



## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

**TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB/CAMPINAS, ALEIXO ROBERTO GALBIATTI E TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI (NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIOS DA GLEBA), ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA (NA QUALIDADE DE EMPREENDEDOR).**

REFERÊNCIA:

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

PROCOLO 2019/19/064 - INTERESSADO: ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA.

**Considerando** os princípios constitucionais que regem a Administração Pública;

**Considerando** as diretrizes fixadas pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.252/01;

**Considerando** que o MUNICÍPIO deve prezar pelo desenvolvimento urbano ordenado, de forma a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com respeito à legislação de regência;

**Considerando** que a Lei Complementar nº 184/2017 define os tipos de ocupação sujeitos à Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e que tal estudo tem como objetivo a avaliação dos impactos e a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser executadas a fim de viabilizar a correta inserção do empreendimento na malha urbana, através da implantação de intervenções que garantam o equilíbrio ambiental e urbanístico, a infraestrutura, a segurança, o transporte, o saneamento e o bem-estar dos cidadãos;

**Considerando** que o COMPROMISSÁRIO/EMPREENDEDOR submeteu à análise do MUNICÍPIO projeto de empreendimento do tipo HMV-EHIS-COHAB sobre a Gleba 107-A do Quarteirão 30.038, com 13.277,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Capivari, pertencente ao código cartográfico 3433.54.19.0001.01001, objeto da matrícula 118.317 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade dos COMPROMISSÁRIOS/PROPRIETÁRIOS;

**Considerando** que mencionado projeto foi objeto de estudo de impacto de vizinhança e que a Secretaria Municipal de Habitação emitiu o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 26 de novembro de 2019, retificado pelo Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 06 de maio de 2020;



1/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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





## EFETURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

**Considerando** a necessidade de detalhar as obrigações, prazo e condições para implantação do empreendimento;

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta n.º 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, São Paulo, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, **JONAS DONIZETTE**, brasileiro, casado, portador do RG n.º 18.567.314-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 096.964.568-26, neste ato assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados, doravante denominado **MUNICÍPIO**; **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.044.871/0001-08, com sede na Rua Prefeito Faria Lima, n.º 10, representada neste ato por seu Diretor Presidente, **VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF/MF sob o n.º 349.467.678-00, portador do RG n.º 34.298.372-6/SSP-SP e por seu Diretor Técnico, **JONATHA ROBERTO PEREIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 30.424.462-4/SSP-SP e do CPF/MF n.º 222.279.298-39, doravante denominada **COHAB-CAMPINAS**; **ALEIXO ROBERTO GALBIATTI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 9.183.840, inscrito no CPF n.º 925.117.168-87 e sua mulher **TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI**, brasileira, do lar, portador do RG n.º 13.462.639, inscrita no CPF n.º 154.671.258-50, residentes nesta cidade, na Rua Bernardo FunciaDiez, 60, (lote 15, Qd M1), Condomínio Zurich, Residencial Swiss Park, doravante denominados **PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS**; **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 30.277.382/0001-66, com endereço na Rua Desembargador Jorge Fontana, n.º 50, sala 1712, Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP 30.320.670, representada neste ato por **FERNANDO SANTOS CABRAL**, brasileiro, engenheiro, inscrito no CPF n.º 584.345.776-15, portador do RG n.º M-3.321.027 SSP/MG, CREA-SP 5.070.348.744, doravante denominado **EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO - TAC**, nos seguintes termos e condições:

### 1. DO EMPREENDIMENTO:

Através do protocolado 2019/19/0064 a SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO analisou, com base na Lei Complementar n.º 184/2017, a viabilidade de implantação do empreendimento do tipo HMV-EHIS-COHAB, sobre a Gleba 107-A do Quarteirão 30.038, com 13.277,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Capivari, pertencente ao código cartográfico 3433.54.19.0001.01001, objeto da matrícula 118.317 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade dos PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS.

O empreendimento foi projetado com 14 torres, com 5 pavimentos cada (térreo e mais 4 pavimentos tipo), pelo EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO, tendo tramitado perante o MUNICÍPIO em seu próprio nome com a devida e prévia concordância dos

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme N° 146973



2/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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





# EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS.

As torres contemplarão 4 (quatro) unidades por pavimento, resultando 20 (vinte) apartamentos por torre e 280 (duzentos e oitenta) unidades habitacionais no empreendimento.

O empreendimento terá área construída de 14.371,87 m<sup>2</sup> e contará com área de lazer coberta (420,33m<sup>2</sup>) e área de lazer descoberta, com piscina e playground.

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

## 2. DOS ESTUDOS E DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE:

De acordo com o Parecer de Diretrizes Urbanísticas – DU 876, datado de 03/01/2017, expedido no âmbito do protocolado 2015/11/1244, a Gleba 107-A do Quarteirão 30.038 é atingida por diretriz viária correspondente ao *cul de sac* no final da Rua Antônio Mariano de Azevedo Marques. A área correspondente a diretriz viária deverá ser doada ao Município e a infraestrutura, no valor estimado de R\$70.000,00 (setenta mil reais), executada pelo EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO.

Considerando o disposto no art. 25, § 3º da Lei Complementar nº 184/2017, foi solicitado à SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA informações sobre a existência de infraestrutura no local. Através do Atestado de Infraestrutura emitido em 15/07/2019, foi constatado que a infraestrutura existente é parcial, sendo necessário o seu complemento no trecho da Rua Dr. Antônio Pires Barbosa, da portaria até o final do empreendimento. Dessa forma, para atendimento do dispositivo mencionado, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO deverá submeter à aprovação dos órgãos competentes os projetos técnicos para fins de aprovação e obtenção de licenças e se responsabilizando e promovendo a execução das obras de infraestrutura necessárias, estimadas em R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Consoante informações constantes no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, objeto do protocolado 2019/19/0064, a ocupação total do empreendimento prevê o incremento de aproximadamente 868 habitantes na região.

Pelo Relatório de Impacto no Tráfego, foram estimadas 123 viagens veiculares na hora pico, sendo que a metodologia sugere que a distribuição espacial considere 59% das viagens entrando e 41% saindo do empreendimento, o que corresponde a 73 veículos entrando e 50 veículos saindo no empreendimento no horário de pico.

Em razão do aumento da população local, considerando a infraestrutura e os equipamentos do entorno e, ainda, as informações prestadas pelas pastas técnicas, a SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO exarou o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, datado de 26/11/2019, retificado pelo Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, datado de 06/05/2020, através

3/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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





# EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

do qual o empreendimento foi considerado viável mediante o cumprimento de condições.

Diante do disposto no art. 13 da Lei Complementar nº 184/2017, que fixa limite de desembolso para a mitigação apontada no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO deverá executar os seguintes melhoramentos:

## 2.1. SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SETRANSP/EMDEC:

2.1.1. 04 (quatro) pontos completos de ônibus com abrigo, padrão EMDEC, nas proximidades do empreendimento e a respectiva sinalização horizontal (pintura de marca delimitadora de parada de veículos específicos no solo);

2.1.2. 04 (quatro) placas padrão EMDEC (I-23B) em colunas e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo);

2.1.3. Implantação/manutenção da sinalização viária horizontal e vertical nas seguintes vias:

- R. Padre Eustáquio;
- R. Dr. Paulo Mangabeira Albernaz;
- R. Prof. Otávio Baldo;
- R. João Luchino;
- R. Wilson Simas;
- R. Outro Preto;
- R. Antônio Martins de Oliveira;
- R. Dom Mateus de Abreu Pereira;
- R. Antônio Mariano de Azevedo Marques;
- R. Dr. Antônio Pires Barbosa;
- R. Odilon Rodrigues Nunes;
- R. Maria Luiza Missio Mingone;
- R. Zequinha de Abreu;
- R. Antônio Mingone.

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

Valor estimado total das intervenções exigidas pela EMDEC: R\$ 272.900,00 (duzentos e setenta e dois mil e novecentos reais).

## 2.2. SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SME:

2.2.1. Ampliação da CEMEI Lidia Bencardin Maselli, em aproximadamente 339,54m<sup>2</sup>, através da construção de 3 (três) salas de aulas e com varanda externa na parte frontal das portas,

4/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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







## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

sendo 2 (duas) salas para alunos de 0 a 2 anos (para atendimento de 25 alunos, cada sala) e mais 1 (uma) sala para alunos de 5 a 6 anos (para atendimento de 22 alunos, cada sala), 1 (um) sanitário masculino, 1 (um) sanitário feminino e 1 (um) sanitário para PNE (portadores de necessidades especiais). As obras da presente ampliação serão executadas visando manter a maior semelhança às especificações de acabamento e detalhes construtivos existentes atualmente no local, e que estão detalhadas por registro fotográfico dos locais.

Valor estimado da intervenção: R\$593.349,00 (quinhentos e noventa e três mil, trezentos e quarenta e nove reais).

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

### 2.3. SECRETARIA DE SAÚDE - SMS:

De acordo com o documento emitido pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, o crescimento populacional causado pelo empreendimento aumentará a demanda do CS Jardim Capivari, que atualmente já se encontra com déficit de funcionários. Dessa forma, deverá o MUNICÍPIO promover a ampliação da equipe de funcionários da unidade, com pelo menos:

1. 01 Pediatra;
2. 01 Ginecologista;
3. 01 Médico da Família;
4. 01 Dentista.

### 2.4. SECRETARIA DE HABITAÇÃO - SEHAB:

2.4.1. Execução de melhorias e adequações em escada existente no acesso situado à Rua Eustáquio Gomes, altura do número 76 - Cidade Satélite Íris, Campinas - SP.

As melhorias deverão contemplar:

- contenção de terreno especificamente no ponto com desnível mais acentuado;
- solução do processo de erosão existente, através da melhoria da drenagem no local e plantio de vegetação rasteira;
- execução de degraus e patamarização no acesso existente, onde for necessário e possível, através da conformação às realidades existentes e suas limitações;
- melhorias parciais nos arrimos existentes mediante a execução de reforço da estrutura, no limite do necessário para melhorar a sua estabilização, com acabamento final em chapisco, emboço e pintura;
- regularização dos degraus existentes, aperfeiçoando a situação na medida do possível para conviver com as limitações atuais do local, bastante irregulares, já previamente reconhecido pelas Partes de que não existe condições de se padronizar a altura dos espelhos dos degraus, bem como se dará continuidade ao piso rústico e se aproveitará,



5/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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



## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

- quando possível, os existentes;
- limpeza de vegetação existente e bota-fora de material excedente, como entulho e lixo diversos;
  - plantio de grama, ou vegetação rasteira apropriada, para retenção do solo e visando minimizar o carreamento do mesmo e formação de novo quadro erosivo;
  - execução de rede parcial captação de águas pluviais, em tubulação aérea, exposta, aflorada, com diâmetro de 200 mm (material: PVC ou concreto simples) com fixação aérea ou envelopamento. Será implantada entre os níveis de cima e inferior e especificamente nesta parte do acesso, com saída ao final, aérea, no nível do chão e com lançamento direto sobre o piso de concreto existente, estando desde já todas as Partes cientes que a saída de águas pluviais sai e continuará saindo a céu aberto e de frente às residenciais da vizinhança no local, situação que não será corrigida através da presente intervenção;
  - instalação de guarda-corpo metálico simples, na extensão exclusivamente desta parte da escada em degraus.

Valor estimado das intervenções: R\$30.000,00 (trinta mil reais).

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

### 2.5. DEMAIS MEDIDAS MITIGADORAS NECESSÁRIAS PARA O RESULTADO SATISFATÓRIO DA COMPATIBILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS EXISTENTES E A CHEGADA DO EMPREENDIMENTO:

Compete ao EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO, na fase de implantação do empreendimento:

2.5.1. Realizar a movimentação de terra preferencialmente no período de seca para evitar a contaminação por sólidos suspensos dos cursos d'água próximos;

2.5.2. Adotar medidas de controle para minimizar os impactos da obra, tais como: a aspersão de água nas áreas onde haverá transito de veículos e ainda não foram pavimentadas, a implantação de um sistema dinâmico de drenagem pluvial para controle de sedimentos durante as obras, a remoção de vegetação apenas se necessário, o programa de obras para execução da movimentação de terras em épocas de estiagem, sendo sucedidas imediatamente pelas obras de drenagem e pavimentação e a realização de manutenções preventivas em máquinas e equipamentos, com o objetivo de gerar menores quantidades de poluentes relacionados à queima de combustível em motores de combustão interna. Uma possibilidade para evitar a geração de poeira, sem que haja a necessidade do uso de grande quantidade de água, e a utilização de um líquido supressor de poeira;

2.5.3. Garantir estabilidade dos taludes em escavações com profundidade superior a 1,25m;

6/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

**2.5.4.** Implantar sistema de drenagem provisório com elementos de retenção de sólidos e o correto lançamento no corpo hídrico que faz divisa com o empreendimento. O sistema deverá ser projetado de forma a não carrear sólidos para o corpo hídrico, evitando assim o assoreamento;

**2.5.5.** Promover a correta sinalização da obra. As escavações deverão possuir sinalização de advertência, inclusive noturna, e barreira de isolamento em todo seu perímetro. Toda escavação será indicada por cavaletes ou cones sinalizadores. Para os acessos de trabalhadores, veículos e equipamento às áreas de escavação serão instaladas sinalizações de advertência permanentes. Da mesma forma, ainda se fazem necessárias sinalizações quanto à higiene pessoal e segurança do trabalho dos funcionários da obra;

**2.5.6.** Em relação à segurança, deverá ser considerada a Norma ABNT NBR 9061/85, que fixa as condições exigíveis a serem observadas na elaboração do projeto e escavações de obras civis a céu aberto, em solos e rochas. Ainda deverão ser observadas todas as NRs (Normas Regulamentadoras) quanto a saúde e segurança no trabalho que sejam aplicáveis ao empreendimento em questão. De acordo com a NR 4, da Portaria nº 3.214/78, as empresas deverão manter, obrigatoriamente, Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho, com finalidade de promover a saúde e proteger a integridade do trabalhador no local de trabalho;

**2.5.7.** Instalar lixeiras de coletas seletivas com as cores diferenciadas conforme o tipo de resíduo, de acordo com a Resolução do CONAMA nº 275 de abril de 2001;

**2.5.8.** Após o término das obras o sistema de drenagem provisório deve ser desativado e todo o material excedente da escavação, limpeza ou sobras devem ser removidos das proximidades dos dispositivos de drenagem, evitando o seu entupimento. Este material deve ser transportado para local adequado, cuidando para que ele não seja conduzido aos cursos d'água.

### 3. DEMAIS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO:

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

**3.1.** Elaborar os projetos técnicos pertinentes do empreendimento, de todas as intervenções acima descritas e das obras de infraestrutura necessárias ao correto funcionamento do empreendimento e submetê-los à análise e aprovação dos órgãos competentes;

**3.2.** Requerer à SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, à EMDEC e à SEHAB informações e diretrizes para elaboração dos projetos e/ou execução das intervenções previstas nas cláusulas 2.1, 2.2. e 2.4. deste TAC;

**3.3.** Executar, além das intervenções descritas nas cláusulas 2.1, 2.2. e 2.4., as obras de

7/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.





## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

infraestrutura exigidas pelos órgãos competentes, incluindo sistemas de abastecimento e esgotamento e drenagem do empreendimento e guias, sarjetas, galerias de águas pluviais, pavimentação, calçadas, sinalização vertical e horizontal do sistema viário (*cul de sac* e da Rua Dr. Antônio Pires Barbosa), nos termos das normas técnicas vigentes;

3.4. Requerer ao MUNICÍPIO Ordem de Serviço para início da execução das intervenções;

3.5. Informar ao MUNICÍPIO o início de quaisquer obras para fins de acompanhamento e fiscalização, após a obtenção das Ordens de Serviço;

3.6. Cumprir o cronograma de obras constante na Cláusula 8 deste TAC;

3.7. Havendo a necessidade da abertura ou alargamento do sistema viário ou, ainda, a necessidade de passagem de equipamentos urbanos (redes de galerias, água e esgoto, etc) sobre áreas de terceiros, caberá ao EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO fazer tratativas com os proprietários atingidos, arcando com os custos da aquisição da propriedade e transferência da mesma ao Município ou da instituição da servidão;

3.8. Não alcançando êxito nas tratativas com terceiros atingidos pelas diretrizes ou pelos equipamentos urbanos, o MUNICÍPIO poderá promover a desapropriação ou a instituição de servidão, às expensas do EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO, devendo o mesmo arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo;

3.9. Após a conclusão das obras e intervenções, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO solicitará ao MUNICÍPIO a expedição do TVRO (Termo de Verificação e Recebimento de Obras) ou de outro documento que comprove o cumprimento das obrigações relativas às condições impostas neste instrumento e nos demais atos de aprovação e licença ambiental, bem como as exigências constantes da lei e demais atos normativos aplicáveis;

3.10. Apresentar à SECRETARIA DE GESTÃO E CONTROLE (SMGC) o comprovante de cumprimento de todas as obrigações indicadas no presente Instrumento e nos que derivarem dos atos de aprovação do empreendimento e do licenciamento ambiental;

3.11. As intervenções de obrigação do EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO ficarão sob a responsabilidade do mesmo, pelos defeitos, danos e avarias, durante os prazos fixados nas normas de regência, contados da data em que o MUNICÍPIO aceitar os serviços;

3.12. Registrar o presente Termo de Acordo e Compromisso (TAC) no Cartório de Títulos e Documentos;

3.13. Transferir à COHAB Campinas, sem qualquer ônus, 3% (três por cento) das unidades

8/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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







## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

6.1. Considerando o disposto no parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar 184/17 que estabelece regime de parceria entre empreendedores privados e a COHAB- Campinas, esta se compromete à assessorar os COMPROMISSÁRIOS e intermediar nas diversas instâncias de aprovação do empreendimento de interesse social "EHIS-COHAB", nos termos do Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017- EHIS COHAB – Área 171, datado de 14/12/2018.

6.2. Adotar as medidas visando o recebimento das 8 (oito) unidades habitacionais acabadas, localizadas no empreendimento, consoante cláusula 4.1 do Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017EHIS COHAB – Área 171, datado de 14/12/2018.

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

### 7. DA GARANTIA

7.1. Para garantia do cumprimento das obrigações discriminadas no presente instrumento, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO oferecerá ao MUNICIPIO, seguro-garantia a ser formalizado junto à instituição financeira, no valor de **R\$ 1.206.249,00 (um milhão, duzentos e seis mil e duzentos e quarenta e nove reais)**, com prazo de validade de até 30 de julho de 2023, passível de sofrer alteração mediante as disposições prevista na presente cláusula.

7.2. Desde que atendidos os requisitos estabelecidos no art. 1º da Lei Municipal 13.580/2009 e comprovada a obtenção de financiamento junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e, ainda, estando as intervenções previstas neste Instrumento abrangidas pelo contrato com o agente financeiro, o MUNICIPIO adotará uma das seguintes medidas, consoante autorizado pela mencionada lei municipal:

a) deixará de exigir a garantia de que trata a cláusula 7.1 se o contrato de financiamento do PMCMV abranger a totalidade das intervenções previstas neste Instrumento;

b) exigirá garantia correspondente, se o contrato de financiamento do PMCMV englobar parcialmente as intervenções previstas neste Instrumento;

c) promoverá a liberação da garantia se, uma vez apresentada, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO obtiver posteriormente o financiamento junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e este abranger todas as intervenções previstas neste instrumento;

d) aceitará a alteração do valor da apólice de seguro se, uma vez apresentada, o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO obtiver posteriormente o financiamento junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e este abranger parcialmente as intervenções previstas neste instrumento.



11/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Execução das intervenções exigidas pela EMDEC (cláusulas 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 deste TAC)	Até 29º mês a contar da expedição da ordem de serviço, não podendo ultrapassar o prazo de conclusão do empreendimento
Execução da intervenção exigida pela Secretaria de Educação (cláusula 2.2.1. deste TAC)	Até o 25º mês a contar da expedição da ordem de serviço, não podendo ultrapassar o prazo de conclusão do empreendimento
Execução das intervenções exigidas pela SEHAB (cláusula 2.4.1 deste TAC)	Até o 21º mês a contar da expedição da ordem de serviço, não podendo ultrapassar o prazo de conclusão do empreendimento
Execução das obras de infraestrutura no sistema viário (cláusula 3.3. deste TAC)	Até o 27º mês a contar da expedição da ordem de serviço, não podendo ultrapassar o prazo de conclusão do empreendimento
Registrar o TAC no Cartório de Títulos e Documentos	Até 45 dias a contar da celebração do TAC
Contrapartida à COHAB (cláusula 3.13 deste TAC)	10 dias úteis após a averbação do "habite-se"

## 9. DA CLÁUSULA PENAL

**9.1.** O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo ou nas licenças ambientais e a inobservância dos prazos, pelo EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO, acarretará, cumulativamente e sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e judiciais pertinentes:

**9.1.1.** Embargo do empreendimento;

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

**9.1.2.** A não emissão do Certificado de Conclusão de Obras – CCO;

**9.1.3.** Multa moratória no montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor estimado das obrigações assumidas pelo EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO que estiverem efetivamente atrasadas ou executadas sem a prévia aprovação dos órgãos competentes ou executadas de forma irregular;

**9.1.4.** Cancelamento dos alvarás, licenças e CCO's expedidos;

**9.1.4.1.** Para efeito da incidência da multa moratória neste instrumento, a contagem do prazo para execução das obras tem início da data da expedição das ordens de serviços e das obtenções das licenças e autorizações, quando a obra assim exigir ou da constatação da irregularidade;



13/16

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA





## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

9.1.4.2. As penas aplicadas não são substitutivas das obrigações pactuadas, que remanesçam à aplicação das mesmas;

9.1.5. Se EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO não protocolizar e/ou não der andamento aos pedidos de análise, licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas neste instrumento nos prazos definidos nas cláusulas acima, o MUNICÍPIO aplicará e executará a multa moratória prevista no item 9.1.3 e executará a garantia de que trata o título 7 deste Instrumento;

9.1.6. A multa moratória prevista na cláusula 9.1.3 não substitui as multas previstas na legislação urbanística e ambiental, no caso de cometimento de infrações.

### 10. DOS COMPROMISSOS FINAIS

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

10.1. O MUNICÍPIO deverá ser informado, imediatamente, sobre qualquer eventual mudança de proprietário que venha a ocorrer no imóvel objeto do presente instrumento. Na hipótese do novo adquirente prosseguir no projeto do loteamento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (TAC), devendo os PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS e o EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO darem ciência de tal condição ao novo adquirente, fazendo constar tais condições expressamente do instrumento de transferência da titularidade do imóvel.

10.2. As obrigações e as sanções previstas no presente instrumento obrigam as partes, bem como os seus sócios e eventuais sucessores a qualquer título.

10.3. Os COMPROMISSÁRIOS declaram ter conhecimento que o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica tem validade por 4 (anos) anos da data da sua expedição, razão pela qual passado o mencionado prazo sem o efetivo início da implantação do empreendimento, o MUNICÍPIO poderá fazer novas exigências ou, na hipótese de alteração da legislação urbanística, considerar inviável o empreendimento.

10.4. Para dirimir questões oriundas do presente Termo de Acordo e Compromisso, fica eleito o Foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com renúncia expressa das partes em relação a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

10.5. O presente Instrumento tem eficácia de título executivo extrajudicial, para fins de execução forçada, consoante previsto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

10.6. As partes declaram ter lido o inteiro teor deste instrumento concordando integralmente com seus termos, assumindo, de livre e espontânea vontade, todos os compromissos e

14/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.






# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

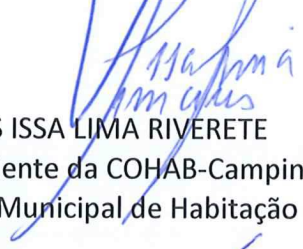
obrigações dele constantes.

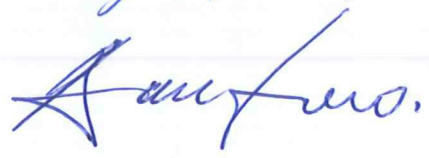
E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, impressos somente no averso da folha, com eficácia a partir da data de sua assinatura.

Campinas, 01 de junho de 2020.

  
JONAS DONIZETTE  
Prefeito Municipal

  
PETER PANUTTO  
Secretário de Assuntos Jurídicos

  
VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE  
Diretor Presidente da COHAB-Campinas  
Secretário Municipal de Habitação

  
CARLOS AUGUSTO SANTORO  
Secretário de Planejamento e Urbanismo

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973

  
PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS  
Secretário de Infraestrutura

  
ROGÉRIO MENEZES DE MELLO  
Secretário do Verde e Desenvolvimento Sustentável





# EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

*[Signature]*  
CARLOS JOSÉ BARREIRO  
Secretário Municipal de Transportes/ EMDEC

*[Signature]*  
AFONSO CELSO MORAES SAMPAIO NETO  
Secretário Municipal de Gestão e Controle

*[Signature]*  
JONATHA ROBERTO PEREIRA  
Diretor Técnico - COHAB - Campinas

*[Signature]*  
ALEIXO ROBERTO GALBIATTI  
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO

*[Signature]*  
TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI  
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO

*[Signature]*  
ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA  
EMPREENDEDOR/COMPROMISSÁRIO

Testemunhas:

- [Signature]*  
Rômulo Brandão Barbosa (CPF: 507.977.786/91)
- [Signature]*  
Francisco Rezek Selincardi (RG: 17.760.585-6)

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973



**2º TABELÃO DE NOTAS DE NOVA LIMA MG**  
Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s) de FERNANDO SANTOS ABRAL

em testemunho da verdade  
Nova Lima, 15/05/2020 13:54:26 1712  
SELO DE CONSULTA: DPM20455  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7256.7799.7062.9398  
Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:  
DENIS DOUGLAS DE SOUZA - Escrevente  
Eml:R\$5,48 TFl:R\$1,70 Total:R\$7,18 ISS:R\$0,26  
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.fimg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA AA1956990



**2º Cartório de Notas de Campinas - SP**  
R. Cel. Semprini 542 - Campinas - CEP 13025-001 - Telefone: (19) 3729-3739

**RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JONATHA ROBERTO PEREIRA, em documento com valor econômico, e dou fé**

Em testemunho da verdade.  
Campinas, 9 de junho de 2020. Valor recebido R\$ 10,01

**RICARDO DE SOUSA BENEVIDO - ESCRIVENTE AUTORIZADO**  
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS [www.2cartorioscmjinas.com.br](http://www.2cartorioscmjinas.com.br)

**2º TABELÃO DE NOTAS DE CAMPINAS**  
Colegio Notarial do Brasil  
Seção São Paulo  
FIRMA 1238993  
VALOR ECONÔMICO 1  
C10185AA0467221



**3º TABELÃO DE NOTAS DE CAMPINAS**  
Colegio Notarial do Brasil  
Seção São Paulo  
FIRMA 113167  
VALOR ECONÔMICO 2  
C20191AA0167197

**RECONHEÇO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE ALEIXO ROBERTO GALBIATTI, TÂNIA APARECIDA DOMINGOS GALBIATTI, ROMANA GALBIATTI, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO DE R\$ 10,01. EM TESTEMUNHO DA VERDADE.**

SUZANA AP BAPTISTA DO PRADO  
02/06/2020 13:00



16/17  
TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

ELIANE MÁRCIA MARTINS  
OAB/SP 352.164  
GERENTE JURÍDICA

QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE





## EFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Redigido na Coordenadoria Setorial de Posturas Municipais, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, de acordo com os elementos constantes do protocolado administrativo nº 2019/19/064, Simone S. Nicolliello Pena \_\_\_\_\_ Procuradora Municipal.

2º OF REG TITULOS E DOCS  
Microfilme Nº 146973



17/17

TAC celebrado entre o Município de Campinas, COHAB-Campinas, Aleixo Roberto Galbiatti e Tânia Aparecida Domingos Galbiatti e Roma Residencial Clube SPE LTDA.

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