



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3096	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB - ÁREA 171

De um lado, **ALEIXO ROBERTO GALBIATTI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG: 9.183.840, inscrito no CPF: 925.117.168-87 e sua esposa **TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI**, brasileira, do lar, portadora do RG: 13.462.639, inscrita no CPF: 154.671.258-50, ambos residentes e domiciliados na Rua Bernardo Funcia Diez, nº 60 (LT 15, QD M1), Condomínio Zurich, residencial Swiss Park, Campinas/SP, CEP: 13.049-357, doravante denominados como "**1ª CONTRATANTE**", e ainda a empresa **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA**, inscrita no CNPJ: **30.277.382/0001-66**, com endereço comercial na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Sala 1706, Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.320-670, devidamente representada por **RÔMULO BRANDÃO BARBOSA**, casado, brasileiro, engenheiro, inscrito no CPF: 507.977.786-91, portador de identidade nº M-3.625.390 expedida pela SSP/MG, com endereço comercial na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, 17º andar, Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.320-670, doravante denominada "**2ª CONTRATANTE**"; e denominadas doravante quando em conjunto como "**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 as **CONTRATANTES** manifestaram 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 nº 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		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:

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



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

A **1ª 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 118.317, conforme certidão apresentada (Anexo A), expedida em 24/10/2018 às 08:36:45 e, em conjunto com a **2ª CONTRATANTE**, conduziram 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, multifamiliar, no EHIS-COHAB, TIPO 2, com número unidades habitacionais projetadas para 280 (duzentas e oitenta), 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, 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 definitiva pela Prefeitura local 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 **2ª CONTRATANTE**, que possui expressa concordância da **1ª CONTRATANTE**, definidas

Rubricas			
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB	



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 as **CONTRATANTES** entregarem à **CONTRATADA**, todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

b) Assessoria documental e Serviços de utilização da Demanda – As **CONTRATANTES** previamente manifestam interesse em incluir estes assuntos em relação ao presente empreendimento, caracterizado na clausula 01 supra, em futuras prestações de serviços da **CONTRATADA** ou outras formas contratuais cabíveis. Neste sentido as partes podem vir a realizar em separado outro instrumento contratual para tratar destes assuntos, 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. O prazo de vigência deste contrato tem início na data de sua assinatura e se encerra com a transferência das unidades que compõe a contrapartida física prevista neste termo.

Necessita de Rubricas específicas:

1ª CONTRATANTE:


ALEIXO ROBERTO GALBIATTI


TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI

2ª CONTRATANTE:


ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA

FERNANDO SANTOS CABRAL


Rôndio Brandão Barbosa

Rubricas

Jurídico - COHAB

Contratante(s):

COHAB:

  

3º Tabelião de Notas
 Rua Barão de Jaguará, nº 1128 - Centro - Campinas - SP - CEP 13015-002
 Fone: (19) 3736-2400 - Bel. Antonio Carlos da Costa Oliveira - Tabelião

RECONHEÇO POR AUTENTICIDADE AS FIRMAS DE ALEIXO GALBIATTI, TANIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI, APOSTAS EM MINHA PRESENÇA. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
 DOU FÉ.
 POR ATO R# 15,59. EM TEST. DA VERDADE.
 MARCIA AG. RAMOS VIEIRA MACHADO
 18/12/2018 10:47



2º Tabelionato de Notas Carolina F. Sanchez Bianchi Tabelião MG 030, 8625 | Loja 12 B Vale do Sereno | Nova Lima | MG Fone: (31) 3259-4839 | 3134-6088

Reconheço por Semelhança a (s) firma (s) abaixo:
 FERNANDO SANTOS CABRAL
 Nova Lima, 14/12/2018 10:19:40 16764
 Em testemunho da verdade.
 DENIS DOUGLAS DE SOUZA
 Emol.:R\$4,76 TFJ:R\$1,49 Recomp.:R\$0,27 Total:R\$6,52



2º Tabelionato de Notas Carolina F. Sanchez Bianchi Tabelião MG 030, 8625 | Loja 12 B Vale do Sereno | Nova Lima | MG Fone: (31) 3259-4839 | 3134-6088

Reconheço por Autenticidade a (s) firma (s) abaixo:
 RUILO BRANDAO BARROSA
 Nova Lima, 14/12/2018 14:12:17 21836
 Em testemunho da verdade.
 DENIS DOUGLAS DE SOUZA
 Emol.:R\$4,76 TFJ:R\$1,49 Recomp.:R\$0,27 Total:R\$6,52





CONTRATADA:

Diretor Presidente
Samuel Ribeiro Rossilho

Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

3.2. O Contrato não poderá ser rescindido 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 DA CONTRAPARTIDA

4.1. Conforme disposições do artigo 13 e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, no EHIS-COHAB através de incorporação, as **CONTRATANTES** se obrigam de forma irrevogável e irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17, através da doação à CONTRATADA do valor de 3% (três por cento) das unidades acabadas, a serem definidas em conjunto, sendo 50% (cinquenta por cento) delas com direito a vaga de estacionamento de carro e os outros 50% (cinquenta por cento) com direito a vagas de motocicletas, sendo que a doação somente ocorrerá após a averbação do habite-se emitido pela Prefeitura Local, valor este devido ao uso do benefício de acréscimo de coeficiente de aproveitamento (+1), conforme o citado Quadro II, 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. A transferência por doação se dará após a averbação do habite-se do empreendimento.

Parágrafo único – Por força deste item 4.1, pelos estudos e projeções iniciais apresentados, o EHIS-COHAB (Incorporação) terá aproximadamente 280 (duzentas e oitenta) Unidades Habitacionais EHIS-COHAB, ficam as **CONTRATANTES** obrigadas com a doação, transferência de 8 (oito) unidades acabadas, conforme critérios acima estabelecidos no item 4.1, à **CONTRATADA** correspondentes aos 3% (três por cento). Havendo alteração do número total com base no projeto aprovado, valerá o número total disposto na aprovação pela Prefeitura de Campinas e no alvará, para o cálculo da definição do número de unidades a ser transferido como pagamento da contrapartida.

4.2 A escolha das unidades será feita em conjunto e a consequente doação, acima referida, será ultimada quando houver a disponibilidade jurídica a ser feita por escritura

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB



pública outorgada, conforme cabível ou por procurador com poderes para tal ato, inclusive quanto aos eventuais tributos incidentes, no máximo 10 (dez) dias úteis da data da averbação do habite-se do empreendimento. A título informativo, a **CONTRATADA** informa que, atualmente há isenção do ITCMD para a doação de bem imóvel vinculado a 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 13, parágrafo 6º da LC 184/17, ser conveniente as partes poderão realizar um aditivo futuramente.

4.3. Vencida esta obrigação, 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.

4.4. 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 2ª CONTRATANTE

5.1. A **2ª 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 EHIS-COHAB;
- c) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pela PMC;
- d) Pelos prazos de resposta à **CONTRATADA** no curso da aprovação;
- 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 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, ficando certo também a **2ª CONTRATANTE** isenta a **1ª CONTRATANTE** de responsabilidades trabalhistas.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



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 são únicas e exclusivas da **2ª CONTRATANTE**, sendo única responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento. Visando preservar a **CONTRATADA**, as **CONTRATANTES** eximem a mesma de quaisquer obrigações passadas e futuras no quesito de responsabilidades ambientais e eventuais danos ou acidentes dessa natureza.

5.5. A **2º 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.

09 - DA RESCISÃO

9.1. O não cumprimento, por qualquer das parceiras, de atribuições a ela determinadas neste contrato, ou em adendos respectivos, caracterizará sua inadimplência perante a

Rubricas			
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:	