

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI FIRMAM A COMPANHIA DE  
HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS E ANO  
COOPERATIVA HABITACIONAL CASTELO

NUMERO	ANO
2694	14

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/Campinas**, sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ/MF nº 46.044.871/0001-08, com sede na Avenida. Prefeito Faria Lima nº 10, Parque Itália, Campinas, Estado de São Paulo, neste ato representada por sua Diretora Presidente **ANA MARIA MINNITI AMOROSO**, brasileira, solteira, arquiteta, RG nº 9.860.243-3 SSP/SP, CPF/MF 107.931.538-16; e por seu Diretor Administrativo Comercial e Financeiro **JOÃO LEOPOLDINO RODRIGUES**, brasileiro, casado, contador, RG nº 6.810.618-X SSP/SP, CPF/MF 448.057.728-91; e **COOPERATIVA HABITACIONAL CASTELO**, CNPJ 20.105.783/0001-85, com sede na Rua Herculano Couto, nº 375, Jardim Chapadão – Campinas SP – CEP 13070-123 neste ato representada por seu Diretor Presidente, **AFONSO NOEL ROSA**, brasileiro, casado, militar reformado, RG 020301052-5, CPF 805.986.418-15, residente no endereço Rua Dr. Cármino Carpinio Caricchio, nº 127 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas SP - CEP 13075-600, e por seu Diretor Administrativo **CARLOS ROBERTO TAVARES**, brasileiro, casado, autônomo, RG 13.759.448-3, CPF 024.522.228-90, residente no endereço Rua Edson Arantes do Nascimento, nº 1.181 – DIC VI – Campinas SP CEP 13054-635, na forma do seu Estatuto. Resolvem as partes firmar o presente **PROT O C O L O D E I N T E N Ç Õ E S**, que será regido pelas seguintes cláusulas descritas neste instrumento:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente **PROT O C O L O D E I N T E N Ç Õ E S** visa a firmar parceria entre as partes para a construção de moradias no intento de solucionar os problemas habitacionais dos cooperados da **COOPERATIVA HABITACIONAL CASTELO**, para o que a **COHAB/CAMPINAS** atuará como Agente Fomentador, prestando orientações técnica e jurídica, visando os esclarecimentos acerca dos requisitos de constituição da sociedade cooperativa, e os aspectos técnicos necessários ao desenvolvimento do empreendimento habitacional.

**Parágrafo Primeiro** - Para cada empreendimento habitacional a ser construído, deverá ser firmado um contrato no qual serão estabelecidas as condições específicas, direitos e obrigações, bem como os valores para o custeio da prestação dos serviços a serem efetuados pela **COHAB/CAMPINAS**.

**Parágrafo Segundo** - O contrato mencionado será precedido de estudos e planejamento das ações nas áreas técnica e jurídica concernentes ao empreendimento, para assim concluir pela viabilidade, ou não, de execução.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PLANO DE TRABALHO:

A **COOPERATIVA** terá as atribuições de congregar, organizar e apoiar famílias no desenvolvimento de projetos consistentes na produção de unidades habitacionais a



serem construídas em terrenos de sua propriedade ou de terceiros, inclusive da **COHAB/CAMPINAS**.

Desta forma, a **COOPERATIVA** compromete-se a:

I – Manter-se regular em seus aspectos jurídico, fiscal e contábil, comprovando sua regularidade sempre que solicitada;

II – Apresentar a documentação que comprove a propriedade do terreno em que será desenvolvido o projeto, e que demonstre a inexistência de ônus ou restrições de qualquer natureza sobre ele;

III - Apresentar à **COHAB/CAMPINAS** os projetos de arquitetura e engenharia a serem desenvolvidos ou que já estejam em andamento, mantendo a disposição do corpo técnico da **COHAB/CAMPINAS** todos os projetos, especificações e memoriais aprovados ou em trâmite pelos órgãos competentes.

IV - Apresentar a lista de cooperados e/ou interessados na aquisição das unidades habitacionais, comprometendo-se a realizar estudo socioeconômico da entidade familiar.

V - Responsabilizar-se pela contratação da construtora para a realização dos empreendimentos em modalidade a ser definida em cada contrato, sempre sob fiscalização da **COHAB/CAMPINAS**. Será também de responsabilidade da **COOPERATIVA** o recolhimento de todos os tributos relativos à obra, bem como os encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes de sua contratação e execução;

VI - Atuar na venda das unidades habitacionais dos empreendimentos a serem desenvolvidos, de forma que não distorça as informações sobre os imóveis oferecidos, adequando-se ao que for estabelecido em contrato a ser firmado com objeto de cada empreendimento a ser construído, sob pena de responsabilizar-se por eventual orientação ou promessa que não tiver cumprido.

VII - Apresentar, a cada projeto, os documentos comprobatórios de sua legalidade de constituição, dos regimentos, dos estatutos, atas de eleição, representação jurídica, situação cadastral regular perante o SINAD e CADIN, Previdência Social e ao FGTS; .

VIII - Aportar na obra recursos próprios sob a forma de recursos financeiros, bens e/ou serviços, necessários à complementação do valor do investimento, se for o caso;

IX - Retornar os recursos do financiamento conforme contrato;

X - Participar e acompanhar a execução das obras através da Comissão de Acompanhamento de Obras - CAO;

XI - Participar dos processos construtivos, quando o regime de construção for o de autoconstrução, autoajuda ou mutirão, respeitando os projetos/especificações aprovados/contratados.

XII - Participar das atividades do Projeto de Trabalho Técnico Social, nos casos de projetos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida.

XIII - Garantir que todos os cooperados indicados em cada grupo ou empreendimento cumpram as seguintes exigências:



- a) Estar em gozo pleno de sua capacidade civil;
- b) Regularidade do CPF na Receita Federal;
- c) Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- d) Possuir renda familiar compatível com o empreendimento em que for indicado.

**Parágrafo Primeiro** - A **COOPERATIVA** não poderá valer-se do nome da **COHAB/CAMPINAS** para qualquer fim, sendo vedado imputar-lhe quaisquer responsabilidades que não as descritas neste instrumento, sob pena de indenização.

**Parágrafo Segundo** - O presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES** não cria qualquer fusão, incorporação ou outro instituto semelhante entre a **COOPERATIVA** e a **COHAB/CAMPINAS**. A entrega das unidades habitacionais dos empreendimentos como um todo, bem como solidez e garantia é de responsabilidade exclusiva da **COOPERATIVA**. Caso a **COHAB/CAMPINAS** seja demandada em qualquer ação, seja de cunho indenizatório ou de responsabilidade em virtude empreendimento, a **COOPERATIVA** se compromete a requerer a imediata exclusão da lide da **COHAB/CAMPINAS**, obrigando-se a ressarcir todos os custos decorrentes do processo, como custas, honorários advocatícios e de perito.

#### **CLAUSULA TERCEIRA - DA RESPONSABILIDADE DA COHAB/CAMPINAS.**

A **COHAB/CAMPINAS** na qualidade de agente fomentador prestará a **COOPERATIVA**, em cada projeto aprovado, e por ocasião da celebração do contrato os seguintes serviços:

I - Assessoria técnica para a administração e acompanhamento de projetos de arquitetura e engenharia, a serem apresentados à Prefeitura Municipal de Campinas, para obtenção do parecer da viabilidade técnica de empreendimentos habitacionais, conforme contratos a serem firmados entre as partes deste **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, inclusive indicando áreas compatíveis ao de que tenha conhecimento, com objetos específicos de cada empreendimento;

II - Assessoria técnica para a administração e acompanhamento das obras dos empreendimentos habitacionais, a serem desenvolvidas por construtora contratada pela **COOPERATIVA**, mediante procedimento a ser definido, sob fiscalização da **COHAB/CAMPINAS**;

III - Intermediação, junto à **Instituição Financeira**, de recurso para financiamento imobiliário das unidades habitacionais, inclusive podendo buscar subsídios para os projetos que se enquadrarem nas normas dos programas habitacionais vigentes;

IV - Prestar assistência jurídica e administrativa aos cooperados, com vistas à preparação dos documentos necessários à formalização dos processos individuais de financiamento;

V - Realizar os serviços de recepção e montagem das pastas e encaminhamento à **Instituição Financeira** de propostas de financiamento/crédito imobiliário.

VI - Promover reuniões/assembleias com os cooperados para prestar informações a respeito dos seus direitos e obrigações como cooperado, sobre as regras do contrato



a ser celebrado, e sobre a necessidade de formação das comissões de acompanhamento de obras;

VII - Elaborar e executar o Projeto de Trabalho Técnico Social nos casos de enquadramento do empreendimento no Programa Minha Casa Minha Vida.

**Parágrafo Primeiro** - A COHAB/CAMPINAS, prestará serviços de recepção e encaminhamento à **Instituição Financeira** de propostas de financiamento/crédito imobiliário em modelo operacional a ser definido, relativas às unidades habitacionais de empreendimentos. Neste diapasão, poderá prestar, conforme contrato a ser firmado, à **COOPERATIVA** os serviços de recepção e encaminhamento de pedidos de empréstimos e de financiamentos, elencados no inciso V do artigo 10 da Resolução BACEN nQ 3.110/03;

**Parágrafo Segundo** - Fica estabelecido que, nos contratos a serem firmados entre as partes, relativos à construção dos empreendimentos habitacionais, a COHAB/CAMPINAS, atuará em atividade meio, não se responsabilizando por demoras ou atrasos nas decisões da Prefeitura Municipal de Campinas e demais órgãos instados a se manifestarem nos projetos a serem desenvolvidos.

#### CLÁUSULA QUARTA - DAS MODALIDADES DE EMPREENDIMENTOS E REGIMES DE CONSTRUÇÃO

I - Serão aceitas, no futuro contrato a ser celebrado, as seguintes modalidades de empreendimentos:

- a) Aquisição de Terreno e Construção de Unidades Habitacionais;
- b) Doação de Terreno e Construção de Unidades Habitacionais;
- c) Construção de Unidades Habitacionais em terrenos próprios e de terceiros, inclusive da COHAB/CAMPINAS;
- d) Aquisição de Gleba Bruta em Condomínio e Construção de Unidades Habitacionais;
- e) Aquisição de Prédio comercial ou Residencial em Condomínio para Reforma e Adaptação para Unidades Habitacionais.

II - Para a construção das Unidades Habitacionais, deverão ser adotados os seguintes regimes de construção:

- a) Autoconstrução;
- b) Mutirão ou autoajuda;
- c) Administração Direta;
- d) Empreitada Global;

**Parágrafo Primeiro** - Para os regimes previstos nas alíneas a, b e c será obrigatória a contratação de assistência técnica especializada e elaboração de regulamento.

**Parágrafo Segundo** - A Empreitada Global será obrigatória no caso de construção verticalizada.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA EXTINÇÃO DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES

São causas de extinção dos contratos firmados por ocasião do presente protocolo:

I - Caso a **COOPERATIVA** não inicie as obras no prazo estipulado ou a mesma permaneça paralisada por mais de 90 dias ou sem perspectiva de continuidade;

II - Caso o empreendimento apresente vício de construção de solução inviável;

III - Cujo empreendimento esteja com inadimplência superior a 30%, consideradas as prestações vencidas há mais de 30 dias.

**Parágrafo Primeiro** - Havendo inadimplemento de quaisquer cláusulas deste instrumento gerará à parte contrária a faculdade de rescindi-lo.

**Parágrafo Segundo** - A parte que infringir quaisquer cláusulas deste instrumento pagará multa equivalente ao valor calculado pela média das multas arbitradas nos contratos vigentes, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos causados.

#### CLAUSULA SEXTA - DO PRAZO

O prazo do presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES** é de dois anos, a partir da assinatura, prorrogável por igual período. A renovação será automática caso nenhuma das partes manifeste-se em sentido contrário 30 (trinta) dias antes do vencimento.

**Parágrafo Primeiro** - A **COHAB/CAMPINAS** poderá rescindir o presente contrato a qualquer momento mediante comunicação prévia de 30 (trinta) dias caso o interesse público assim o exigir.

E assim por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual valor, teor e forma, para que produza os efeitos legais.

Campinas, 14 de julho de 2014.

PELA COHAB:



**ANA MARIA MINETTI AMOROSO**

Diretora Presidente



**JOÃO LEOPOLDINO RODRIGUES**

Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

PELA COOPERATIVA:



**AFONSO NOEL ROSA**

Diretor Presidente



**CARLOS ROBERTO TAVARES**

Diretor Administrativo