



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
315620	

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB - 303
LOTEAMENTO

De um lado, na qualidade de proprietários **GERVASIO HIROSHI KATATA**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da cédula de identidade RG: 13.464.029-9, inscrito no CPF: 127.054.308-30, residente e domiciliado na Rua da Glória, nº 493, apto 103, Edifício Suzaran, usufrutuários **YOSHO KATATA**, portador da cédula de identidade RG: 5.822.158, inscrito no CPF: 720.174.908-06 e sua esposa **SHIGUECO KATATA**, portadora do RG: 11.669.177, inscrita no CPF: 245.788.498-56, **HONÓRIO SUSAKI**, brasileiro, servidor público, portador da cédula de identidade RG: 8.717.324, inscrito no CPF: 002.090.788-55 e sua esposa **CRISTINA DE MENEZES CARVALHO**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG: 1.398.498, inscrita no CPF: 505.459.816-20, ambos residentes e domiciliados na Rua Martiniano de Carvalho, nº 836, Apto 161, Bloco Paineira, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01321-001, **JACQUES DIMAS MATTOS ALBUQUERQUE DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG: 7.734.225-2, inscrito no CPF: 830.017.788-49 e sua esposa **APARECIDA MARLI VALENTINI**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG: 14.961.757-4, inscrita no CPF: 073.722.618-80, ambos residentes e domiciliados na Rua Professor Fernando de Azevedo, nº 230, Parque continental, São Paulo/SP, **MIKIHICO KATATA**, agricultor, japonês, portador da Cédula de Identidade RNE nº W098918-2 SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.937.738-56, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com **OLGA KITSUNAI KATATA**, do lar, brasileira, portadora do RG nº 9.591.198-4 SP/SP, inscrita no CPF nº 247.790.908-81, residentes em Campinas- SP na fazenda Monte D'Este, neste ato representados por procuração por **CAIUÁ DE FRIAS MONTEIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portadora da cédula de identidade RG: 33.652.580-1 SSP/SP, inscrita no CPF: 219.851.638-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/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, 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;

Rubricas	Contratante(s)	COHAB:
Jurídico - COHAB		



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 ressalvos 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 Lei Complementar Municipal nº 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 serem proprietárias dos imóveis matriculados perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob os números 50.290. 50.291 e 105.901, conforme cópia "via e-mail em PDF" das certidões expedida em 16/07/2019, e conduziram e vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um loteamento EHIS-COHAB, TIPO 2 com número de unidades habitacionais projetadas para 532 (quinhentos e trinta e dois), observando as disposições da Lei Federal 6.766/79, nas leis estaduais, nas Leis Complementar Municipais nº 184/2017 e 208/2018, 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

Rubricas		
Jurídico COHAB	Contratante(s):	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

fizerem necessárias em consonância com a legislação vigente 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 Cadastramento 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 Lei Complementar nº 184/2017 e as demais leis federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

Parágrafo Primeiro: O protocolo do pedido de cadastramento 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 às exigências locais.

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, lastreados na política nacional de habitação e no interesse público de redução do déficit habitacional.

03 - DO PRAZO

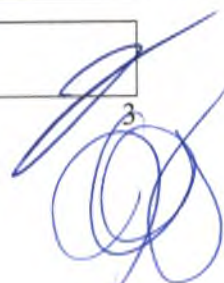
3.1. Pela natureza do objeto aqui previsto, a vigência deste contrato tem início na data de sua assinatura e seu término com a conclusão de todas as obrigações aqui estabelecidas, ficando acordado ainda que o seu término não implicará no desaparecimento dos demais direitos e obrigações aqui assumidos, 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

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





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. Conforme disposto no artigo 13 e no Quadro II do Anexo III da Lei Complementar Municipal nº 184/2017, a CONTRATANTE se obriga de forma irrevogável e irretroatável com a contrapartida física prevista, por meio da doação à CONTRATADA de 2% (dois por cento) lotes urbanizados, 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.

4.4. Pelos estudos e projeções iniciais apresentado, o Loteamento terá 532 (quinhentos e trinta e dois) lotes urbanizados do Tipo 2 EHIS-COHAB, ficando as CONTRATANTES obrigadas com a transferência de 11 (onze) lotes urbanizados unifamiliares, na maioria de 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) totalizando 1.925,00 m² (um mil novecentos e vinte e cinco metros quadrados) à CONTRATADA.

4.5. Havendo alteração do número total com base no projeto final e no aprovado, valerá o disposto na aprovação e no alvará para efeito de definição do número de unidades a ser transferido como pagamento.

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

4.7. A escolha dos lotes 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.

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

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)

COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

qualquer estágio anterior ou posterior a aprovação do Empreendimento, esta 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).

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.

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.

4.10. 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.

4.11. 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 DA(S) CONTRATANTE(S)

5.1. A CONTRATANTE sempre será a única e exclusiva responsável:

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

- 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.
- g) A CONTRATANTE tem ciência que é proibido iniciar ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições da Lei 6.766/79.
- h) A CONTRATANTE tem ciência que é proibido fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente conforme disposições da Lei 6.766/79.
- i) Caso constatado a inobservância das alíneas "g" e "h", o Município notificará a 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 6.766/79.

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

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB: