



Companhia de Habitação Popular de Campinas

NÚMERO	ANO
3121	19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHIS COHAB – ÁREA 277
INCORPORAÇÃO



De um lado, **RUBI PARK INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **04.973.430/0001-40**, com sede na Rua Pe. Vieira, 1067, Bosque, Campinas/SP, CEP: 13.015-301, neste ato representada por procuração por **MÁRIO RUBENS PARADELLA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG: 6.573.778 SSP/SP, inscrito no CPF: 024.877.398-43, estabelecidos à Avenida Imperatriz Teresa Cristina, 422, Jardim Guarani, Campinas/SP, CEP: 13.100-200, 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-COHAB, pois enquanto órgão da Administração Indireta e conforme seu Estatuto Social e do Município de Campinas, entende que esta prestação de serviço esta em consonância com os objetivos da LC 184/2017, principalmente com o disposto no art. 2º;

Rubricas Jurídica	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 representar a proprietária do imóvel matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 142.474, conforme cópia “via e-mail em PDF” da certidão expedida 05/04/2019 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 84, observando as disposições da Lei Federal 4.591/64, das leis estaduais, da Lei Complementar Municipal nº 184/2017 e 208/2018, 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:

2.1. 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 federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo Primeiro: 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.

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



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one below it.



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Parágrafo Segundo: 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, 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.

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.

Rubricas	Contratante(s):	COHAB:
		

3



Companhia de Habitação Popular de Campinas

4.4. Pelos estudos e projeções iniciais apresentados, o EHIS-COHAB (Incorporação) terá 84 Unidades Habitacionais, portanto ficando as CONTRATANTES obrigadas com a doação e transferência de 2 (duas) unidades acabadas à CONTRATADA.

4.5. 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.

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

4.7. 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, incluindo os custos registraes, inclusive os eventuais tributos incidentes.




4.8. 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, salvo pelos motivos expostos na cláusula 9.2, em qualquer estágio anterior ou posterior a aprovação do Empreendimento, está será convertida em obrigação de pagar quantia líquida e certa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) referentes aos serviços já prestados pela CONTRATADA.

Parágrafo Único: Caso a rescisão ou desistência se dê por motivos alheios a vontade da CONTRATANTE, deverá ser apresentada justificativa expressa a ser analisada pela Contratada, ocasião que a obrigação de pagar quantia líquida poderá ser afastada ou reduzida.

4.9. A título informativo, atualmente há isenção do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) 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. Nos termos do art. 3º, III da Lei Municipal nº 13.580/09 c/c art. 35 da Lei 184/17, os doadores serão isentos do imposto ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) e ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

4.10. Após registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Habitacional na matrícula do imóvel, conforme previsão na cláusula 1º, a CONTRATANTE se compromete a realizar a doação da contrapartida física no prazo de até 90 (noventa dias).

Parágrafo Primeiro: O atraso injustificado 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.

Rubricas		
Jurídico	CONTRATANTE(S):	COHAB:
		



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 e registro na escritura será de responsabilidade da CONTRATANTE.

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 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.

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, por culpa comprovada da CONTRATANTE, esta será responsável pelo ressarcimento dos prejuízos causados a CONTRATADA, nos moldes estabelecidos na cláusula 4.8, sem prejuízo na entrega das unidades.
- 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.

Rubricas Jurídico	CONTRATANTE(s):	COHAB:
----------------------	-----------------	--------





- g) A CONTRATANTE tem ciência que é crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações de acordo com as disposições da Lei 4.591/64.
- h) Caso constatado a inobservância da alínea "g", o Município notificará o CONTRATANTE para suprir as irregularidades, sem prejuízo da interposição das demandas judiciais cabíveis em face dos infratores, uma vez que tais condutas caracterizam crime contra a Administração Pública, nos termos da Lei 4.591/64.

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.

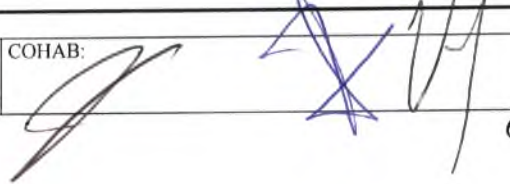
5.4. AMBIENTAIS - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da CONTRATANTE, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.

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

Rubrica Jurídico - COHAB DEPTO. 10/10/2017	Contratante(s):	COHAB:	
---	-----------------	--------	--

6