



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
3100	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 104

De um lado, **ITAJA COMERCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **58.580.481/0001-31**, com sede ESTRADA DE CAMPO GRANDE, Nº S/N, KM 02, CAMPO GRANDE, CAMPINAS-SP, CEP 13.012-100, neste ato representada pelo(s) seu(s) procuradores **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 286, 4º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, representada neste ato por seus diretores, **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.993.378-72; **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.549.728-26, 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 pelas Cartas 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 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;

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



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 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 dos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 226.419 e 226.420, conforme cópias “via e-mail em PDF” das certidões apresentadas (AnexoB) expedidas em 25/07/2018 às 17:08:50 e conduziram e vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de dois Loteamento EHIS-COHAB, TIPO 3 com a seguinte configuração de lotes projetada:

Matrícula 226.419: 830 lotes residenciais, dos quais 22 são destinados a uso misto;
Matrícula 226.420: 123 lotes residenciais, dos quais 7 são destinados a uso misto

Parágrafo Único: A **CONTRATANTE** tem ciência que, conforme Relatório Técnico de pré análise COHAB interno, deverá ser destinado 10% das unidades habitacionais para venda a famílias que se enquadrem no TIPO 1, em atendimento ao artigo 60 da LC 189/2018.

A **CONTRATANTE** declara também que todo o processo de parcelamento do solo vem sendo desenvolvido 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 C**.

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:

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

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



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

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 do EHIS-COHAB ou o seu indeferimento, fica 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. Não havendo mais interesse em continuar com este Contrato as CONTRATANTES poderão comunicar esta intenção de rescisão 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. Como pagamento pelos serviços a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irrevogável a transferir à CONTRATADA lotes urbanizados com a metragem total correspondente a 2% (dois por cento) do total da área de lotes resultante do empreendimento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, que serão escolhidos de comum acordo entre as partes, quando da definição final do projeto urbanístico do empreendimento, podendo haver uma variação para maior no resultado em razão desta peculiaridade, mas nunca para menor.

4.2 A transferência dos lotes acima referida será ultimada por escritura pública a ser outorgada 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.

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s):

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



4.3. Vencida a obrigação do item 4.1 ou qualquer outra obrigação de pagar, 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 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 n. 11.111/01, n. 13.083/2007, e n. 15.509/17, se obrigando a emitir o competente documento fiscal ou comprovar a sua dispensa.

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;
- b) Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo deste EHS-COHAB;
- c) Pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;

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 à 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

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s)

(Handwritten signatures in blue ink are present over the table and to its right)



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 outra, podendo inclusive, a critério da parte inocente, operar-se a rescisão deste contrato e de seus adendos.

10 – DOS CONTATOS:

A partes indicam as seguintes pessoas para melhor gerir o fluxo de trabalho da parceria mantida neste instrumento.

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

CONTRATANTE: Adriana Puig Perovani Ferraz - (11) 3181-4555 e-mail:
adriana.puig@lote5.com.br

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

Rubricas	
Juridico - COHAB	Contratante(s):



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.

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, CONTRATANTES 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 irreatável 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 10 (dez) dias úteis, contados da data em que for comunicada pela CONTRATADA, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do pólo passivo deste(s).

Rubricas	
Jurídico, COHAB	Contratante(s):

[Handwritten signatures in blue ink are present in the signature lines of the table.]



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 10 (dez) 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 CONTRANTE(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) CONTRANTE(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 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) CONTRANTE(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.

15 - A CONTRANTE tem ciência de que foi apontado pela área técnica da CONTRATADA que, será necessário fazer a migração da Lei 10.410 para Lei Complementar 184/17 para se enquadrar no EHIS-COHAB. Após a migração, o prazo passa a contar 90 dias a partir do momento que inserirmos o ofício de início no protocolo com a entrega de todos os documentos necessários e dentro dos parâmetros da COHAB.

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

- A - Carta de Intenção, Cópia(s) da(s) Matrícula(s)
- B - Estudos e Projetos;
- C - LC 184/17;

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s):

[Handwritten signatures in blue ink are present over the table and in the margin.]