



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3095	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 44



De um lado, **JOMUMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **05.643.380/0001-04**, com sede AV. JABAQUARA, Nº 1771, ANDAR 09, MIRANDÓPOLIS/ SÃO PAULO/SP, CEP 04.045-003, neste ato devidamente representada por procuração por **ANTÔNIO JOSÉ CARREIRA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG n. 6.056.881-1 SSP/SP e CPF n. 696.426.728-04, 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 o cadastramento 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** vêm 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** 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

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 que ser proprietária do imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 123.083, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo B) expedida em 18/07/2018 às 14:34:55 e conduziram e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um(a) CONDOMÍNIO VERTICAL no EHIS-COHAB, TIPO 2 com número unidades habitacionais projetadas para 1.200 (mil e duzentas), observando as disposições das Leis Federal 4.591/64 e 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 **cadastro** da área, seguido de **aprovação** do Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB" em nome da(s) CONTRATANTE(S), definido acima na cláusula 01 e anexo, 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 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.

Rubricas		
Jurídico - 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 na 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 válido 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 no artigo 13º e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, no EHIS-COHAB através de incorporação, a **CONTRATANTE** se obriga de forma irrevogável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17, através da doação à **CONTRATADA** de 2% (dois por cento) do total de unidades acabadas ou das frações ideais correspondentes do Empreendimento, 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 novo **Anexo**. O arredondamento do resultado do cálculo das unidades para a contrapartida social será para cima, se maior ou igual a 0,5 e para baixo se inferior a 0,5.

Parágrafo único – Pelos estudos e projeções iniciais apresentados na Carta de Intenção, o Loteamento terá aproximadamente 1.200 (mil e duzentas) Unidades Habitacionais do Tipo 2 EHIS-COHAB, ficando, nesta projeção, a **CONTRATANTE** obrigada com a transferência de 24 (vinte e quatro) unidades acabadas ou das frações ideais correspondentes à **CONTRATADA**. Havendo alteração do número total com base no projeto final e no aprovado, valerá o disposto na aprovação e no alvará para efeito de definição do número de unidades a ser transferido como pagamento.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



4.2 A doação, acima referida, será ultimada quando houver a disponibilidade jurídica e econômica, a ser feita por escritura pública outorgada pela CONTRATANTE ou procurador com poderes para tal ato, e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, no máximo de 10 (dez) dias úteis da data do registro da instituição do condomínio 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

Parágrafo único – Tendo em vista que há previsão legal para que o pagamento da contrapartida social seja feito em conformidade com o artigo 13º, parágrafo 6º da LC 184/17, ser conveniente as partes poderão realizar um aditivo futuramente.

4.3. Vencida esta obrigação, o atraso comprovado por notificação no cumprimento por parte exclusiva 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, a ser calculada considerando o valor mínimo de venda das unidades autônomas para este empreendimento 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. 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 e a todos;
- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo imobiliário do EHS-COHAB;
- c) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pela PMC;
- d) Pelos prazos de resposta à CONTRATANTE no curso do contrato;
- e) Pelos prazos, contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos;
- f) Pelas demais obrigações dispostas na legislação e neste contrato aplicadas ao caso;

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

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



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. Havendo alteração na propriedade do imóvel a CONTRATANTE deverá informar a CONTRATADA, exibido o Instrumento de transferência para a adequação do CONTRATANTE

09 – DA RESCISÃO

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



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: Antônio José Carreira – (11) 3722-5777

e-mail: carreira@carreiraempreendimentos.com.br

CONTRATADA: Júlia Dias – (19) 3119-9599/03

e-mail: ehis@cohabcp.com.br e juliadias@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, auto 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 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.


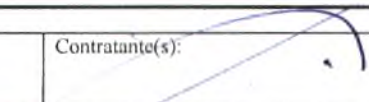

b) A(S) CONTRATANTE(S) reitera(m) neste ato sua obrigação ao cumprimento fiel deste contrato, da legislação aplicável, da legislação previdenciária, ambiental e tributária, trabalhista, bem como as normas relativas aos seus empregados e colaboradores, assumindo todas as eventuais responsabilidades jurídicas 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 pólo 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) CONTRATANTE(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		
Jurídico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



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. Dessa forma, caso o empreendimento não seja aprovado, não haverá o pagamento da contrapartida prevista neste contrato assim como não caberá à CONTRATANTE qualquer direito de indenização perante a CONTRATADA, salvo nas hipóteses de comprovado dolo ou má fé.

15 - A CONTRATANTE tem ciência de que foi apontado pela área técnica da CONTRATADA que, há um empreendimento irregular em parte da área que será cadastrada. A Cohab não se responsabiliza por essa questão caso não seja resolvida com a mudança de diretriz. Caso haja intenção da descaracterização da Área de Preservação Permanente (APP), será necessário a resolução antes do processo de cadastramento.




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 - 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,

Rubricas		
Juridico - COHAB 	Contratante(s): 	COHAB: 



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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.

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

18 – 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.;

19 - 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, 16 de OUT. de 2018.

CONTRATANTE: JOMUMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Obs.- Rubricar cláusula 03.1

[Handwritten signature]

Nome: ANTONIO JOSÉ CARREIRA p.p
RG: 6.056.881-1
CPF: 696.426.728-04



(Continuação das assinaturas no verso)

Rubricas		
Juridico-COHAB <i>[Signature]</i>	Contratante(s): <i>[Signature]</i>	COHAB: <i>[Signature]</i>



Companhia de Habitação Popular de Campinas

(Continuação das assinaturas)

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

Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho

Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:



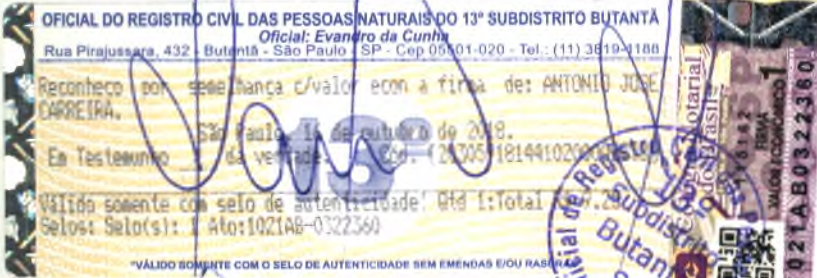
Nome:

RG: *Adriana Carolina da Silva*
CPF: RG 26.113.803-0
CPF 245.869.098-03
(fim do documento)

Nome: *Julia Dias Luvandos*
RG: *54.570.302-4*
CPF: *391.132.848-22*

ALEXANDRE DA SILVA GAMA
Substituto

ALEXANDRE DA SILVA GAMA
Substituto



Rubricas

Jurídico: *[Signature]* COHAB

Contratante(s):

COHAB: *[Signature]*

RODRIGO ZULIAN
DIRETOR JURÍDICO
OAB/SP 144.431