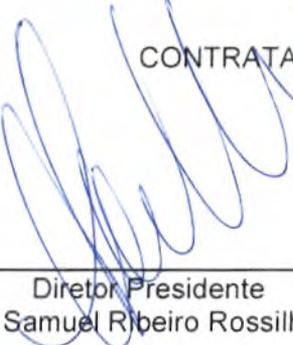
E, por assim se acharem justas e contratadas, de pleno e comum acordo com todas as estipulações acima formuladas e amplamente discutidas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com as presenças das testemunhas abaixo.

Campinas, 27 de setembro de 2018.



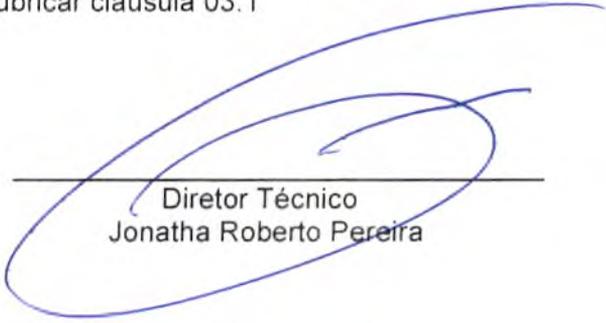


CONTRATANTE: CASTELFRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Obs: Rubricar cláusula 03.1



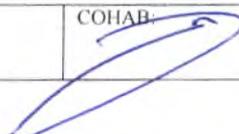
CONTRATADA - Companhia De Habitação Popular De Campinas:
Obs: Rubricar cláusula 03.1

Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho



Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

(Assinatura no verso)

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante(s) COHAB 



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Testemunhas:

Nome: Júlia Des Lencas
RG: 54.550.302-6
CPF: 351.132.549-22

Nome: Alessandra Oliveira Garcia
RG: 19.272.364-9
CPF: 147.670.148-13

Alessandra OLIVEIRA GARCIA
Coordenadora de Projetos
COHAB CAMPINAS

(fim do documento)

TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO
Av. Professor João Pinheiro, 970 - CEP 13023-320 - Alto da Boa Vista - Tel: (51) 3002-1222
DANIEL PAES DE ALMEIDA - Tabelião

Reconheço por semelhança a firma de: THIAGO CUNHA
PRIVAN, e documento com valor econômico e dou fé. . .
Ribeirão Preto, 1 de outubro de 2018.
Em Teste da verdade, Oba (1523100420) (07133) N2(63973)
Laurton Tenório de Barros - Escrivente
Total: R\$ 8,45

COHAB
Escritório de Notas
RIBEIRÃO PRETO - SP

0863AA0374749

O reconhecimento de firma atesta apenas a assinatura da pessoa física que assinou o documento.

Rubricas

Jurídico - COHAB

Contratante(s):

COHAB

RODRIGO ZULIAN
DIRETOR JURÍDICO
OAB/SP 144.431

Relatório Pré-Análise Área – EHIS COHAB**Nome e número da área no Trello: 150_ Alameda Urb – Amarais - Sítio Soldado****Data de envio da documentação: 16/08****Data Análise: 29/08****Local: Gleba E1 – Quarteirão 30.011 - Estrada Municipal José Sedano****Bairro: ao lado Residencial Takanos e Vila Olimpia****Região: NORTE****Matrícula do Imóvel: 147.162 do 2º cartório de registro de Notas****Proprietário: Castelfranco Empreendimentos Imobiliários Ltda.****Requerente: Thiago Carneiro Amin****Procurador: Thiago Carneiro Amin****Finalidade: (x) Loteamento () Condomínio horizontal () Condomínio vertical****Zoneamento: Antigo Zona 2 – Novo ZM1****Situação da Área: (x) cadastrada () Não cadastrada () cadastramento vencido
() Lote () em cadastramento****Quantidade de Unidades (intenção): 628 lotes residenciais e 8 comerciais= 636 lotes****Tipo (intenção): (x) 1 () 2 () 3****Diagnóstico da Área**

Localização	Ao lado Residencial Takanos e Vila Olimpia
Área total	187.790,13m2
Diretrizes viárias	Já lançadas no estudo de loteamento
Diretrizes ambientais	Incide area de APA e Areas sucessíveis a inundação que foram respeitadas no estudo apresentado e já apresentadas no ato do cadastramento da gleba



Alexsandra OLIVEIRA GARCIA
Coordenadora de Projetos
COHAB CAMPINAS

	
<p>Parâmetros Urbanísticos (zoneamento)</p>	<p>Antiga Zona 2: Novo Zoneamento: ZM1 Densidade :264 uh/ha</p>
<p>Registro Gleba e protocolo:</p>	<p>Gleba E1 – quarteirão 30.011 - Estrada Municipal José Sedano Protocolo de Cadastramento: 02 de agosto de 2018.</p>

Situação da Documentação

<p>Procuração</p>	<p>ok</p>
<p>Carta de intenção</p>	<p>ok</p>
<p>Levantamento Planialtimétrico e ART/RRT</p>	<p>Apresentado o levantamento planialtimétrico aprovado da Prefeitura Municipal de Campinas:</p>
<p>Matrícula</p>	
<p>Estudo (projeto)</p>	<p>Foi apresentado e contempla todas as exigências das diretrizes</p>
<p>Ficha de informação (gleba/lote cadastrada)</p>	<p>Não foi solicitada, código cartográfico: 314442750001</p>
<p>Planta aprovada e parecer (gleba cadastrada)</p>	<p>Protocolo: 2017/10/34.480</p>

Diagnóstico Prévio da Intenção

- 1) Área total do lote ou gleba: 187.790,13m²
- 2) Unidades: 636 lotes**
- 3) Área construída unidade: loteamento
- 4) Área total construída: loteamento



Arq. ALESSANDRA OLIVEIRA GARCIA
Coordenadora de Projetos
COHAB CAMPINAS

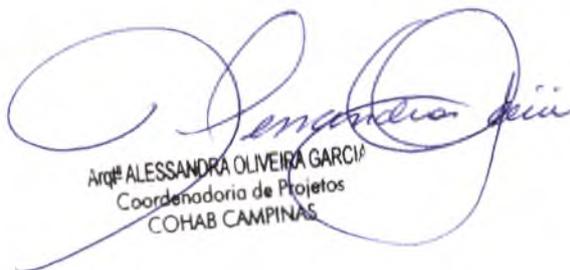
- 5) Gabarito: Loteamento, porém as restrições aeroportuárias exigem solicitação ao SRPV para imóveis acima de 30 metros
- 6) Contrapartida de mitigação de impacto: até 5% uma vez que o empreendimento terá EIV
- 7) Coeficiente de aproveitamento utilizado: Loteamento
- 8) Contrapartida física COHAB: Não se aplica pois a intenção é venda para o TIPO 1

Demanda do CIM para a região: NORTE: 5.692

Técnico que fez a análise: Arqta. Alessandra Garcia

Área com viabilidade? SIM:

A gleba já foi cadastrada.



Arqta ALESSANDRA OLIVEIRA GARCIA
Coordenadoria de Projetos
COHAB CAMPINAS