



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3097	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 36

De um lado, **ALEXANDRE ITO**, brasileiro, divorciado, engenheiro agrônomo, portador do RG n. 16.567.550 SSP-SP e CPF/MF n. 119.195.048-42, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 805, apto 42, Campinas/SP, **CÍNTIA ITO**, brasileira, solteira, fisioterapeuta, portador do RG n. 16.567.552 SSP-SP e CPF/MF n. 119.195.048-42, **ADRIANA ITO**, brasileira, solteira, analista de sistemas, portador do RG n. 16.675.512 SSP-SP e CPF/MF n. 154.917.698-60, ambas residentes e domiciliadas na Rua Santo Antônio Claret, nº 344, Castelo, Campinas/SP, neste ato devidamente representada por procuração por **MURILO BATISTA DE CARVALHO**, portador do RG n. 24.469.795-4 SSP-SP e CPF/MF n. 140.112.518-28, residente e domiciliado na Rua Manoel da Nóbrega, nº 454, apto 102, Centro, Diadema/SP, doravante denominado(s) **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 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 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 as **CONTRATANTES** vêm mantendo seu interesse em firmar este instrumento particular com a **CONTRATADA** pela forma contratual aqui disposta, e

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s)



COHAB:



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 **CONTRATANTES** declaram sob as penas da lei serem proprietárias do imóvel matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 226.335, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo A) expedida em 04/04/2016 e conduziram e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um(a) Loteamento e Condomínio Vertical no EHIS-COHAB, TIPO (serão definidas na aprovação e alvará) com número de lotes projetado para 37 e mais 528 unidades habitacionais, observando respectivamente as disposições da Lei Federal 6.766/79 e 4.591/64, as leis Estaduais, a Lei Complementar Municipal n. 184/2017, e 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 **CONTRATADA** prestará serviços de assessoria perante a Prefeitura Municipal de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de **aprovação** dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social "EHIS-COHAB" em nome da(s) **CONTRATANTES(S)**, definido acima na cláusula 01 e projetos em anexo, com observância da citada LC 184/07 e as demais leis 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 **CONTRATANTES** entregar à **CONTRATADA**,

Rubricas	
Juridico COHAB	Contratante(s)



COHAB



Companhia de Habitação Popular de Campinas

todos os documentos abaixo relacionados e indispensáveis ao objetivo, através de protocolo formal.

<u>Documentação para aprovação de Projetos de Arruamento e Loteamento:</u>
Levantamento Planialtimétrico e Diretrizes Urbanísticas Aprovado e válido
Parecer das Diretrizes Urbanísticas (D.U.) válido
2 vias de Planta de Arruamento e Loteamento (nos padrões da Prefeitura Municipal de Campinas)
Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto RIT de Tráfego
CD com Arquivos .dwg versão CAD 2000
Revalidação da Inscrição do Autor do Projeto/R.T. na SEMURB
Matrícula atualizada do imóvel e Certidão Negativa de Ônus Reais
Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos com ART
ART ou RRT do Autor do Projeto com pagamento da taxa
ART ou RRT do Responsável Técnico com pagamento da taxa
Certidão de Depósito e Coleta Regular de Lixo
<i>Apresentar Ofício timbrado com dados do interessado e endereço completo do empreendimento com ponto de referência e planta de localização e protocolar protocolo geral - PMC A/C - DLU - Departamento de Limpeza Urbana.</i>

Rubricas	
Jurídico COHAB	Contratante(s)



COHAB



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Contrato social da empresa para verificação dos sócios (para pessoas jurídicas)

1 via de Memorial Descritivo do loteamento conforme modelo no link:
<http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/urbanismo/loteamento/modelo-memorial-descritivo-ehis-25-09-2015.pdf>

Planta de Perfil: das vias, do Sistema de Lazer e do Equipamento Público Comunitário

Termo de Declaração de responsabilidade de implantação de rede de energia elétrica conforme modelo no link:
<http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/urbanismo/loteamento/termo-dec-e-resp-energia-ehis.pdf>

Informe técnico da SANASA atestando a viabilidade do empreendimento e condicionantes para tanto, dentro da validade do mesmo, conforme link:
<https://www.cohabcp.com.br/ehiscohab/ehiscohab.html>

Contrato EHIS COHAB

Projeto de terraplenagem

Projeto de drenagem

Documentação para ETM (em CD):

Cópia do RG e do CPF interessado e/ou representante legal, se for o caso legal, nomeado por instrumento de procuração particular com reconhecimento de firma por autenticidade ou semelhança (Modelo - ANEXO VI-III), conforme link:

https://lao.campinas.sp.gov.br/documento/anexo_VI.pdf

Rubricas

Juridico - COHAB

Contratante(s):

COHAB





Companhia de Habitação Popular de Campinas

Informe técnico da SANASA atestando a viabilidade do empreendimento e condicionantes para tanto, dentro da validade do mesmo, conforme link:

<https://www.cohabcp.com.br/ehiscohab/ehiscohab.html>

Declaração de existência ou não de passivos (Anexo VI -I), conforme link:

https://lao.campinas.sp.gov.br/documento/anexo_VI.pdf

Arquivo KMZ com a localização da obra, para protocolos feito pelo Licenciamento Ambiental OnLine (LAO)

Todos os estudos exigidos deverão vir acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais responsáveis técnicos pelos projetos e laudos

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):

CONTRATANTES(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. DA CONTRAPARTIDA SOCIAL 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

Rubricas	Contratante(s): _____	COHAB: _____
----------	-----------------------	--------------





Companhia de Habitação Popular de Campinas

irrevogável com a contrapartida prevista na LC 184/17, através da doação à **CONTRATADA** de 3% (três por cento) das 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 novo **Anexo**.

Parágrafo único – Pelos estudos e projeções iniciais apresentados, o EHIS-COHAB (Incorporação) terá aproximadamente 528 Unidades Habitacionais EHIS-COHAB, ficam as **CONTRATANTES** obrigadas com a doação e transferência de 16 (dezesesseis) unidades acabadas à **CONTRATADA**, correspondentes aos 3% (três por cento) citados acima. Havendo alteração do número total com base no projeto aprovado, valerá o número total disposto na aprovação e no alvará, para o cálculo da definição do número de unidades a ser transferido como pagamento.


4.2 Do Loteamento - Como pagamento pelos serviços da aprovação do Loteamento que terá aproximadamente 37 lotes, as **CONTRATANTES** se obrigam de forma irrevogável e irretratável a transferir 01 (um) lote com área de 175,00m² à **CONTRATADA**, correspondente a 2% (dois por cento) do total dos lotes urbanizados do EHIS-COHAB descritos no projeto final e alvará, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, podendo haver uma variação para maior no resultado em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor.


4.3 –O arredondamento do resultado dos cálculos das unidades para doação ou lotes para pagamento, será sempre para cima se maior ou igual a 0,5 e para baixo se inferior a 0,5.


4.4. As escolhas das unidades e lotes serão feitas pelas Partes e as transferências, acima referidas, serão ultimadas por escrituras públicas outorgadas pelas **CONTRATANTES** 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, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias do respectivo registro imobiliário, e desde que as **CONTRATANTES** não denunciem a incorporação, conforme carência prevista no art. 34 da Lei 4.591/1964, caso em que nenhuma unidade será devida. 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 as obrigações acima descritas ou qualquer outra obrigação de 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.


Rubricas	
Jurídico	Contratante(s)
















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 RESPONSABILIDADES DAS CONTRATANTES

5.1. As CONTRATANTES, ou quem vier a substituí-las sempre serão as únicas e exclusivas responsáveis:

- 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) Pelos prazos de resposta à CONTRATANTA no curso da aprovação;
- d) Pelos prazos, contratos, compromissos de venda e compra, e demais compromissos assumidos relativos aos seus empreendimentos;

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 à 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. A CONTRATANTES 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 parte 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

Rubricas		
Jurídico	Contratante(s):	COHAB:
		

7

