



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

| NÚMERO | ANO |
|--------|-----|
| 3098 | 19 |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 48

De um lado, **SPE 26 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 15.658.448/000174, com sede Av. Professor Pedro Clarismundo Fornari, nº 2009, sala 26, do Engordadouro, Jundiaí/SP, CEP 13.214660, neste ato devidamente representada por procuração por **KLEBER BARADEL**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG: 46.375.114-0, inscrito no CPF: 390.648.808-08, residente e domiciliado na Rodovia Tancredo de Almeida Neves, nº 862, Jardim Santana Gertrudes, Jundiaí/SP, 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 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 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 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;

| Rubricas | | |
|------------------|----------------|-------|
| Jurídico - COHAB | Contratante(s) | COHAB |





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 dos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 36.392, 36.393 e 36.394, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo A) expedida em 21/03/2018 e conduziu e ou vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando ao desenvolvimento de um(a) Empreendimento Habitacional na forma de Condomínio Vertical no EHIS-COHAB, TIPO 3 com número unidades habitacionais projetadas para 1.386, observando as disposições da Lei Federal 4.591/64, das leis estaduais, da 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) A CONTRATADA prestará serviços de assessoria perante a Município de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de aprovação, seguido 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 no Município de Campinas, 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 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 13 e no Quadro II do Anexo III da LC 184/2017, a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irretroatável com a contrapartida física prevista, por meio da doação à CONTRATADA de 3% (três por cento) das unidades habitacionais acabadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, conforme projeto aprovado e alvará concedido, que farão parte integrante deste instrumento como novo Anexo.

4.2. Caso o percentual de contrapartida física mencionado no item anterior atinja um número parcial de unidade, será adotado o critério de arredondamento para atingir unidades inteiras e acabadas.

4.3. O arredondamento do resultado do cálculo das unidades será para cima, se maior ou igual a 0,5% (meio por cento) da área de unidade e para baixo se inferior a 0,5% (meio por cento) da área de unidade.

4.4. Pelos estudos e projeções iniciais apresentados, o EHS-COHAB (Incorporação) terá aproximadamente 1.386 Unidades Habitacionais, portanto ficando as CONTRATANTES

| Rubricas | |
|---|---|
| Juridico - COHAB  | Contratante(s):  COHAB:   |





Companhia de Habitação Popular de Campinas

obrigadas com a doação e transferência de 42 (quarenta e duas) unidades acabadas à CONTRATADA, a título da contrapartida de que trata o item 4.1.

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens 4.1 e 4.4, a CONTRATANTE tem ciência de que, após estudos no projeto apresentado e conforme diretrizes do art. 60 do Plano Diretor Vigente, combinado com o parágrafo único do art. 29 da Lei Complementar nº 184/2017, está obrigada a destinar e comercializar 5% (cinco por cento) das unidades a serem construídas a famílias enquadradas no Tipo 1 do MCMV (Minha Casa Minha Vida) ou outro que vier a substituí-lo, no quantitativo equivalente a 69 (sessenta e nove) unidades acabadas.

Parágrafo único – Verificando que a CONTRATANTE deixou de cumprir com a obrigação supra, o empreendimento deixará de ser caracterizado como de interesse social, nos termos do mesmo art. 60 do Plano Diretor, ficando o empreendedor sujeito ao pagamento dos encargos de que foi isentado pela presente parceria e pela Lei Complementar nº 184/2017.

4.6. Havendo alteração do número total com base no projeto aprovado, valerá o número determinado na aprovação e no alvará, para fins de cálculo da definição da quantidade de unidades a serem transferidas como pagamento.

4.7. A certeza e liquidez da obrigação só será obtida com a aprovação do projeto arquitetônico pelo Município de Campinas.

4.8 A escolha das unidades será feita em conjunto e a consequente doação, acima referida, será efetivada por escritura pública outorgada à CONTRATADA pela CONTRATANTE ou procurador com poderes para tal ato, e às suas expensas, inclusive os eventuais tributos incidentes, no máximo e 10 (dez) dias úteis da data do registro imobiliário do empreendimento.

4.9. A título informativo, atualmente há isenção do ITCMD para a doação de bem imóvel vinculado a um programa de habitação de interesse social conforme art. 6º, II da Lei Estadual 10.705/00.

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

4.11. Após decorrido o prazo para cumprimento da obrigação de pagamento da contrapartida (itens 4.1 e 4.4), 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, independente de comunicação da mora que se

| Rubricas | | |
|---|--|--|
| Jurídico - COHAB  | Contratante(s):  | COHAB:  |





Companhia de Habitação Popular de Campinas

caracterizará pelo simples decurso do prazo, calculado sobre o valor estimado da unidade, em conformidade com o projeto apresentado para aprovação.

Parágrafo único: Constatada a impossibilidade de pagamento da contrapartida em razão da verificação de restrições cartorárias vinculadas ao título de propriedade que impeçam ou retardem o registro do empreendimento, a contrapartida física converter-se-á em obrigação de pagar quantia, cujo valor será calculado considerando o número total de unidades estipuladas para doação neste contrato, à base do valor de venda estimado no projeto, previamente apresentado pela CONTRATANTE à CONTRATADA.

4.12. Em caso de constrição judicial ou administrativa ou qualquer ônus que recaiam sobre o caixa ou bens da CONTRATADA, a CONTRATANTE, fará 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.

4.13. 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 – 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.
- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo imobiliário. No entanto, não ocorrendo o registro das unidades no respectivo órgão, a CONTRATANTE será responsável pelo ressarcimento dos prejuízos causados a CONTRATADA.
- c) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pela Prefeitura Municipal de Campinas.
- 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 aplicáveis ao caso.

| Rubricas | |
|---|--|
| Juridico - COHAB  | Contratante(s):  COHAB:  |





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 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 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 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.

08 - CESSÃO

Fica vedado a qualquer das partes prometer ou promover 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 obter, da outra, no caso, a indispensável plena e expressa concordância.

09 - DA RESCISÃO

| Rubricas | |
|--|--|
| Jurídico - COHAB.  | Contratante(s):  |

COHAB:


