



Companhia de Habitação Popular de Campinas

NÚMERO	ANO
3105	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

LC 184/2017 - EHS COHAB – ÁREA 192
INCORPORAÇÃO

De um lado, **PALACIOS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **58.641.630/0001-25**, com sede RUA GENERAL OSORIO, nº 1212, CENTRO, 4 AND.CJ.401, CAMPINAS/SP, CEP 13.010-111 e **FRANCISCO HENRIQUE PEREIRA COELHO**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG: 7.355.777 SSP/SP, inscrita no CPF: 017.052.178-85, residente e domiciliado na RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 1588, APTO 72, CENTRO, CAMPINAS/SP, CEP: 13010-142, 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, denominado "EHIS-COHAB", descrito na Cláusula 01 abaixo, com base nas disposições da Lei Complementar Municipal 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;

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-

Rubricas

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



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

OS CONTRATANTES declaram sob as penas da lei serem proprietários dos imóveis matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178, 70.179, 70.180, 70.181, 70.182, 70.183, 70.184, 70.185, 70.186, 70.187, 70.196, 70.198, 70.199, 70.200, 70.201, 70.202, 70.203, 70.204 e 70.205, conforme cópia "via e-mail em PDF" da certidão apresentada (Anexo B) expedidas em 25/02/2019 e 08/03/2019 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 2 com número unidades habitacionais projetadas para 352, 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 B**.

Parágrafo único – Havendo alteração no tipo, forma de implantação e/ou no nº total de unidades, o presente instrumento será revisto para as adequações contratuais que se fizerem necessárias em consonância com a legislação e concordância de ambas as partes.

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 o Município 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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

§1º - O protocolo do pedido de aprovação no Município de Campinas, início do objeto previsto acima, somente será realizado após a realização da pré-análise técnica e jurídica de todos os documentos já solicitados e indispensáveis ao objetivo às exigências locais.

§2º - Havendo interesse na contratação da prestação de serviços de assessoria documental e nos serviços de utilização do CIM - *Cadastro de Interessados em Moradia* da CONTRATADA, as partes realizarão em separado outro instrumento contratual, lastreado 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 conclusão de todas as obrigações aqui estabelecidas, 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:


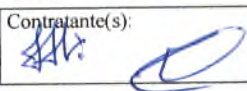
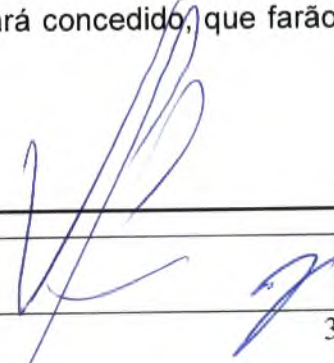
Contratante(s): 

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 as partes, 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 irrevogável com a contrapartida física prevista, por meio da doação à CONTRATADA de 2% (dois por cento) das unidades habitacionais acabadas, não excedendo o percentual máximo de 5% do custo global da obra previsto neste dispositivo, os quais deverão estar, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, conforme projeto aprovado e alvará concedido, que farão parte integrante deste instrumento como novo Anexo.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:
		



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 EHIS-COHAB (Incorporação) terá aproximadamente 352 Unidades Habitacionais, portanto ficando as CONTRATANTES obrigadas com a doação e transferência de 7 (sete) unidades acabadas à CONTRATADA.

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

4.6. A escolha das unidades será feita em conjunto e a conseqüente 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 em 30 (trinta) dias úteis contados da expiração do prazo de carência do empreendimento, o que se dará em 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro da incorporação ou de sua renovação conforme art. 33 da Lei Federal nº 4.591/1964.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do contido na legislação municipal, ressaltamos que qualquer empreendimento sujeito ao regime da incorporação imobiliária se subordina, igualmente, às regras da Lei Federal nº 4.591/1964, que estabelece, por sua vez, a possibilidade de desistência da incorporação no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro em cartório ou de sua renovação caso não sejam alcançadas as condições fixadas pela incorporadora no memorial de incorporação.

Parágrafo Segundo: Além disso, não podemos desconsiderar a previsão contida no art. 393 do Código Civil Brasileiro que assim preceitua:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

4.7. A contrapartida física estabelecida na cláusula 4.4 está condicionada à aprovação do Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS-COHAB". Caso haja rescisão ou desistência da CONTRATANTE em qualquer estágio anterior ou posterior à aprovação do Empreendimento, a contrapartida física será convertida em obrigação de pagar quantia

Rubricas		
Juridico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

líquida e certa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) referentes aos serviços já prestados pela CONTRATADA.

4.8. 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.

4.9. 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 modificado o número de unidades prevista na cláusula 4.4, será realizado aditivo contratual.

4.10. Após registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Habitacional nas matrículas conforme previsão na cláusula 1º e vencido o prazo de carência para denúncia da Incorporação, a CONTRATANTE se compromete a realizar a doação da contrapartida física no prazo de 90 (noventa dias).

Parágrafo Primeiro: O atraso no cumprimento por parte da CONTRATANTE implicará na incidência de multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independente de comunicação da mora que se caracterizará pelo simples decurso do prazo, calculado sobre o valor estimado da unidade, em conformidade com o projeto apresentado para aprovação.

Parágrafo Segundo: É de responsabilidade da CONTRATANTE os procedimentos cartorários de entrega de documentos no departamento jurídico da CONTRATADA para emissão da Minuta de Doação, que lhe será entregue para as providências cabíveis aptas à sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, as custas da lavratura da escritura e registro na matrícula será de responsabilidade da CONTRATANTE.

Parágrafo Terceiro: Constatada a impossibilidade de pagamento da contrapartida em razão da verificação de restrições cartorárias vinculadas ao título de propriedade que impeçam o registro do empreendimento, aplicar-se-á a regra contida na cláusula 4.7.

4.11. 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 com a substituição do bem por um de sua propriedade, sempre que estes eventos sejam originários ou derivados de questionamentos sobre este empreendimento.

4.12. 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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:



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, nos moldes estabelecidos na cláusula 4.7.
- c) Pelo cumprimento dos comunicados expedidos pelo Município de Campinas, incluindo-se aqueles que implicarem em correções de projeto nos termos da legislação vigente aplicável.
- 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 perante todos os órgãos e entidades públicas competentes no âmbito municipal, estadual e federal.

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.

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB: