



Companhia de Habitação Popular de Campinas

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
E OUTRAS AVENÇAS

COHAB - CAMPINAS  
REGISTRO DE CONTRATO

NÚMERO	ANO
2823	16

Por este instrumento de prestação de serviços, de um lado, a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DE BAIRRO PARQUE ELTORADO DOS CARAJÁS**, com sede em Campinas na Avenida Oziel Alves Pereira, nº 318, Parque Eldorado dos Carajás, inscrita no CNPJ sob o nº 16.586.733/0001-90, nesta ato representada por seu Presidente, JOÃO BATISTA DO NASCIMENTO MOREIRA, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 48.575.437-X, inscrito no CPF sob o nº 370.125.548-27, e pela tesoureira NEUZA VALDEVINO MORAES, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade nº 19.063.850-3 e do CPF nº 045.304.858-70, ambos domiciliados e residentes 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, com endereço comercial a Avenida Faria Lima, nº 10, Parque Itália, nesta cidade, aqui representada por seus Diretores que ao final assinam, a seguir denominada **CONTRATADA**, fica justo e acertado este contrato de prestação de serviços que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO** – Prestação de serviços técnicos pela **CONTRATADA**, visando a Regularização da área ocupada pelos Associados integrantes da **CONTRATANTE** (área esta identificada como a Gleba de terras melhor descrita e caracterizada na matrícula nº 154.917 do 3º CRI de Campinas, de propriedade da **CONTRATANTE**), a ser implementada sob a forma de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**, de acordo com os termos da Lei nº. 11.977/09 e do Provimento nº 37/13 da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo.

**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**.



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

PARÁGRAFO SEGUNDO – 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 Parque Eldorado dos Carajás, 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 Parque Eldorado dos Carajás.

### OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

CLÁUSULA SEGUNDA – São obrigações da CONTRATANTE, além da responsabilidade estabelecida no parágrafo segundo 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, caso necessário, para fins melhor identificar quem poderá receber Escritura definitiva de venda e compra referente ao Lote de terreno ocupado, a ser regularizado e juridicamente individualizado;
- c) Orientar os Associados 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.



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

- f) Assumir subsidiariamente o eventual descumprimento das obrigações financeiras contraídas pelos 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 Associados e suas famílias, e assentados.
- h) Organizar o assentamento dos 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 natureza jurídica da CONTRATADA enquanto sociedade de economia mista municipal, criada pela Lei Municipal nº. 3.213/65, e que nesta condição de órgão da administração indireta da Prefeitura Municipal de Campinas possui legitimidade para promover a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, conforme artigo 50 da Lei nº. 11.977/09 c/c o artigo 6º, inciso VI, do Estatuto Social da CONTRATADA, esta assume as seguintes obrigações:

- a) – Assessorar a CONTRATANTE na elaboração dos Termos de Adesão e/ou Termo Aditivo a este Contrato, caso necessário.
- b) – Emitir, mensalmente, os respectivos boletos de cobrança em nome dos Associados informados pela CONTRATANTE, referentes à cota-parte que cabe à cada Associado em decorrência do rateio do valor dos serviços contratados, encaminhando-os para a cobrança bancária.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em nenhuma hipótese a CONTRATADA responsabilizar-se-á pelas consequências da inadimplência dos Associados integrantes da CONTRATANTE, incumbindo-lhe, única e exclusivamente, as responsabilidades de emissão dos boletos para arrecadação do valor devido pela CONTRATANTE em decorrência deste Contrato e rateado entre seus Associados que deverão arcar com as contribuições, e na execução dos serviços aqui contratados, observadas a



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

disponibilidade dos recursos existentes arrecadados dos Associados integrantes da Contratante, bem como 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\$ 284.576,27
Trabalho Técnico Inicial	R\$ 10.793,82
Trabalho Social (30%)	R\$ 24.090,81
Análise de Viabilidade (30%)	R\$ 22.630,78
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 42.963,28
<b>Total Etapa 1</b>	<b>R\$ 385.054,96</b>

<b>Etapa 2</b>	
Trabalho Social (30%)	R\$ 24.090,81
Análise de Viabilidade (70%)	R\$ 52.805,15
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 42.963,28
Estudo Preliminar de Arruamento e Loteamento (50%)	R\$ 58.310,61
<b>Total Etapa 2</b>	<b>R\$ 178.169,85</b>

<b>Etapa 3</b>	
Trabalho Social (30%)	R\$ 24.090,81
Documentação Jurídica da Área (30%)	R\$ 42.963,28
Estudo Preliminar de Arruamento e Loteamento (50%)	R\$ 58.310,61
Anteprojeto Urbanístico	R\$ 30.056,27
Compatibilização da proposta urbanística com os dados do cadastro social	R\$ 16.384,23
<b>Total Etapa 3</b>	<b>R\$ 171.805,19</b>

<b>Etapa 4</b>	
Trabalho Social (10%)	R\$ 8.030,27
Documentação Jurídica da Área (10%)	R\$ 14.321,09
Projeto Urbanístico Definitivo	R\$ 5.832,93
Memoriais Descritivos	R\$ 33.106,20
Montagem de Pasta para protocolo de aprovação municipal – incluído o acompanhamento	R\$ 4.081,42
<b>Total Etapa 4</b>	<b>R\$ 65.371,91</b>

### DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA – O preço global pela execução do Contrato, devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, é de R\$ 800.401,91 (oitocento mil, quatrocentos e um reais e noventa e um centavos), correspondente ao somatório dos valores relativos à cada aspecto de realização dos serviços contratados, descritos na cláusula anterior, sendo que, neste ato a CONTRATANTE paga a



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

122

titulo de entrada a quantia de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), restando a quantia de R\$ 692.401,91 (seiscentos e noventa e dois mil quatrocentos e um reais e noventa e um centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para fins de pagamento pela CONTRATANTE à CONTRATADA, em razão da execução do presente Contrato, o preço ajustado pelas partes será pago ao final de cada etapa.

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 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, conforme aprovado em Assembléia especialmente convocada e realizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATADA emitirá mensalmente, quando solicitada, um extrato em que conste os Associados 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 interpelação 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 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.

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.



## Companhia de Habitação Popular de Campinas

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 ajustaram, elegendo o Foro desta comarca 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, 02 MAI 2016

*João Batista do Nascimento  
Moreira*

João Batista do Nascimento Moreira  
Presidente da Associação

*Neuza*

Neuza Valdevino Moraes  
Tesoureira da Associação

Pela Contratante

*[Signature]*  
JONATHA ROBERTO PEREIRA  
DIRETOR PRESIDENTE EM EXERCÍCIO  
COHAB/CAMPINAS

Pela Contratada

*[Signature]*  
CLAUDIO QUERCIA SOARES  
Diretor Comercial,  
Administrativo e Financeiro  
COHAB/CP

Testemunhas:

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

*[Signature]*  
CLIMÉRIO DIAS VIEIRA  
OAB/SP 293.521  
Departamento Jurídico  
COHAB/CP

*[Signature]*