



Companhia de Habitação Popular de Campinas

COHAB - CAMPINAS
REGISTRO DE CONTRATO

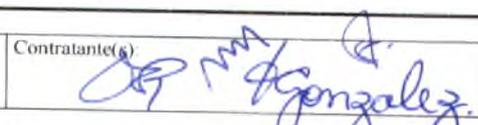
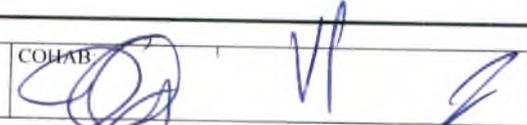
NÚMERO	ANO
3245	20

**MINUTA SUJEITA A ALTERAÇÃO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
LC 184/2017 - EHS COHAB – 203
LOTEAMENTO**

De um lado, **ZEZITO AGRICOLA, EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES DE BENS IMOVEIS E PATRIMONIAIS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **12.449.350/0001-19**, com sede na Alameda das Resedas Gigantes, nº 105, Cond. Morro Azul, Jardim Recanto do Bosque, São João da Boa Vista/SP, CEP: 13.870-970 e **MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1 andar, sala 1001-parte, Vila Leopoldina, CEP 05307-190, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.094.679 e inscrita no CNPJ nº 11.626.317/0001-54, neste ato representada por sua sócia cotista **CYRELA BRASIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01- parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.137.728, 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;

Rubricas	Contratante(s)	COHAB
Jurídica - COHAB 		

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 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:

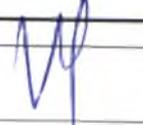
01 – DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO

A **CONTRATANTE** declara sob as penas da lei ser a proprietária do imóvel matriculado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 14.691, conforme cópia "via e-mail em PDF" das certidões expedida em 11/09/2019, e conduziram e vem conduzindo às suas expensas, estudos de viabilidade técnica e financeira, visando o desenvolvimento de um loteamento EHIS-COHAB, TIPO 1 com número de unidades habitacionais projetadas para 2.372, observando as disposições da Lei Federal 6.766/79, nas leis estaduais, nas Leis Complementares Municipais nº 184/2017 e 208/18, 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 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:

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)
	  
ELIANE MÁRCIA MAF AIS OAB/SP 352.164 GERENTE JURÍDICA COHAB/CP	2



Companhia de Habitação Popular de Campinas

2.1. A CONTRATADA prestará serviços de assessoria perante o Município de Campinas para protocolo, acompanhamento e suporte ao pedido de cadastramento 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 184/2017 e as demais leis federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo do empreendimento.

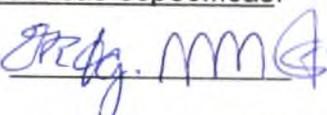
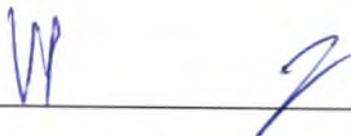
Parágrafo Primeiro: O protocolo do pedido de cadastramento no Município de Campinas, início do objeto previsto acima, somente será realizado após a realização da pré-análise técnica e jurídica de todos os documentos já solicitados e indispensáveis às exigências locais.

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:

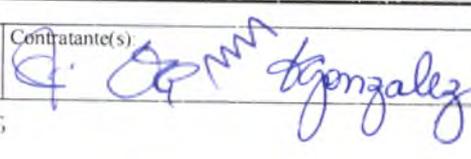
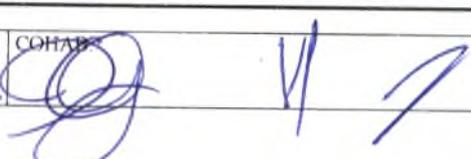
Contratante(s):  Contratada: 

3.2. O Contrato não poderá ser denunciado unilateralmente, sem prévia justificativa, 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 na Lei Complementar Municipal n. 184/2017 em seu artigo 13 parágrafo 2º, que remete ao Quadro II do Anexo III, fica dispensado o pagamento de contrapartida física.

05 – DAS RESPONSABILIDADES DA(S) CONTRATANTE(S)

Rubricas		
Jurídico - COHAB	Contratante(s)	COHAB
		

ELIANE MÁRCIA MARTINI
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

3



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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.
- 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

ELIANE MARCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

4



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

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

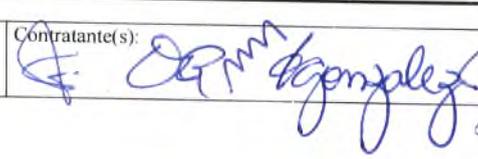
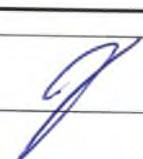
As partes poderão isolada e livremente manter os vínculos de parcerias contratuais ou societárias já existentes com outros empreendimentos e clientes ou firmarem novos vínculos para a concretização dos seus objetivos sociais, não constituindo este instrumento uma forma de exclusividade recíproca neste 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 partes, de atribuições a ela determinadas neste contrato, ou em adendos respectivos, caracterizará sua inadimplência perante a

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante(s):    

ELIANE MÂRCIA MAF
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

5



Companhia de Habitação Popular de Campinas

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

9.2. Caso sobrevenha eventual alteração legislativa de modo a modificar ou extinguir os parâmetros urbanísticos do Empreendimento Imobiliário, o presente Contrato poderá ser resolvido, mediante o envio de acordo entre as partes, no qual não acarretará nenhum ônus para as partes.

10 – DOS CONTATOS:

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

CONTRATANTE: Luiz Fernando Soares Montans (11) 3018-7497 email Luiz.Montans@cyrela.com.br; Cássio de Oliveira Gonzalez (19) 991280092 cassiogonzalez@hotmail.com e Tabata Regina Ribeiro Pinheiro Nasralla (14) 3204-8604 tabata.pinheiro@ecovitaconstrutora.com.br.

CONTRATADA: Paula Abranches Lopes de Angeli (19) 3119-9528 e-mail: ehis@cohabcp.com.br

Parágrafo único: Considerando que a CONTRATADA é responsável pelo processo administrativo perante o Município de Campinas, em caso de dúvidas ou tratativas, estas deverão ser sanadas na Cohab para celeridade do processo.

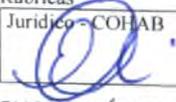
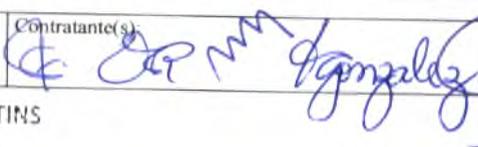
11 - DAS LIBERALIDADES:

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 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 que previamente aprovado por escrito, sem que isto constitua algum ônus financeiro obrigacional extra para cada uma das partes ou altere o que foi aqui convencionado.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Rubricas	
Jurídico - COHAB	Contratante(s)
	

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

6 



Companhia de Habitação Popular de Campinas

13 – O disposto neste instrumento foi elaborado e discutido dentro dos princípios da boa-fé, auto regramento, da 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, CONTRATANTE e CONTRATADA convencionam e transacionam o seguinte:

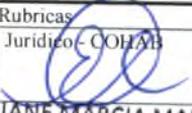
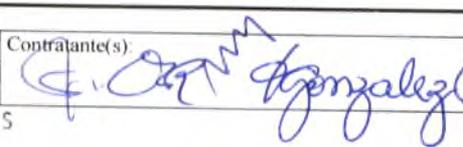
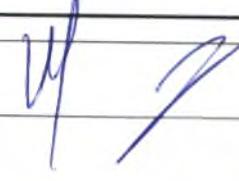
a) Todas as comunicações por e-mail, mensagens de texto e os documentos trocados eletronicamente tem e terão validade e eficácia jurídica plena, não cabendo qualquer questionamento judicial, salvo quanto a eventual manipulação ou fraude.

b) A CONTRATANTE reitera 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 irretratável, 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 contrato/EHIS-COHAB, a CONTRATANTE se obriga com o ônus da defesa, resposta ou manifestação, ingressando no procedimento ou processo no máximo em 03 (três) dias úteis, contados da data em que for comunicada pela CONTRATADA, solicitando a substituição e/ou exclusão imediata desta do polo passivo da ação.

d) O cumprimento das obrigações e compromissos com os prazos assumidos pela CONTRATANTE, nesta cláusula de transação e auto composição, sempre dependerá da comunicação por escrito da CONTRATADA à CONTRATANTE ou da SPE que vier a ser constituída se for o caso.

e) 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 CONTRATANTE. 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.

Rubricas			
Juridico - COHAB	Contratante(s)	COHAB	
			
ELIANE MARCIA MARTINS OAB/SP 352.164 GERENTE JURÍDICA COHAB/CP			7



Companhia de Habitação Popular de Campinas

f) A CONTRATANTE declara ainda de forma expressa, irrevogável e irretroatável, que isenta a CONTRATADA de qualquer responsabilidade advinda do insucesso na aprovação do projeto, dos prazos, das restrições, exigências ou quaisquer outros fatos que ocorram no curso do processo do pedido, uma vez que a atividade da CONTRATADA é de meio e não de fim, e a aprovação ou não é competência exclusiva do Município.

15 - 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.

16 – As partes declaram ainda:

a) É expressamente vedado receber ou entregar recurso financeiro, brindes, favores, presentes, refeições de negócios, convites, eventos comemorativos e similares, a qualquer pretexto, excetuando-se os brindes meramente institucionais e sem valor comercial. Obrigam-se a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente termo, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, reconhecendo que não devem receber qualquer benefício econômico ou obter vantagem, de forma direta ou indireta, nem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar, direta ou indiretamente, o pagamento de qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios a quaisquer pessoas que violem as leis supracitadas.

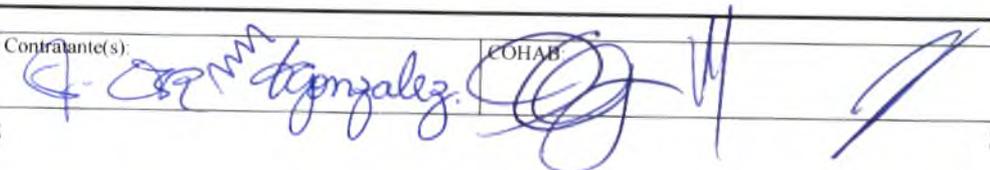
b) Que têm conhecimento das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº. 2848/40 ("Código Penal"), artigos 312 a 327, as Leis nº. 9.613/98 ("Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro") e nº. 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), bem como a Lei nº. 8.429/92 ("Lei de Improbidade Administrativa"), obrigando-se a cumprir integralmente com seus dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa constituir uma violação às regras anticorrupção e as que dispõem sobre os atos de improbidade praticados por qualquer agente público.

c) Sua estrita observância à Convenção 138 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), especificamente ao artigo 3º, parágrafo 1º, e à Constituição Federal de 1988, especificamente ao artigo 7º, inciso XXXIII, que proíbem o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendizes, a partir de 14 anos.

d) As Partes se comprometem a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

17 – O presente instrumento possui o(s) seguinte(s) anexo(s):

A - Carta de Intenção;

Rubricas	
Jurídico - COHAB 	Contratante(s)  COHAB

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

8



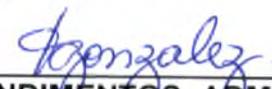
Companhia de Habitação Popular de Campinas

- B - Cópia(s) da(s) Matrícula(s);
- C- Estudos e Projetos;
- D-Demais documentos que serão posteriormente anexados como Projeto aprovado, Decreto e etc;

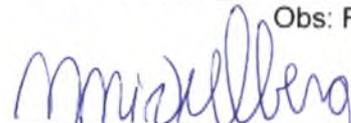
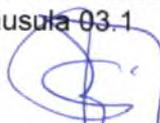
18 - FORO - Fica eleito o Foro da Comarca de Campinas-SP como o único competente para dirimir dúvidas ou questões que tiverem origem no presente contrato.

E, por assim se acharem justas e contratadas, de pleno e comum acordo com todas as estipulações acima formuladas e amplamente discutidas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com as presenças das testemunhas abaixo.

Campinas, 04 de Março de 2020.

 
 CONTRATANTE: **ZEZITO AGRICOLA, EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES DE BENS IMOVEIS E PATRIMONIAIS LTDA**

Obs: Rubricar cláusula 03.1

 
 CONTRATANTE: **MARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Obs: Rubricar cláusula 03.1


 CONTRATADA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS:
 Obs: Rubricar cláusula 03.1

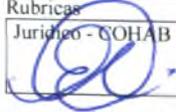
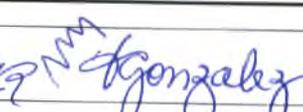
Diretor Presidente
Vinicius Issa Lima Riverete

Diretor Técnico
Jonatha Roberto Pereira

Testemunhas:


 Nome: LUÍZ MONTANS
 RG: 25.185.512-0
 CPF: 219.721.838-77
 (Fim do documento)


 Nome: Amanda O. Garcia
 RG: 19272364
 CPF: 14269014813

Rubricas		
	Contratante(s):  	COHAB: 
ELIANE MÁRCIA MARTINS OAB/SP 352.164 GERENTE JURÍDICA COHAB/CP		