

375
R



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

**TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO CELEBRADO
ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, A COMPANHIA
DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS E TENDA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Referência: Protocolo nº 2021-19-57

Interessado: Tenda Negócios Imobiliários S.A.

Considerando os princípios constitucionais que regem a Administração Pública;

Considerando as diretrizes fixadas pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01;

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 definia 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 submeteu à análise do Município projeto de empreendimento EHIS-COHAB do tipo Conjunto Habitacional Multifamiliar Vertical – Grupo A, a ser edificado sobre o Lote 01, Quadra A, Quarteirão 17636, objeto da Matrícula nº 261.962 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Rua Gertrudes Moro Rossin, s/nº, Campo Grande, Campinas, São Paulo.

Considerando que o mencionado projeto foi objeto de estudo de impacto de vizinhança – EIV e que a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB emitiu o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, datado de 05 de novembro de 2021, cuja síntese foi publicada no DOM em 18 de novembro de 2021.

Considerando a necessidade de detalhar as obrigações, prazos e condições para implantação da atividade e cumprimento das condições estabelecidas;

326
R

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 Dr. DÁRIO JORGE GIOLO SAADI, brasileiro, solteiro, médico, portador do RG 9.437.332-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.384.108/89, neste ato assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados, doravante denominado **MUNICÍPIO**; a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.044.871/0001-08, com sede na Rua Prefeito Faria Lima, nº 10, Campinas, São Paulo, representada por seu Diretor-Presidente, o Sr. ARLY DE LARA ROMEO, brasileiro, advogado, com endereço profissional na Avenida Prefeito Faria Lima, 10 - Parque Itália, Campinas, São Paulo, e por seu Diretor Técnico ao final identificado, doravante denominada **COHAB-CAMPINAS**; e **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, Barra Funda, CEP 05001-902, São Paulo - SP, neste ato representada por seus procuradores, a Sra. ALESSANDRA CHRISTINA GODOY, brasileira, arquiteta e urbanista, coordenador negócios, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 26.426.112-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 278.302.978-27, e o Sr. RONY HALABI, brasileiro, casado, arquiteto, gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 28.266.470-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 220.070.188-88, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO – TAC**, de acordo com as seguintes condições.

1. DO EMPREENDIMENTO

1.1 Através do Protocolo nº 2021-19-57, a Secretaria Municipal de Habitação analisou, com base na Lei Complementar nº 184/17, a viabilidade de implantação do empreendimento EHIS-COHAB do tipo Conjunto Habitacional Multifamiliar Vertical – Grupo A, a ser edificado sobre o Lote 01, Quadra A, Quarteirão 17636, objeto da Matrícula nº 261.962, do 3º Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Rua Gertrudes Moro Rossin, s/nº, Campo Grande, Campinas, São Paulo.

1.2 O projeto do empreendimento conta com 12 (doze) blocos, cada um 2 (duas) torres; cada torre será composta por térreo mais 4 (quatro) pavimentos; cada pavimento terá 4 (quatro) apartamentos; totalizando 480 (quatrocentos e oitenta) unidades, dentre as quais, 32 (trinta e duas) serão adaptadas de forma a garantir a acessibilidade de pessoas com deficiência.

1.3 Conforme o Projeto Arquitetônico, o empreendimento não possuirá níveis de subsolo e as 267 vagas para automóveis e 120 vagas para motos estarão dispostas no térreo. Também existe a previsão de implantação de 120 vagas para bicicletas. O acesso de veículos será feito pela Rua Gertrudes Moro Rossin.

1.4 Lote 01, Quadra A, Quarteirão 17636, objeto da Matrícula nº 261.962, do 3º Cartório de Registro de Imóveis, Código Cartográfico nº 3341.61.49.0015, possui área de 18.766,88m² e a área construída será de 21.906,47m², conforme o projeto e o Alvará de Aprovação nº 1038/2021. Da área do terreno, 4.782,98m² serão ocupados por edificação e 13.983,90m² permanecerão livres, sendo que 7.065,17m² serão permeáveis, o que perfará 37,65% da área total do terreno.

1.5 O lote está inserido no perímetro urbano do Município, especificamente na "Macrozona de Estruturação Urbana", Área de Planejamento e Gestão APG Campo Grande e, Unidade Territorial Básica UTB EU-6. O zoneamento incidente no local é a Zona Mista 1 – ZM 1.

2

1.6 O custo do empreendimento estimado pelo empreendedor é de R\$35.769.103,28 (trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta e nove mil, cento e três reais e vinte e oito centavos).

2. DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE

2.1 De acordo com as informações constantes do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, datado de 05 de novembro de 2021, cuja síntese foi publicada no DOM em 18 de agosto de 2021, exarado pelo Secretário Municipal de Habitação e Presidente da COHAB-Campinas, foram consideradas as seguintes questões.

I. Adensamento populacional e sua relação com a Infraestrutura

O empreendimento está de acordo com as previsões do art. 29, I, da Lei Complementar nº 184/17, vez que a densidade habitacional é de 256 uh/ha;

O adensamento populacional na região será de aproximadamente 0,072 habitantes/m², não sendo considerado um impacto significativo para a região.

II. Adensamento populacional e sua relação com a mobilidade, geração de tráfego e demanda por transporte público

Estima-se que os moradores do empreendimento utilizarão, prioritariamente, como meio de transporte, os veículos particulares, eis que o empreendimento conta com vagas para estacionamento de veículos.

A Administração Pública disponibiliza, por meio da EMDEC, o transporte público municipal através o sistema InterCamp, sendo que diversas linhas de ônibus têm ponto de parada nas proximidades do empreendimento.

A área objeto de estudo é próxima ao sistema de BRT que está sendo implantado no Município.

III. Uso e ocupação do solo e sua relação com a valorização imobiliárias

O futuro empreendimento gerará maior visualização, desenvolvimento e crescimento da região, sendo que haverá valorização imobiliária para o entorno, o que se considera como impacto positivo e permanente.

IV. Ventilação e iluminação

O impacto do empreendimento para a vizinhança quanto ao conforto ambiental (microclima, ventilação e insolação) não será significativo, vez que os projetos estão de acordo com a legislação urbanística aplicável e por ser tratar de um entorno livre de barreiras físicas que impeçam a passagem do vento e incidência solar.

V. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Não foram identificados bens tombados na região do empreendimento e em suas áreas de influência. Considerando que a ocupação atual da área já se trata de uso livre e considerando, ainda, que o empreendimento seguirá os padrões e parâmetros adotados pela legislação municipal, o empreendimento não causará qualquer tipo de impacto à paisagem urbana, quando comparada com a situação atual.

377
R

2.2 Diante do disposto no art. 13 da Lei Complementar nº 184/17, que fixa limite de desembolso para as mitigações apontadas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, o COMPROMISSÁRIO deverá observar as medidas e executar as obrigações indicadas nos itens abaixo.

2.3 Fase de implantação do empreendimento:

O COMPROMISSÁRIO deverá observar a legislação em toda a fase de implantação do empreendimento, sendo que o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica destacou os seguintes aspectos.

2.3.1 Movimentação de terra

a) Deverão ser adotadas as medidas para minimizar o máximo possível o desconforto da população local (vizinhança imediata), a poluição hídrica e do ar, a sujeira das vias públicas, o aterramento de nascentes, a erosão, o carregamento de material para as APPs. Assim, deverão ser adotadas medidas como o controle de lavagem de maquinário, limpeza da via na entrada e saída de veículos, caminhões de transporte de terra sempre cobertos.

2.3.2 Drenagem

a) Deverá ser implantado um projeto de drenagem provisória, mitigando os possíveis impactos oriundos da movimentação de terra durante a obra.

2.3.3 Redes de abastecimento e esgotamento

a) Utilização de banheiros químicos, com a coleta e destinação adequada do efluente.

2.3.4 Mobilidade e transporte

a) Realizar o trânsito dos caminhões e maquinários em horários alternativos aos horários de pico.

b) Implantação do Plano de Controle e Monitoramento de Obras, vistoriado e relatado mensalmente.

c) Implantação de placas alertando sobre a obra para a vizinhança e pedestres e possível dificuldade de mobilidade.

2.4 Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas – EMDEC

De acordo com o Parecer de Trânsito emitido pela EMDEC (Protocolado nº 2021.19.0006), o sistema viário do entorno do empreendimento necessita das seguintes adaptações para absorver a nova demanda:

2.4.1 Implantação de 05 pontos completos de ônibus com abrigos, padrão EMDEC, e instalação de 40 placas padrão EMDEC em colunas nos pontos de parada de ônibus nas proximidades do empreendimento.

2.4.2 Implantação/manutenção da sinalização viária horizontal e vertical em vias nas proximidades do empreendimento.

2.4.3 Os valores estimados são os seguintes:

a) Obrigações da cláusula 2.4.1: R\$149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais);

378
R

- 379
R
- b) Obrigações da cláusula 2.4.2: R\$247.100,0 (duzentos e quarenta e sete mil e cem reais);
- c) Valor total estimado das obrigações indicadas pela EMDEC: R\$396.100,00 (trezentos e noventa e seis mil e cem reais), correspondente a 104.550,49 UFIC's.

2.5 Secretaria de Educação

A demanda estimada é de 130 crianças, com idade entre 0 a 5 anos. Segundo o Parecer da Secretaria de Educação (Protocolado nº COHAB.2021.00000511-55), as escolas existentes na área de influência do empreendimento não possuem vagas para novos alunos. Dessa forma, foram definidas as seguintes mitigações:

2.5.1 Elaboração e doação de projetos executivos para a ampliação e reforma da Unidade Educacional CEI Gasparzinho, juntamente com a ART dos projetos e autorização para a replicação em outras unidades educacionais da Secretaria de Educação. A presente obrigação abrange o projeto executivo arquitetônico, projeto estrutural, projeto hidráulico-sanitário e projeto elétrico. Além das plantas e desenhos detalhados dos projetos mencionados, serão entregues os cálculos estruturais, as especificações técnicas e o quantitativo de materiais e equipamentos.

2.5.2 Os projetos referem-se a:

- a) Construção nova de 144,00m² referente ao refeitório, cozinha, despensa e sanitário das cozinheiras;
- b) Adequação de 37,15m² transformado o atual refeitório em sala de aula, com acesso ao sanitário com circuito de banho;
- c) Reforma da cozinha e despensa em sanitário, sala dos professores e copa dos funcionários.

2.5.3 Valor total estimado das obrigações indicadas pela Secretaria de Educação: R\$80.000,00 (oitenta mil reais), correspondente a 21.115,98 UFIC's.

2.6 Secretaria de Saúde

Segundo o Parecer da Secretaria de Saúde (Protocolado nº COHAB.2021.00000514-06), o Centro de Saúde Rossin, na área de influência do empreendimento, necessitará das seguintes reforma, ampliação e aquisição de equipamentos, para atendimento da nova população:

2.6.1 Construção de 03 consultórios com 9,00m² cada, de 01 sala de reuniões com 25m², em conformidade com as normas sanitárias. A ampliação proposta deverá ser realizada na área externa do estacionamento e compreender o local de embarque e desembarque de ambulâncias hoje existente.

2.6.2 Aquisição e instalação de 20 ventiladores de teto para salas/consultórios. Conforme o projeto de ampliação, incluir os ventiladores + instalações dos novos espaços.

2.6.3 Aquisição e instalação de ar-condicionado nas salas de: vacina, odontologia, ginecologia 01 e 02, farmácia, sala de curativo, sala de reuniões, sala de urgência, sala de equipamento de informática (rack) e coordenação/administração (10 equipamentos no total).

280
2

- 2.6.4 Adaptar passagem entre o prédio já existente e a estrutura anexa de modo a permitir a livre circulação de funcionários e pacientes, evitando a circulação por área de estacionamento visando evitar acidentes.
- 2.6.5 Aquisição de 30 cadeiras para sala de reuniões/consultórios.
- 2.6.6 Aquisição de 02 macas ginecológicas para os consultórios ampliados.
- 2.6.7 Aquisição de 06 escrivanhas para os consultórios ampliados/ sala U/E.
- 2.6.8 Aquisição de 03 macas (diva) para os consultórios ampliados.
- 2.6.9 Aquisição de 07 computadores (CPU, Monitor com webcam e microfone, teclado, mouse, estabilizador de energia) para os consultórios ampliados/ sala U/E.
- 2.6.10 Aquisição de 02 Doppler fetais portáteis.
- 2.6.11 Aquisição de 01 aspirador de secreção com motor potente.
- 2.6.12 Aquisição de 01 compressor para Odonto.
- 2.6.13 Aquisição de 01 caneta de baixa rotação com ponta reta Kavo.
- 2.6.14 Aquisição e instalação de 01 bomba à vácuo odontológica e unidade suctora.
- 2.6.15 Valor total estimado das obrigações indicadas pela Secretaria de Saúde: R\$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), correspondente a 113.498,39 UFIC's.
- 2.7 A estimativa total dos custos para as mitigações do empreendimento é de R\$ 906.100,00 (novecentos e seis mil e cem reais), correspondente a 239.164,86 UFIC's.

3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO COMPROMISSÁRIO

O COMPROMISSÁRIO obriga-se a:

- 3.1 Elaborar os projetos técnicos pertinentes ao 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 às Secretarias de Educação, Saúde e Habitação e à EMDEC as informações e diretrizes para elaboração dos projetos e/ou execução das intervenções previstas no presente Termo.
- 3.3 Executar, além das intervenções descritas nos itens 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6, as obras de infraestrutura exigidas pelos órgão competentes, incluindo sistemas de abastecimento, esgotamento e drenagem do empreendimento, guias, sarjetas, galerias de águas pluviais, pavimentação, calçadas, sinalização horizontal e vertical do sistema viário, nos termos das normas técnicas vigentes.
- 3.4 Requerer ao MUNICÍPIO ordem de serviço para início da execução das obras e 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 do item 8 deste Termo.

3.7 Havendo a necessidade da passagem de equipamentos urbanos (redes de galerias, etc) sobre áreas de terceiros, caberá ao 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 pelos equipamentos urbanos, o MUNICÍPIO poderá promover a desapropriação ou a instituição de servidão, às expensas do COMPROMISSÁRIO que deverá arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo.

3.9 Após a conclusão integral das obras e intervenções, solicitar ao MUNICÍPIO a expedição do Termo de Recebimento de Obras ou de outro documento que comprove o cumprimento das obrigações relativas às condições impostas neste instrumento e nos atos de licenciamento ambiental, bem como as exigências constantes da lei e demais atos normativos aplicáveis, observados os prazos especificados neste termo e nas licenças expedidas.

3.10 Apresentar à Secretaria Municipal de Gestão e Controle – SMGC o comprovante de cumprimento de todas as obrigações indicadas no presente Instrumento e nos que derivarem da aprovação e do licenciamento ambiental para fins de expedição do Termo de Quitação do TAC.

3.11 As obras de infraestrutura e melhoramentos de obrigação do 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 Entregar à COHAB-Campinas, por meio de contrato definitivo de doação, as unidades habitacionais acabadas, localizadas no empreendimento, consoante as cláusulas nona, décima, décima primeira e décima segunda do Instrumento Particular de Contrato Regime de Parceria EHS COHAB com Promessa de Doação de Unidades Habitacionais – Área 516, datado de 28 de dezembro de 2020, com alterações introduzidas pelo 1º Termo Aditivo, datado de 11 de junho de 2021.

3.13 Registrar o presente Termo de Acordo e Compromisso no Cartório de Títulos e Documentos.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município obriga-se a:

4.1 Disponibilizar, através das Secretarias de Educação, Habitação, Saúde e EMDEC, as informações necessárias para a elaboração de projetos e à implantação das intervenções no presente instrumento.

4.2 Analisar os projetos e demais documentos e emitir os respectivos atos de aprovação, licenças e alvarás, se observados os padrões técnicos e a legislação vigente.

4.3 Expedir Ordens de Serviço para execução das obras de infraestrutura e dos melhoramentos previstos, após a aprovação e licenciamento dos mesmos.

4.4 Promover a fiscalização da execução das obras e demais obrigações especificadas nos atos de aprovação e de licenciamento ambiental, vistoriando-as e aceitando-as quando implantadas de acordo com suas determinações ou rejeitando-as quando em desacordo com as especificações técnicas.

782
12

4.5 Após o cumprimento integral das obrigações constantes no presente instrumento e nos atos de aprovação e de licenciamento e a expedição, pelas Secretarias competentes, do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras -TVRO, a Secretaria Municipal de Gestão e Controle emitirá o Termo de Quitação do TAC.

4.6 Os Certificados de Conclusão de Obras e as Licenças de Operação só poderão ser expedidos após a emissão, pela Secretaria Municipal de Gestão e Controle, do Termo de Cumprimento do TAC.

4.7 Promover as devidas anotações no banco de dados da Coordenadoria Setorial de Banco de Dados do DIDC/SEPLURB, acerca dos Alvarás, Licenças, do Termo de Acordo e Compromisso, dos Certificados de Conclusão de Obras e do cumprimento das obrigações.

4.8 As obrigações ora assumidas pelo MUNICÍPIO ficam condicionadas ao efetivo cumprimento pelos COMPROMISSÁRIOS, das condições impostas neste instrumento, às demais exigências constantes da lei e demais atos normativos aplicáveis.

4.9 A assunção dos compromissos constantes deste instrumento pelos COMPROMISSÁRIOS não importa renúncia, por parte do MUNICÍPIO, do exercício de seu dever de fiscalização e do Poder de Polícia, inclusive com a aplicação das sanções previstas, sempre que constatado qualquer ato contrário à lei, ainda que pretérito.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB - CAMPINAS

5.1 Considerando o disposto no parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 184/17, que estabelece o regime de parceria entre empreendedores privados e a COHAB – Campinas, esta se compromete a assessorar o COMPROMISSÁRIO e intermediar nas diversas instâncias de aprovação do empreendimento de interesse social "EHIS-COHAB", nos termos do Instrumento Particular de Contrato Regime de Parceria EHIS COHAB com Promessa de Doação de Unidades Habitacionais – Área 516, datado de 28 de dezembro de 2020.

5.2 Adotar as medidas visando ao recebimento das unidades habitacionais acabadas, localizadas no empreendimento, consoante as cláusulas nona, décima, décima primeira e décima segunda do Instrumento Particular de Contrato Regime de Parceria EHIS COHAB com Promessa de Doação de Unidades Habitacionais – Área 516, datado de 28 de dezembro de 2020.

6. DA GARANTIA

6.1 Para garantia do cumprimento das obrigações discriminadas no presente instrumento, no valor estimado de R\$ 906.100,00 (novecentos e seis mil e cem reais), o COMPROMISSÁRIO oferece ao MUNICÍPIO seguro garantia no valor correspondente, com prazo de validade de 24 (vinte e quatro) meses a contar da sua expedição.

6.2 Caso as obrigações não sejam concluídas no prazo da vigência do seguro garantia, o COMPROMISSÁRIO, antes de seu termo final, se compromete a renová-lo proporcionalmente aos valores restantes por prazo mínimo e compatível até a conclusão total das obrigações previstas neste termo.

783
2

6.3 Pelo que consta do Protocolado Administrativo nº 2021.19.57, o COMPROMISSÁRIO já contratou o seguro garantia consubstanciado na apólice do seguro nº 04-0775-0340402 (registro SUSEP 05436.2021.0004.0775.0340402.000000).

6.4 A não manutenção da apólice e/ou sua extensão, quando aplicável, no prazo e nas condições acima especificadas, poderá dar ensejo ao cancelamento dos alvarás e licenças expedidas.

6.5 O descumprimento das medidas constantes do presente TAC, nos prazos constantes na cláusula 7, poderá implicar na execução da garantia, além das demais medidas previstas no item 8 deste Instrumento.

7. DOS PRAZOS

OBRIGAÇÃO	PRAZO
Obrigações descritas neste Instrumento	Cronograma da Figura 1 – prazo contado a partir da expedição da OS ou documento correlato. O prazo para a conclusão das obrigações não poderá ultrapassar o prazo de implantação do empreendimento.
Formalizar a garantia	Até 60 dias contados da assinatura do presente TAC.
Contrapartida à COHAB (doação de unidades habitacionais)	Até 10 dias após o decurso do prazo de 180 dias contados do registro do memorial de incorporação.
Registrar o TAC no cartório de Títulos e Documentos	Até 45 dias contados da assinatura do presente.

SERVIÇOS	DURAÇÃO DA OBRA EM MESES:																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO																				
Portaria																				
Escritório da Engenharia																				
Refeitório																				
Vestibúlio																				
Ambulatório																				
Rede Provisória de Água Fria e Esgoto																				
Ligação Provisória de Energia - 225 kVA																				
Central de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil																				
TERRAPLANAGEM																				
Limpeza da Camada Vegetal																				
Terraplanagem do Terreno																				
Taludes + Camada Vegetal																				
INFRAESTRUTURA																				
Instalações Hidráulicas																				
Instalações Elétricas																				
SPOA																				
Rede de Gás Liquefeito de Petróleo																				
Rede de Hidrantes																				
Reservatório de Águas																				
Anexos da periferia																				
ESTRUTURA																				
Estrutura - Parede de Concreto																				
Pós Estrutura																				
ACABAMENTO																				
Apartamentos																				
Hall																				
Fachada																				
Anexo da Periferia																				
PAISAGISMO																				
Vagas de Concreto																				
Passeios de Concreto																				
Plantio																				
Esquadrias de Ferro																				
Pintura de Piso																				
Playground																				

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

784
2

SERVIÇOS	DURAÇÃO DA OBRA EM MESES:																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EDUCAÇÃO																				
Elaboração do projeto, planta e desenhos detalhados executivo arquitetônico																				
Elaboração do projeto estrutural																				
Elaboração do projeto hidráulico-sanitário																				
Elaboração do projeto elétrico																				
Elaboração de memoriais descritivos e de cálculos																				
Levantamento do quantitativo de materiais e equipamentos																				
Doação de todos os projetos, plantas, desenhos, cálculos e listagens																				
SAÚDE																				
Construção de 03 consultórios																				
Aquisição e instalação de 20 ventiladores																				
Aquisição e instalação de ar-condicionado																				
Adaptação de passagem																				
Aquisição de 30 cadeiras																				
Aquisição de 02 macas ginecológicas																				
Aquisição de 06 escrivaninhas																				
Aquisição de 03 macas do tipo divã																				
Aquisição de 07 computadores																				
Aquisição de 02 doppler fetal portáteis																				
Aquisição de 01 aspirador de secreção																				
Aquisição de 01 compressor																				
Aquisição de 01 caneta de baixa rotação																				
Aquisição e instalação de 01 bomba a vácuo odontológica																				
Doação de todos os equipamentos																				
EMDEC																				
Elaboração de projetos																				
Aprovação EMDEC																				
Implantação de 05 pontos de ônibus																				
Instalação de 40 placas de sinalização																				
Implantação de sinalização viária vertical e horizontal em 12 vias																				

Figura 1. Cronograma anexado às fls. 329 e 330 do Protocolo nº 2021-19-57.

8. CLÁUSULA PENAL

8.1 O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo ou nos atos de aprovação, licenciamento e a inobservância dos prazos, pelo COMPROMISSÁRIO, acarretará, cumulativamente e sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e judiciais pertinentes:

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

8.1.2 Embargo do empreendimento, cancelamento dos alvarás e licenças expedidos.

8.1.3 Não expedição do Certificado de Conclusão de Obras e da Licença de Operação.

8.2 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.

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

8.4 Se o COMPROMISSÁRIO não protocolizar e/ou não der andamento nos pedidos de análise, licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas neste instrumento no prazo definido nas cláusulas acima o MUNICÍPIO aplicará e executará a multa moratória prevista no item 8.1.1.

8.5 A multa moratória prevista na cláusula 8.1.1 não substitui as multas previstas na legislação urbanística e ambiental, no caso de cometimento de infrações.

9. DOS COMPROMISSOS FINAIS

385
12

9.1 O MUNICÍPIO deverá ser informado, imediatamente, sobre qualquer mudança de proprietário que venha a ocorrer no imóvel objeto do presente instrumento. Na hipótese do novo adquirente prosseguir no projeto do empreendimento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste Termo de Acordo e Compromisso, devendo o COMPROMISSÁRIO dar ciência de tal condição ao novo adquirente, fazendo constar tais condições expressamente do instrumento de transferência da titularidade do imóvel.

9.2 O COMPROMISSÁRIO declara ter conhecimento de que o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica tem validade de 4 (quatro) 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.

9.3 O COMPROMISSÁRIO declara que a assinatura do presente Termo não afasta o dever de cumprir fielmente o que foi estabelecido no Instrumento Particular de Contrato Regime de Parceria EHIS COHAB com Promessa de Doação de Unidades Habitacionais – Área 516, datado de 28 de dezembro de 2020.

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

9.5 Para dirimir questões oriundas do presente Termo, 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.


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

9.7 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 obrigações dele constantes.

E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, impressos somente no anverso da folha, com eficácia a partir da data de sua assinatura.

Campinas, 12 de Janeiro de 2022.


DÁRIO JORGE GIOLO SAADI
Prefeito Municipal


PETER PANUTTO
Secretário de Justiça

Rafael Saidemberg Ottaviano
Metrícula 134.801-9
Responsável pela
Secretaria de Justiça
907.96438/23


ARLY DE LARA ROMEO
Secretário Municipal de Habitação
Diretor Presidente da COHAB-Campinas











CAROLINA BARACAT DO NASCIMENTO LAZINHO
Secretária Interina de Planejamento e Urbanismo

CARLOS JOSÉ BARREIRO
Secretário de Infraestrutura

VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE
Secretário de Transportes
EMDEC

Fernando de Cairns
Secretário Municipal de Transportes
Campinas/SP

JOSÉ TADEU JORGE
Secretário de Educação

LAIR ZAMBON
Secretário de Saúde

CLAUDIO QUÉRCIA SOARES
PORT. 96410/21

ANDRÉ LUIZ DE CAMARGO VON ZUBEN
Secretário de Gestão e Controle

PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais da COHAB-Campinas

ALESSANDRA CHRISTINA GODOY
Representante da Tenda Negócio Imobiliários S.A.
Compromissário

RONY HALABI
Representante da Tenda Negócio Imobiliários S.A.
Compromissário

TESTEMUNHAS:

1.
Assinatura: Andréa Fernandes

2.
Assinatura: _____

Redigido no Núcleo de Direito Urbanístico e Ambiental da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente, da Secretaria de Justiça, de acordo com os elementos constantes do Protocolo nº 2021-19-57.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS

PARECER CONCLUSIVO EIV: Ref.: Protocolo 2021/19/57

EMPREENDIMENTO: TENDA VALE DOS EUCALIPTOS - ÁREA 516

Início da obra: Fevereiro / 2022

SERVIÇOS	DURAÇÃO DA OBRA EM MESES:																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EDUCAÇÃO																				
Elaboração do projeto, planta e desenhos detalhados executivo arquitetônico																				
Elaboração do projeto estrutural																				
Elaboração do projeto hidráulico-sanitário																				
Elaboração do projeto elétrico																				
Elaboração de memoriais descritivos e de cálculos																				
Levantamento do quantitativo de materiais e equipamentos																				
Doação de todos os projetos, plantas, desenhos, cálculos e listagens																				
SAÚDE																				
Construção de 03 consultórios																				
Aquisição e instalação de 20 ventiladores																				
Aquisição e instalação de ar-condicionado																				
Adaptação de passagem																				
Aquisição de 30 cadeiras																				
Aquisição de 02 mesas ginecológicas																				
Aquisição de 06 escrivaninhas																				
Aquisição de 03 mesas do tipo divã																				
Aquisição de 07 computadores																				
Aquisição de 02 desktops portáteis																				
Aquisição de 01 aspirador de secção																				
Aquisição de 01 compressor																				
Aquisição de 01 cama de baixa tração																				
Aquisição e instalação de 01 bomba a vácuo odontológica																				
Doação de todos os equipamentos																				
EMDEC																				
Elaboração de projetos																				
Aprovação EMDEC																				
Implantação de 03 pontos de ônibus																				
Implantação de 40 placas de sinalização																				
Implantação da sinalização viária vertical e horizontal em 1,2 vias																				

[Assinatura]
ASSINATURA

207
R

CRONOGRAMA CONDOMÍNIO

EMPREENDIMENTO: TENDA VALE DOS EUCALIPTOS - ÁREA 516

Lançamento da obra: Dezembro / 2022

Início da obra: Fevereiro / 2022

SERVIÇOS	DURAÇÃO DA OBRA EM MESES:																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
IMPLANTACAO DO CANTIERO																				
Portaria																				
Escritório da Engenharia																				
Refeitório																				
Vestibúlo																				
Ambulatório																				
Rede Provisória de Água Fria e Esgoto																				
Ligação Provisória de Energia - 225 kVA																				
Central de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil																				
TERRAPLANAGEM																				
Limpeza de Camada Vegetal																				
Terraplanagem do Terreno																				
Taludes - Camada Vegetal																				
INFRAESTRUTURA																				
Instalações Hidráulicas																				
Instalações Elétricas																				
SPDA																				
Rede de Gás Liquefeito de Petróleo																				
Rede de Hidrantes																				
Reservatório de Água																				
Anexos da Periferia																				
ESTRUTURA																				
Estrutura - Parede de Concreto																				
Pós Estrutura																				
ACABAMENTO																				
Apartamentos																				
Hall																				
Fachada																				
Anexos da Periferia																				
PAISAGISMO																				
Vagas de Concreto																				
Passéis de Concreto																				
Plantio																				
Esquadris de Ferro																				
Pinna de Piso																				
Playground																				

[Handwritten Signature]
ASSINATURA

[Handwritten Signature]