



Companhia de Habitação Popular de Campinas



COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
E OUTRAS AVENÇAS

NÚMERO	ANO
2785	15

Por este instrumento de prestação de serviços, de um lado, a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO RESIDENCIAL PADRE JOSIMO**, com sede em Campinas na Rua Nove, nº 160, Residencial Padre Josimo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.355.977/0001-45, nesta ato representada por seu Presidente, José Aparecido Carvais da Silva, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 13.976.431-8, inscrito no CPF sob o nº 033.864.948-46, domiciliado e residente nesta cidade, a seguir denominada **CONTRATANTE**, e, de outro lado, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS COHAB/CAMPINAS**, Sociedade de Economia Mista Municipal, com sede nesta cidade, à Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada por seus Diretores abaixo assinados, ANA MARIA MINNITI AMOROSO, solteira, arquiteta, portadora do CPF 107.931.538-16, e do RG nº 9.860.243-3 SSP/SP, Diretora Presidente, e JOÃO LEOPOLDINO RODRIGUES, casado, contador, portador do CPF nº 448.057.728-91 e do RG nº 6.810.618-X, Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro, todos brasileiros, com endereço comercial a Avenida Faria Lima, nº 10, Parque Itália, nesta cidade, a seguir denominada **CONTRATADA**, fica justo e acertado este contrato de prestação de serviços que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, a saber:

Considerando o processo desapropriação nº 0039520-43.2005.8.26.0114 que tramitou perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas/SP no qual a Associação de Moradores e Amigos do Residencial Padre Josimo arcou com 60% do valor indenizatório e a Prefeitura Municipal de Campinas saldo restante, a Associação de Moradores é legítima para contratar os serviços ora avençados, que futuramente será objeto de encontro de contas com a Prefeitura Municipal de Campinas, visando a transferência da propriedade a Associação de Moradores.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – Em consequência a CONTRATANTE visando a regularização e urbanização da gleba situada neste município de Campinas, descrita na matrícula nº 143.435, do 2º CRI de Campinas, registrada em nome da Prefeitura Municipal de Campinas,





adquirida através da Carta de Adjudicação extraída dos autos nº 0039520-43.2005.8.26.0114 firma com CONTRATADA o presente contrato de serviços técnicos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A execução do presente Contrato compreenderá a realização de análises, estudos, levantamentos, dentre outros procedimentos que serão realizados no âmbito técnico, social e jurídico, compreendendo os serviços abaixo listados nas obrigações da CONTRATADA:

1) **ASPECTO TÉCNICO:** contratação/terceirização e realização de serviço de aerofotogrametria e análise dos dados topográficos obtidos; Levantamento planialtimétrico e cadastral (segundo-se os parâmetros definidos pela Prefeitura Municipal de Campinas, contemplando as unidades habitacionais e suas divisas, topografia, cursos d'água, vegetação, tubulações existentes, vias e acessos, posteamento, poços de visita, bocas de lobo, tipologia das construções, etc), considerando a área objeto do presente Contrato e seu entorno (com faixa envoltória de 50,00m); relatório fotográfico; caracterização técnica com análise do zoneamento instituído para a área; solicitação e obtenção de diretrizes viárias, ambientais e restrições incidentes sobre a área, a ser realizada junto aos órgãos públicos competentes; análise da situação urbanística e ambiental da área, com identificação de possíveis parcelas de área administrativa e/ou ambientalmente restringidas e passíveis de remoção (tais como APA, APP, presença de solo contaminado, de alagamentos, de desmoronamento/deslizamento de terra, de faixas de proteção em rodovias, ferrovias, adutoras, redes elétricas de alta tensão, etc.) e apontamento das ações técnicas necessárias para solução dos problemas eventualmente encontrados; solicitação e obtenção de análise de viabilidade junto às empresas concessionárias fornecedoras de água/captação de esgoto sanitário, e energia elétrica (SANASA e CPFL); vistoria e estudos técnicos com dados das condições físicas da área, com enfoque nos aspectos geológicos e geotécnicos, e identificação de áreas de risco e suas principais causas; informações sobre os elementos urbanísticos da área de intervenção (estado e conservação das vias de circulação, condições das unidades habitacionais, infraestrutura existente oficial e não oficial, serviços públicos disponíveis, EPC's e EPU's existentes); elaboração de certidão gráfica e sobreposição com o levantamento planialtimétrico, para efeito de identificação das áreas ocupadas; estudos preliminares de intervenções, levando-se em consideração as restrições incidentes sobre a área (remoções, reassentamentos, obras de erradicação de riscos, obras de infraestrutura, etc.);







pré-projeto de arruamento e loteamento; pré-projeto de áreas públicas; projeto de remoções; projeto de mapeamento de intervenções; além de outros estudos, análises e procedimentos que se façam necessários para a execução do presente Contrato e consecussão do objeto contratual estabelecido tendo em vista a indicação de alternativas de regularização fundiária da área e a definição dos tipos de intervenções necessárias.

1.1. As análises e estudos técnicos serão realizados pela CONTRATADA a partir de documentos previamente elaborados e os respectivos dados obtidos, tais como aerofotografia e levantamento topográfico, além de vistorias na área do Núcleo Residencial Padre Josimo, não compreendendo a realização de trabalhos técnicos mais aprofundados. Por esta razão, na hipótese de serem encontrados indícios de problemas mais graves (como por exemplo de contaminação do solo), a partir dos dados e demais elementos para análise que forem produzidos, a obrigação da CONTRATADA limitar-se-á única e exclusivamente por indicar para a CONTRATANTE a necessidade de realização de estudos técnicos (ambientais, geotécnicos, etc.) mais específicos e aprofundados, devendo a CONTRATANTE promovê-los imediatamente, sempre às suas expensas, quando os resultados esperados forem essenciais para que a CONTRATADA possa concluir os serviços ora contratados.

1.2. A elaboração de laudos, croquis, mapeamentos, projetos, etc., decorrentes da execução do presente Contrato, serão feitos pela CONTRATADA e entregues para a CONTRATANTE como esboços, minutas, anteprojetos, etc., sem natureza de documentos definitivos, ressalvadas as hipóteses dos trabalhos realizados pela CONTRATADA resultarem já em documentos definitivos.

**2. ASPECTO JURÍDICO:** identificação, análise cadastral e de regularidade da Contratante e do Imóvel Identificado como a área a ser regularizada, a partir da obtenção das certidões e demais documentos necessários; estudo e orientação quanto a legislação federal, estadual e municipal aplicável às pretensões da Contratante; elaboração de Parecer quanto à viabilidade de regularização fundiária da área e apresentação do melhor instrumento jurídico para que se possa concretizar tal pretensão;





**3. ASPECTO SOCIAL:** caracterização e histórico social da área; informações sobre a data, origem e histórico da ocupação, localização, número de moradias, população estimada, organização comunitária, identificação e quantificação dos equipamentos públicos que atendem os moradores (EPC's, unidades de saúde, escolas, ONG's, programas sociais, etc.); cadastramento social, com realização de trabalho que apure, pelo sistema porta a porta, a qualificação dos moradores, composição familiar, idade, grau de instrução, qualificação profissional, ocupação, situação econômico-financeira, recebimento de benefícios sociais, condições da moradia, etc.); elaboração de fichas digitalizadas do cadastramento da família vinculada à unidade habitacional (selagem); definição do perfil sócio-econômico das famílias que ocupam a área do Núcleo Residencial Padre Josimo, com análise, formatação dos dados e elaboração de gráficos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os trabalhos acima elencados serão realizados de forma concomitante ou sucessiva, a critério da CONTRATADA, conforme a necessidade dos trabalhos e a disponibilidade de dados e outros elementos necessários à realização dos serviços contratados.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A CONTRATANTE declara neste ato que seus Associados legitimados, quais sejam, aqueles que contribuem financeiramente e com regularidade para manutenção de suas finalidades institucionais e especialmente com objetivo de regularizar fundiariamente o Núcleo Residencial Padre Josimo, não se encontram ocupando áreas já desocupadas anteriormente pelo Poder Público, nem áreas ambientalmente restringidas ou impróprias, ficando a CONTRATANTE ciente ser de sua responsabilidade a entrega livre e desocupada de toda e qualquer parcela de área ambientalmente restringida de ocupação, condição esta essencial para que posteriormente se possa proceder à regularização fundiária do Núcleo Residencial Padre Josimo.

#### OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

CLÁUSULA SEGUNDA – São obrigações da CONTRATANTE, além da responsabilidade estabelecida no parágrafo terceiro da cláusula primeira:

- a) Manter a Associação em situação regular tanto do ponto de vista jurídico, como em relação à administração contábil e fiscal, responsabilizando-se com exclusividade pela







administração de todos esses assuntos, não cabendo à CONTRATADA qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária decorrente.

- b) Contratar os associados aderentes ao projeto, a fim de assegurar previamente o numerário necessário a fazer face às despesas e custos relativos à execução desta prestação de serviços
- c) Orientar os Aderentes e as famílias assentadas a cumprirem os compromissos da própria Associação, bem como os compromissos perante a CONTRATADA, além de fiscalizar o seu cumprimento e promovendo a cobrança do débito dos inadimplentes, inclusive judicialmente, se for o caso, a fim de manter a viabilidade financeira do empreendimento almejado, para garantir a sua plena execução.
- d) Manter cadastro atualizado dos associados e das famílias a serem beneficiadas, mantendo-os informados do desenvolvimento dos projetos, seus custos e providências adotadas.
- e) Praticar todos os demais atos pertinentes à regularização do empreendimento, não compreendidos nas obrigações atribuídas à CONTRATADA.
- f) Assumir subsidiariamente o eventual descumprimento das obrigações financeiras contraídas pelos Aderentes/associados no tocante ao pagamento estipulado em cada etapa do desenvolvimento dos serviços objetivados neste contrato.
- g) Praticar todos os atos de gerenciamento do empreendimento objetivado, respondendo ativa e passivamente por ele, assumindo totalmente eventuais demandas judiciais decorrentes de suas obrigações administrativas, bem como, com relação aos Aderentes, suas famílias, associados e assentados.
- h) Organizar o assentamento dos Aderentes e ou associados, em obediência ao Projeto Urbanístico que vier a ser aprovado.

#### OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

CLÁUSULA TERCEIRA – Na execução do presente Contrato, tendo em vista a consecução de seu objeto, a CONTRATADA assume as seguintes obrigações:





- a) – Assessorar a CONTRATANTE na elaboração dos Termos de Adesão a serem firmados com seus Associados e/ou Assentados no Núcleo Residencial Padre Josimo, em decorrência deste Contrato.
- b) – Emitir, mensalmente, os respectivos boletos de cobrança em nome dos Aderentes que firmaram ou vierem firmar os Termos de Adesão, indicados pela CONTRATANTE, encaminhando-os para a cobrança bancária.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em nenhuma hipótese a CONTRATADA responsabilizar-se-á pelas consequências da inadimplência dos Aderentes/associados da CONTRATANTE, incumbindo-lhe, exclusivamente, as responsabilidades de intermediação na arrecadação das contribuições devidas pelos Aderentes, e na execução dos serviços aqui contratados, observadas a disponibilidade dos recursos existentes e as condições estipuladas na cláusula segunda, letras "g" e "h" deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – Os serviços que a CONTRATADA deverá executar para alcançar o objeto contratado, são os seguintes:

<b>Etapa 1</b>	
Serviços de Topografia – Aerofotogrametria com apoio de campo	R\$ 82.628,99
Trabalho Técnico Inicial	R\$ 45.007,00
Trabalho Social (30%)	R\$ 14.465,20
Análise de Viabilidade (30%)	R\$ 12.661,14
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 8.607,91
<b>Total Etapa 1</b>	<b>R\$ 163.433,24</b>

<b>Etapa 2</b>	
Trabalho Social (30%)	R\$ 14.465,20
Análise de Viabilidade (70%)	R\$ 29.542,65
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 8.607,91
Estudo Preliminar de Arruamento e Loteamento (50%)	R\$ 15.204,43
Laudos e Projetos Ambientais (não considerados a implantação dos mesmos)	R\$ 30.337,02





Companhia de Habitação Popular de Campinas



Total Etapa 2	R\$ 98.220,21
---------------	---------------

Etapa 3	
Trabalho Social (30%)	R\$ 14.465,20
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 8.607,91
Estudo Preliminar de Arruamento e Loteamento (50%)	R\$ 15.204,43
Anteprojeto Urbanístico	R\$ 7.974,09
Compatibilização da proposta urbanística com os dados do cadastro social	R\$ 10.687,95
<b>Total Etapa 3</b>	<b>R\$ 57.002,58</b>

Etapa 4	
Trabalho Social (10%)	R\$ 4.821,73
Documentação Jurídica da Área (10%)	R\$ 2.890,30
Projeto Urbanístico Definitivo	R\$ 20.989,60
Memoriais Descritivos	R\$ 33.019,12
Montagem de Pasta para protocolo de aprovação municipal - incluído o acompanhamento	R\$ 2.942,88
<b>Total Etapa 4</b>	<b>R\$ 64.663,64</b>

#### DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA - O preço global pela execução do Contrato, devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, é de R\$ 383.319,59 (trezentos e oitenta e três mil trezentos e dezenove reais e cinquenta e nove centavos), correspondente ao somatório dos valores relativos à cada aspecto de realização dos serviços contratados, descritos na cláusula anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica acertado que o valor orçado para a execução destes serviços tem por base os seus custos atuais e poderá sofrer acréscimos, em função de possíveis variações de seus custos e/ou de alterações nos projetos, ou de novas exigências legais, ficando convencionado que esses eventuais acréscimos serão suportados integralmente e com exclusividade pela CONTRATANTE.







PARÁGRAFO SEGUNDO - Os pagamentos pela execução dos serviços acima relacionados deverão ser feitos à CONTRATADA à medida da conclusão de cada etapa. Para tanto, a CONTRATADA deverá debitar na conta vinculada da CONTRATANTE o valor correspondente ao da etapa concluída. Caso não haja saldo suficiente nessa conta, a CONTRATADA comunicará o fato à CONTRATANTE que deverá efetuar, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento dessa comunicação, o depósito necessário a complementar o valor devido, ou pagá-lo integralmente no mesmo prazo. Caso não o faça, sobre a quantia em débito incidirão juros de mora de 1%, ao mês, mais multa de 2% sobre o valor do débito.

CLÁUSULA SEXTA - Para o custeio da execução do projeto de regularização deste assentamento os Aderentes/Associados deverão pagar mensalmente o valor de sua quota-parte acrescida da taxa de administração da CONTRATADA correspondente a 6%, calculada sobre o valor da emissão dos boletos, mais os custos da tarifa bancária, devendo os respectivos boletos ser emitidos com a data de vencimento no 10 de cada mês.

CLÁUSULA SÉTIMA - O valor líquido assim arrecadado, descontada a taxa de administração acima referida, a tarifa bancária e outros eventuais acessórios da prestação arrecadada mensalmente, deverá ser depositado em conta vinculada ao empreendimento, em nome da CONTRATADA e por esta coordenada, e destinado, exclusivamente, ao pagamento da remuneração dos serviços objetivados neste contrato.

CLÁUSULA OITAVA - Os valores estimados para cada item das quatro etapas deverão ser reajustados pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, desde o início da execução de cada etapa até a data de seu efetivo pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A CONTRATANTE declara que os custos dos serviços objetivados neste contrato a serem prestados pela CONTRATADA serão suportados pelos recursos financeiros a serem arrecadados de seus associados que aderirem ao projeto de regularização fundiária e que tenham, para tanto, firmado o respectivo Termo de Adesão.







PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATADA emitirá mensalmente, quando solicitada, um extrato em que conste os Aderentes inadimplentes, o saldo em caixa e sua devida aplicação, que será apresentado à Presidência da Associação.

#### DA RESCISÃO

CLÁUSULA NONA – Independente de prazo, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial este contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) – Pelo descumprimento, por qualquer das partes, de obrigações e atribuições aqui assumidas;
- b) – Pelo inadimplemento da maioria simples dos Aderentes/associados de 03 (três) ou mais prestações referentes a sua quota-parte, consecutivas ou alternadas, hipótese em que a CONTRATADA notificará a CONTRATANTE de sua desistência deste contrato, concedendo-lhe o prazo de 60 (sessenta) dias do recebimento dessa comunicação para a efetiva solução ou rescisão deste contrato;
- c) – Pela vontade e responsabilidade da CONTRATANTE se aprovada pela maioria simples dos associados em assembleia geral;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Ocorrendo a rescisão motivada pela CONTRATANTE, os valores arrecadados pela CONTRATADA serão por esta retidos para a remuneração dos serviços prestados e ainda não pagos até então.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo a rescisão motivada pela CONTRATADA esta obriga-se a entregar os serviços já concluídos, desde que já tenham sido pagos pela CONTRATANTE.

#### DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA – O prazo para a execução dos serviços elencados nas quatro etapas acima indicadas é o de até 02 (dois) anos, contados da data da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado por igual período.



PARÁGRAFO PRIMEIRO - Como as etapas são interdependentes, fica esclarecido que o início e a obrigatoriedade da execução da segunda etapa e, assim, sucessivamente, dependerá da conclusão da etapa anterior e desde de que resulte comprovada a viabilidade da execução do projeto aqui objetivado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso haja antecipação de serviços previstos em etapas posteriores, e não causando prejuízo e inviabilidade na execução do projeto, após o cumprimento do serviço, o pagamento deverá ocorrer no máximo 30 (trinta) dias após a finalização.

### CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Não fazem parte do objeto deste contrato os seguintes serviços:

- Projetos de intervenções urbanísticas (remoções, reassentamentos, tipologias habitacionais, etc);
- Estimativas de custos e orçamentos de obras;
- Projetos de equipamentos públicos comunitários ou outros que não estejam escritos no objeto deste contrato;
- Laudos especializados com pareceres pertinentes a estabilidade e qualidade das construções Serviços decorrentes de alterações na legislação ou de nova legislação, deverão ser objeto de contratação específica, aditivo contratual.
- Despesas cartorárias referente ao registro do empreendimento/loteamento, bem como, da individualização dos lotes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A CONTRATADA, no exercício das atividades conferidas pela Lei Municipal nº 3213/65, assume perante a CONTRATANTE a condição de Agente Assessor, dentre as atribuições que lhe são cometidas por este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – As partes aceitam este instrumento tal como está redigido, tendo sido por elas lido e achado conforme e se obrigam, por si e sucessores, ao fiel cumprimento do que







## Companhia de Habitação Popular de Campinas



ajustaram, elegendo o Foro da comarca de Campinas/SP para a solução de quaisquer pendências dele resultantes.

E, por estarem assim justas e contratadas firmam o presente em três vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo indicadas e assinadas, para que produza seus regulares efeitos de direito.

Campinas,

15 OUT 2015

*Jose Aponeudo O. da Silva*  
Pela Contratante

*[Signature]*  
Pela Contratada

ARQTA. ANA MARIA M. AMOROSO  
DIRETORA PRESIDENTE  
COHAB / CAMPINAS

*[Signature]*

JOAO LEOPOLDINO RODRIGUES  
Diretor Comercial,  
Administrativo e Financeiro  
COHAB/CP

Testemunhas:

*[Signature]*  
ROSANE MACHADO URVANEZIA  
Coordenadora do Gabinete da Presidência  
COHAB/CP

*[Signature]*  
SAULO BARBOSA CANDIDO  
OAB/SP 343.923  
Departamento Jurídico  
COHAB/CP

