



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (NA QUALIDADE DE COMPROMISSÁRIO) E TERRAZUL LO SPE LTDA (NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE GARANTIDOR).

REFERÊNCIA:

Protocolo 2020/19/0026 - Interessado: TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 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, os equipamentos e o bem-estar dos cidadãos;

Considerando que o COMPROMISSÁRIO submeteu à análise do Município projeto de loteamento EHS-COHAB – Tipo II, sobre a Gleba 29, do Quarteirão 30.019, localizada na Avenida Antônio Arten (Estrada Municipal - CAM-331), no Campo Grande, objeto da matrícula 206.497 do 3º Cartório de Registro de Imóveis;

Considerando que mencionado projeto foi objeto de estudo de impacto de vizinhança- EIV e que a Secretaria Municipal de Habitação emitiu o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 15 de abril de 2020, retificado pelo Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 22 de maio de 2020;

Considerando a necessidade de detalhar as obrigações, prazos e condições para implantação do

1/12
TAC CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, COHAB – CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TERRAZUL LO SPE LTDA
OAB/SP 35216
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

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, 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 096.964.568-26, assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados, doravante denominado **MUNICÍPIO**; a **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 pelo Diretor-Técnico ao final identificado, doravante denominada **COHAB-CAMPINAS**; **TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 05.888.545/0001 -08, NIRE n.º 35.278.444.884, com sede na Rua Adalvívia de Toledo, n.º 333, apto 81, Paineiras do Morumbi, CEP 05683-000, representada neste ato por **TERRAZUL CG LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.299.383./0001-05 e NIRE n.º 3523035319-2, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, SP, na Rua Victor Annibal Rosim, 27-K, Vila Bandeirantes, CEP: 13.670- 000, representada neste ato por **CLOVIS LAPASTINA CAMARGO**, brasileiro, casado, empresário e corretor, portador do RG n.º 17.662.334-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 114.700.398-00, residente e domiciliado na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, SP, na Rua Victor Meirelles, 219, Centro, CEP: 13.670-000; , doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**; **TERRAZUL LO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.852.050/001-16, NIRE 3523070095-0, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, SP, na Rua Victor Annibal Rosim, 27-K, Vila Bandeirantes, CEP: 13.670- 000, representada neste ato por **CLOVIS LAPASTINA CAMARGO**, brasileiro, , casado, empresário e corretor, portador do RG n.º 17.662.334-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 114.700.398-00, residente e domiciliado na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, SP, na Rua Victor Meirelles, 219, Centro, CEP: 13.670-000 e **LOURENÇO JOSE THOMASI**, brasileiro casado, empresário e corretor, portador do RG n.º. 11.215.337-9, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 026.647.648-10, residente e domiciliado na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, SP, na Rua Umberto Del Bel Belluz, 39, Vila Bandeirantes, CEP: 13.670- 000, doravante denominado **INTERVENIENTE GARANTIDOR**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, nos seguintes termos e condições:

1. DO EMPREENDIMENTO:

A Gleba 29 do Quarteirão 30.019 foi cadastrada através do protocolado 2017/10/33.747 e as diretrizes foram definidas através da CDU 13/2018, expedida em 04.07.2018, substituída pela CDU 13/2018, datada de 12.03.2019.

Em 07.01.2020 a Coordenadoria Setorial do Verde, do DVDS-SMVDS, expediu a Manifestação 001/2020 através da qual, em razão da indisponibilidade de áreas dentro dos limites da APA Campo Grande, autorizou o loteador a direcionar o plantio compensatório decorrente do



2/12
TAC CELEBRADA ENTRE O MUNICÍPIO D CAMPINAS, COHAB -CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
TERRAZUL LO SPE LTDA
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

empreendimento para área diversa à dos limites da APA Campo Grande.

Por meio do protocolado nº 2020/19/0026 a Secretaria Municipal de Habitação analisou, com base na Lei Complementar 184/17, a viabilidade de implantação de loteamento EHIS-COHAB – Tipo II, sobre a Gleba29, do Quarteirão 30.019, localizada na Avenida Antônio Arten (Estrada Municipal - CAM-331), no Campo Grande, objeto da matrícula 206.497 do 3º Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo a planta de análise prévia aprovada em 25.06.2019, no âmbito do protocolado administrativo 18/19/50, tal loteamento foi projetado com 882 lotes, sendo 863 lotes residenciais e 19 lotes destinados aos usos comerciais, institucionais e de serviços.

Para efeito deste TAC, entende-se como “Intervenção/ Intervenções” as obras de infraestrutura exigidas por força de lei e os serviços mitigadores e compensatórios impostos pelo Poder Público para viabilizar a implantação do loteamento.

2. DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS/COMPENSATÓRIAS:

Considerando o aumento da população local, a infraestrutura e os equipamentos do entorno, os estudos realizados e as informações prestadas pelas pastas técnicas, a SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO exarou o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 11.11.2019, retificado pelo Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 22 de maio de 2020, através do qual o loteamento foi considerado viável mediante o cumprimento das seguintes condições:

2.1. CONDIÇÕES DE VIABILIDADE:

O COMPROMISSÁRIO deverá implantar as seguintes intervenções exigidas por lei, consoante pareceres das Pastas Técnicas, quais sejam:

- I - Demarcação das quadras e dos lotes com marcos de concreto;
- II- Terraplenagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;
- III- Guias e sarjetas em todas as ruas e avenidas;
- IV- Sistema de galerias de águas pluviais;
- V- Pavimentação das vias, sendo que as Avenidas 01 e 02 (Lados A e B), as Ruas 01, 11, 12, 15, 19, 21 e 22 deverão receber pavimento tipo PIII, destinado à tráfego de veículos pesados (exigência constante do Ofício DPT 169/2019, de 09.08.19- EMDEC);
- VI- Para a interligação entre loteamentos serão necessários dispositivos viários para transposição, pelos veículos do trânsito em geral e em especial para o transporte público





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

da avenida a ser formada em parte pela Rua 21, garantindo fluidez entre um bairro e outro:

- a) Abertura de canteiro central, sem faixa de desaceleração para acesso da Rua 13 do loteamento vizinho A Rua 11 do loteamento em análise;
 - b) Abertura de canteiro central, com faixa de desaceleração de no mínimo 40 metros de extensão no canteiro central, próxima A Rua 13 do loteamento em análise, para dar acesso à Rua 16 do loteamento vizinho (exigência constante no parecer EMDEC, fls. 166 do prot. 2020/19/26).
- VII - Rampas de acesso junto a vias e logradouros para portadores de deficiência física;
- VIII- Sinalização viária horizontal e vertical;
- IX- 3 (três) módulos de abrigo para pontos de parada de ônibus com respectiva sinalização, no padrão EMDEC; (exigência constante do Ofício DPT 169/2019, de 09.08.19- EMDEC);
- X- 4 (quatro) placas sinalizadoras de ponto de parada com as respectivas sinalizações de solo, no padrão EMDEC; (exigência constante do Ofício DPT 169/2019, de 09.08.19- EMDEC);
- XI- Rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública;
- XII- Implantação do projeto de preservação e recuperação das áreas verdes e arborização das praças, sistema de lazer e passeios públicos, sendo que, nos termos da Certidão de Diretriz Urbanística nº 13/2018, os remanescentes de vegetação nativa do bioma Mata Atlântica deverão ser preservados, de acordo com a Lei Federal nº 11.428/06, e integrados ao sistema de áreas verdes públicas, conforme a legislação municipal;
- XI- Implantação e sistema de abastecimento de água potável;
- XII- Sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;

OBS : Além das intervenções acima mencionadas os órgãos competentes poderão, no âmbito do processo de aprovação e licenciamento do loteamento, exigir, complementarmente, a execução de outras melhorias.

2.2. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS:

Considerando o disposto no art. 13 da Lei Complementar 184/17, que fixa limite de desembolso para a mitigação apontada no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, o COMPROMISSÁRIO deverá executar, além das intervenções indicadas no item 2.1. os seguintes melhoramentos:

2.2.1. Oito módulos de abrigo para ponto de parada de ônibus, segundo padrão definido pela Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas – EMDEC (Parecer EMDEC - fls. 166 do prot. 2020/19/0026), no valor estimado de R\$200.000,00 (duzentos mil reais);

2.2.2. Reserva para a Secretaria Municipal de Educação pelo menos 50%(cinquenta por cento) da área institucional do loteamento para futura construção de escola;





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.2.3. Reforma das Instalações Elétricas e Reforma Civil do Centro de Saúde do Parque Valença, Unidade da Secretaria Municipal de Saúde, conforme estabelecido no SEI COHAB.2019.00001685-84 e consoante proposta e cronograma - Anexo 1, no valor estimado de R\$372.582,00 (trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e oitenta e dois reais).

2.3. DEMAIS MEDIDAS MITIGADORAS NECESSÁRIAS PARA O RESULTADO SATISFATÓRIO DA COMPATIBILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS EXISTENTES E A CHEGADA DO LOTEAMENTO:

Compete ao COMPROMISSÁRIO:

2.3.1. Adotar medidas de conscientização dos funcionários da obra sobre os malefícios do material particulado para eles e para o meio ambiente e, que em épocas de seca intensa os trabalhos que envolvam procedimentos que poderão ocasionar maior geração de poeira sejam interrompidos ou realizados com cautela;

2.3.2. Acondicionar e destinar adequadamente, mediante prévio licenciamento, os resíduos sólidos, tanto domésticos como os de construção e demolição;

2.3.3. Desenvolver e implantar projeto de áreas verdes que contemple o plantio de mudas de espécies arbóreas nativas, visando à restauração ecológica e estabelecimento das áreas vegetadas da gleba, a fim de atender a Resolução SMA 72/2017. Desta forma, a vegetação a ser inserida nas áreas verdes deverá ser formada por uma cobertura florestal contínua, contribuindo para o fluxo gênico das espécies, além de aumentar a infiltração de água, evitando processos erosivos. Como efeito de longo prazo esta medida mitigadora promoverá a captura e fixação de gases de efeito estufa, atenuando desta maneira as emissões provenientes da implantação e operação do empreendimento;

2.3.4. Promover a regular manutenção das máquinas, a fim de evitar o consumo excessivo de combustível, eventuais vazamentos que possam contaminar o solo, a produção de poluição sonora e a emissão de gases de efeito estufa;

2.3.5. Realizar periodicamente o monitoramento ambiental da obra, durante a implantação do empreendimento. O monitoramento ambiental da obra visa observar dois principais aspectos:

- Gerenciamento de Resíduos sólidos: Essa prática visa garantir a adequada acomodação e destinação dos resíduos sólidos;
- Monitoramento de Possíveis Processos Erosivos: Essa prática visa implantação de medidas preventivas a erosão e o monitoramento das condições do solo durante a obra. Caso seja identificada a ocorrência de processos erosivos, deve-se tomar as medidas necessárias para seu controle e mitigação.



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

5/12



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

DEMAIS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

- 3.1. Elaborar os projetos técnicos pertinentes do loteamento, de todas as intervenções acima descritas e das obras de infraestrutura e submetê-los à análise e aprovação dos órgãos competentes do Município;
- 3.2. Submeter o projeto do loteamento à análise e aprovação do GRAPROHAB;
- 3.3. Promover o registro do loteamento, no prazo estabelecido pelo art. 18 da Lei Federal 6766/79 e a abertura das matrículas das áreas públicas em nome do MUNICÍPIO;
- 3.4. Executar, além das intervenções descritas nas cláusulas 2.1 e 2.2., as obras de infraestrutura e melhoramentos eventualmente exigidos pelos setores competentes do Município e do Estado;
- 3.5. Requerer ao MUNICÍPIO, após o registro do loteamento, Alvará de Execução ou, quando o caso, ordem de serviço, documentos indispensáveis para início das obras e intervenções;
- 3.6. Informar ao MUNICÍPIO o início de quaisquer obras para fins de acompanhamento e fiscalização, após a obtenção do Alvará de Execução ou Ordens de Serviço;
- 3.7. As áreas destinadas à implantação de Equipamentos Públicos Comunitários deverão ser entregues ao MUNICÍPIO com declividade máxima de 5% e cercadas com alambrado, de acordo com o padrão definido pelo setor competente e acompanhadas de laudo resultante da execução de furos de sondagem de reconhecimento de subsolo, através de ensaio de SPT, normatizado pela NBR 6484/2001;
- 3.8. Todas as áreas destinadas ao uso público deverão ser entregues ao Município livres e desembaraçadas de ocupação ou qualquer pendência que impeça ou dificulte a sua utilização;
- 3.9. Cumprir o cronograma de obras constante do Anexo 01 e o estabelecido no ato de aprovação do loteamento;
- 3.10. 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 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;
- 3.11. 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 COMPROMISSÁRIO, devendo o mesmo arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo;
- 3.12. Após a conclusão das obras e intervenções, o COMPROMISSÁRIO solicitará ao MUNICÍPIO a expedição do Termo de Verificação e Recebimento de Obras – TVRO 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;
- 3.13. 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;



ELIANE MARCIA MA
OAB/SP 352.141
GERENTE JURÍDICA
HAB/CP



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

- 3.14.** 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;
- 3.15.** Registrar o presente Termo de Acordo e Compromisso no Cartório de Títulos e Documentos;
- 3.16.** Instruir o protocolado que irá tratar da aprovação do loteamento Jardim Terrazul CG com cópia do presente TAC;
- 3.17.** Transferir à COHAB Campinas, sem quaisquer ônus, 2% (dois por cento) do total de lotes urbanizados do empreendimento, o que corresponde a 18 lotes, livres e desembaraçados, à título de contrapartida consoante cláusula 4.1 do Instrumento Particular de Contrato de Parceria LC 184/2107 EHS COHAB, firmado em 02.03.2018.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

O Município se obriga a:

- 4.1.** Disponibilizar, através das Secretarias de Saúde e da EMDEC, as informações necessárias à elaboração de projetos e à implantação das intervenções previstas nas cláusulas 2.2.1 e 2.2.3 deste instrumento ;
- 4.2.** Reservar pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área destinada à implantação de EPC do loteamento para a Secretaria Municipal de Educação;
- 4.3.** Observar, no âmbito do protocolado que irá tratar da aprovação do loteamento Jardim Terrazul CG, as disposições deste TAC, impondo ao loteador as obrigações estabelecidas neste instrumento e nos demais atos de aprovação e licenciamento do loteamento;
- 4.4.** Analisar os projetos e demais documentos e emitir o decreto de aprovação do loteamento e demais atos administrativos, se observados os padrões técnicos e legislação vigente;
- 4.5.** Expedir Alvará de Execução e Ordens de Serviço para execução das obras de infraestrutura e das intervenções previstas, após a aprovação e licenciamento dos mesmos;
- 4.6.** Promover a fiscalização da execução das obras e demais obrigações especificadas neste Instrumento e 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;
- 4.7.** Promover, quando o caso, a desapropriação e/ou a instituição de servidão das áreas de terceiros, necessárias à abertura/alargamento de vias e implantação de equipamentos urbanos, cabendo ao COMPROMISSÁRIO arcar com os custos diretos e indiretos da desapropriação ou da servidão;
- 4.8.** Para a adoção da medida prevista na cláusula 4.6 a SEPLURB deverá elaborar a Certidão Gráfica das áreas atingidas pelas diretrizes, a SF deverá promover a avaliação dos imóveis que serão desapropriados ou que sofrerão servidão e a SMAJ deverá adotar as medidas de sua competência para viabilizar, quando o caso, a transferência das áreas ao Município ou à





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SANASA- Campinas;

4.9. Após o cumprimento integral das obrigações constantes no presente instrumento e nos atos de aprovação e de licenciamento e a expedição dos competentes TVRO's, a Secretaria Municipal de Gestão e Controle emitirá o Termo de Quitação do TAC;

4.10. Promover as devidas anotações no banco de dados da Coordenadoria Setorial de Banco de Dados do DIDC/SEPLURB, acerca do decreto de aprovação do loteamento, do Termo de Acordo e Compromisso e do cumprimento das obrigações;

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

4.12. A assunção dos compromissos constantes deste instrumento pelo COMPROMISSÁRIO 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 184/17 que estabelece regime de parceria entre empreendedores privados e a COHAB- Campinas, esta se compromete à assessorar o COMPROMISSÁRIO e intermediar nas diversas instâncias de aprovação do loteamento de interesse social "EHIS-COHAB", nos termos do Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017- EHIS COHAB, datado de 02.03.2018.

5.2. Adotar as medidas visando o recebimento dos lotes localizadas no empreendimento, consoante cláusula 4.1 do Instrumento Particular de Contrato LC 184/2017EHIS COHAB mencionado.

6. DA GARANTIA

6.1. Para garantia do cumprimento das obrigações discriminadas nos itens 2.1 e 2.2. do presente instrumento o **INTERVENIENTE GARANTIDOR** oferece ao **MUNICÍPIO** a Gleba 1, destacada do Sítio Banhado, nesta cidade, com 186.485,92m², objeto da matrícula 245.235 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, avaliada em R\$12.902.960,80 (doze milhões, novecentos e dois mil, novecentos e sessenta reais e oitenta centavos) – anos 2020, conforme informação da Secretaria de Finanças no âmbito do SEI COHAB 2020.00002073-33.

6.2. Caberá aos setores técnicos competentes, no âmbito do protocolo que tratará da aprovação do loteamento Jardim Terrazul CG, verificar se a garantia indicada no item 6.1 é suficiente para fazer face a todas as obrigações estabelecidas neste TAC e nos demais atos de aprovação e licenciamento ambiental do loteamento;

6.3. Se a Gleba mencionada no item 6.1. não for suficiente para garantir a integralidade das





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

obrigações, o COMPROMISSÁRIO deverá apresentar garantia complementar;

6.4. A garantia indicada no item 6.1. deverá ser formalizada mediante a lavratura de escritura de hipoteca a ser devidamente registrada à margem da matrícula do imóvel. A formalização será feita no âmbito do protocolo que tratará da aprovação do loteamento, no momento da expedição do decreto, devendo o COMPROMISSÁRIO E INTERVENIENTE GARANTIDOR, na oportunidade, apresentar certidão de matrícula atualizada e CND's referentes ao imóvel oferecido em garantia;

6.5. O não cumprimento do item 6.4 dará ensejo a não expedição do decreto de aprovação do loteamento e do alvará de execução e/ou o cancelamento dos atos administrativos expedidos.

6.6. A garantia será liberada após o cumprimento das obrigações estabelecidas neste Instrumento e nos demais atos de aprovação e licenciamento do loteamento;

6.7. O descumprimento das obrigações constantes do presente TAC e no decreto de aprovação do loteamento, nos prazos constantes na cláusula 7 e no cronograma de obras do loteamento, poderá implicar na execução da garantia.

7. DOS PRAZOS:

7.1. A intervenção prevista no item 2.2.3 deste TAC (reforma das Instalações Elétricas e Reforma Civil do Centro de Saúde do Parque Valença) deverá ser executada no prazo constante do cronograma de obras (ANEXO 01), mediante prévia expedição da Ordem de Serviço pela SMEducação.

7.2. As intervenções previstas nas cláusulas 2.1, 2.2.1 e as demais exigidas pelos setores competentes do Município e do Estado deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma a ser aprovado no âmbito do protocolado de aprovação do loteamento.

7.3. Registrar, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente, o Termo de Acordo e Compromisso no Cartório de Títulos e Documentos;

7.4. Contrapartida à COHAB (cláusula 3.17 deste TAC) em até 5 (cinco) dias úteis, contados da conclusão do registro imobiliário do loteamento.

8. DA CLÁUSULA PENAL

8.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo ou no ato de aprovação do loteamento e a inobservância dos prazos sem prévia justificativa, pelo COMPROMISSÁRIO, acarretará, cumulativamente e sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e judiciais pertinentes:

8.1.1. Embargo do empreendimento;

8.1.2. A não emissão do TVRO;

8.1.3. Multa moratória no montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor estimado das obrigações assumidas pelo COMPROMISSÁRIO que estiverem efetivamente atrasadas ou





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

executadas sem a prévia aprovação dos órgãos competentes ou executadas de forma irregular (referente às intervenções constantes nos itens 2.2.1 e 2.2.3.).

8.1.4. Caducidade da aprovação do loteamento, consoante art. 12, § 1º da Lei Federal 6766/79.

8.1.4.1. Para efeito da incidência da multa moratória neste instrumento, a contagem do prazo para execução das obras tem início na data da expedição do Alvará de Execução do loteamento, (que ocorre após o seu registro no CRI competente) e das obtenções das licenças e autorizações, quando a obra assim exigir ou da constatação da irregularidade.

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

8.1.5. 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 nos prazos definidos nas cláusulas acima o MUNICÍPIO aplicará e executará a multa moratória prevista no item 8.1.3.

8.1.6. A multa moratória prevista na cláusula 8.1.3 não substitui as multas previstas na legislação urbanística e ambiental, no caso de cometimento de infrações.

9. DOS COMPROMISSOS FINAIS

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

9.3. O COMPROMISSÁRIO declara 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 loteamento, o MUNICÍPIO poderá fazer novas exigências ou, na hipótese de alteração da legislação urbanística, considerar inviável o empreendimento.

9.4. O COMPROMISSÁRIO declara ter ciência de que a Lei 13.580/09 prevê isenções tributárias e outras regras relacionadas à apresentação de garantia, mas que tais benefícios só serão analisados e, se o caso, deferidos, se requeridos formalmente;

9.5. O COMPROMISSÁRIO declara ter ciência também que foi proposta Ação Direta de Inconstitucionalidade (processo 2002392-78.2020.8.26.0000) em face da Lei Complementar 134/15, que "Dispõe sobre a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, na forma que especifica", razão pela qual eventual deferimento da isenção dependerá da decisão da mencionada ADIN.

9.6. 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,



ELIANE MÁRCIA M.
TERRAZOLLO ENTRE
GERENTE JURÍDICO
COHAB/CP

10/12

O MUNICÍPIO D CAMPINAS, COHAB -CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E

Handwritten signature and initials in blue ink on the right side of the page.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

por mais privilegiado que possa ser.

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

9.8. 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.

Integra o presente na forma de anexo: Anexo 01 – proposta e cronograma da intervenção prevista no item 2.2.3. deste TAC.

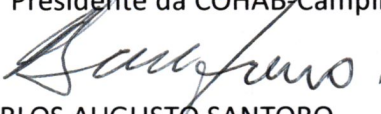
E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, impressos somente no anverso da folha, com eficácia a partir da data de sua assinatura.


Campinas, 11 junho de 2020


JONAS DONIZETTE
Prefeito Municipal

PETER PANUTTO
Secretário de Assuntos Jurídicos

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


CARLOS AUGUSTO SANTORO
Secretário de Planejamento e Urbanismo


PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS
Secretário de Infraestrutura


ANDREA CRISTINA DE OLIVEIRA STRUCHEL
Secretária do Verde e Desenvolvimento Sustentável

ELIANE MÁRCIA MA.
OAB/SP 352.161
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP



11/12

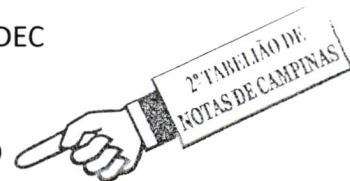
TAC CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, COHAB – CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TERRAZUL LO SPE

ODENO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

CARLOS JOSÉ BARREIRO
Secretário Municipal de Transportes/ EMDEC



AFONSO CELSO MORAES SAMPAIO NETO
Secretário Municipal de Gestão e Controle

JONATHA ROBERTO PEREIRA
Diretor Técnico COHAB- Campinas



CLOVIS LAPASTINA CAMARGO
TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
COMPROMISSÁRIO

CLOVIS LAPASTINA CAMARGO
TERRAZUL LO SPE LTDA
INTERVENIENTE GARANTIDOR

RECONHECIMENTO
NO VERSO



LOURENÇO JOSE THOMASI
TERRAZUL LO SPE LTDA
INTERVENIENTE GARANTIDOR

Testemunhas:

1. *Luiz Rêgo de Oliveira Moraes*
A. RG. 36.713.361-L
2. *FRANCISCO REZEE SELWAGNANI - PDU: RG: 17.760.585-6*

Redigido na Coordenadoria Setorial de Posturas Municipais, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, de acordo com os elementos constantes do protocolado administrativo nº 2020/19/0026, Simone S. Nicoliello Pena _____ Procuradora Municipal.

ELIANE MÁRCIA MA...
OAB/SP 352.161
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

12/12

TAC CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, COHAB - CAMPINAS, TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TERRAZUL LO SPE



JARDIM TERRAZUL CG

1 - Relação de Serviços a serem Executados em cumprimento ao Termo de Ajustamento e Conduta – TAC e Área Correspondente para Caucionamento

ITEM	DESCRIÇÃO OBRAS ELÉTRICA	R\$
1	ENTRADA DE FORÇA	1.320,00
2	TRONCO DE ALIMENTAÇÃO DE ENTRADA AO PRÉDIO	6.930,00
3	QGBT - QUADRO GERAL DE BAIXA TENSÃO	9.524,00
4	ATERRAMENTO	3.313,00
5	REFORMA DOS QFS - QUADRO DE FOÇA E LUZ	6.953,00
6	QFL NO PAVILHÃO DOS FUNDOS DO CS	4.183,00
7	NOVO QFL IDR – QUADRO DE FORÇA E LUZ	7.218,00
8	03 CDs (CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO) LOCAIS ESPECIFICOS CS	6.042,00
9	INSTALAÇÃO RAMAIS ALIMENTAÇÃO PARA QFSs E CDs	13.530,00
10	REFORMA CIRCUITOS FORÇA, TOMADAS USO GERAL E DE USO ESPECIFICO	17.166,00
11	REFORMA CIRCUITOS ILUMINAÇÃO	3.188,00
12	REFORMA ILUMINAÇÃO EXTERNA	6.127,00
13	LINHA AR CONDICIONADO	10.617,00
14	SPDA	21.450,00
15	OBRAS DE CIVIL E APOIO PARA INSTALAÇÕES ELETRICAS	22.470,00
	VALOR TOTAL REFORMA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	140.031,00
ITEM	DESCRIÇÃO OBRAS CIVIL	R\$
1	RECEPÇÃO	6.530,00
2	SALA EMERGENCIA E ELETROCARDIOGRAMA	2.518,00
3	SALA VACINA	5.680,00
4	SALA FARMACIA/ ALMOXARIFADO	14.223,00
5	SALA INALAÇÃO E MEDICAÇÃO	2.590,00
6	SALA CURATIVOS	3.610,00
7	ACOLHIMENTO 1 e 2	1.300,00
8	SANITÁRIO PNE	5.320,00
9	SALA PÓS CONSULTA	1.900,00
10	SANITÁRIOS PÚBLICOS	4.280,00
11	SALA ESPECIALIDADES	10.100,00
12	ÁREA GELADEIRAS	6.000,00
13	VESTIÁRIO E SANITÁRIO FEMININO DE FUNCIONÁRIOS	7.600,00
14	VESTIÁRIO E SANITÁRIO MASCULINO DE FUNCIONÁRIOS	7.600,00
15	COZINHA	6.070,00
16	COPA 1	3.480,00
18	CONSTRUIR DENTRO NOVOS PADRÕES	6.000,00
19	SALA COORDENAÇÃO	1.300,00
20	SALA ADMINISTRATIVA E ENFERMAGEM	1.500,00
21	SALA ODONTOLOGIA	3.320,00
22	SALA EXPURGO	2.180,00
23	SALA AUTOCLAVE	1.550,00
24	SALA GRUPO	1.500,00
25	SALA GO 1	2.900,00
26	SALA GO 2	4.300,00
27	SALA CONSULTÓRIOS 1 À 8	25.200,00
28	SAIDA DE VAPOR E ÁGUA (EXPURGO)	2.900,00
29	CANALETAS LANÇAMENTO ÁGUA PLUVIAL CONFORME PROJETO	20.000,00
30	RAMPA ACESSO CADEIRANTE	4.200,00
31	RAMPA DE ACESSO - MELHORIA	2.900,00
33	INSTALAÇÃO GRADIS EM ÁREAS DE RISCO	10.000,00
36	PINTURA EXTERNA	28.000,00
37	MANUTENÇÃO TELHADO / CALHAS / RUFOS / CONDUTORES	6.000,00
38	VASOS SANITÁRIOS	2.000,00
39	JUNTAS DE DILATAÇÃO	18.000,00
	VALOR TOTAL REFORMA OBRA CIVIL	232.551,00
	VALOR TOTAL REFORMA OBRA ELETRICA E CIVIL	372.582,00



ELIANE MÁRCIA MA.
OAB/SP 352.164
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

(Handwritten signatures and initials)

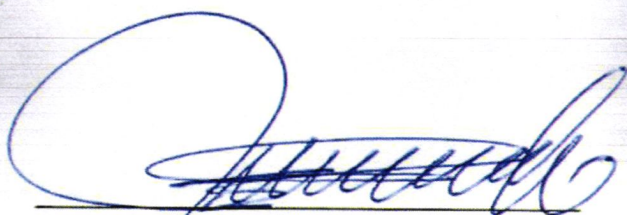
2 - Valor do Metro Quadrado (m²) do imóvel oferecido em garantia

Conforme estabelecido pela CSAI / DRI / Secretaria de Finanças o valor venal do metro quadrado da gleba de terras oferecida em garantia para execução das obras do loteamento é de **79,7941 UFIC** que corresponde a **R\$ 288,54/m²**, para o ano de 2020. Produto dos fatores de correção: **0,2100**.

3 - Relação dos Imóveis oferecidos em garantia

	Imóvel	Área do Imóvel (m ²)	Valor Reais (RS)
3.01	Gleba 1 – Estrada Municipal CAM 376 – Matrícula nº 245.235 – 3º CRI Campinas – SP.	186.495,92 m ²	R\$ 11.300.421,90
Obs:	<i>O imóvel objeto da matrícula nº 245.235 do 3º CRI de Campinas, SP, é oferecido para garantia das obras do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, bem como, das obras de infraestrutura a serem executadas no loteamento TERRAZUL CG.</i>		

Campinas, SP, 03 de Abril de 2020.



Toninpar Empreendimentos Imob. Ltda
CPF/CNPJ n.º 05.888.545/0001-08



Luiz Fernando Gambaro
CREA-SP nº 506.143.350-1
ART nº 28027230200422653



ELIANE MÁRCIA MA...
352.191...
CORRETORE



**CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS - REFORMA CENTRO DE SAÚDE VALENÇA
LOTEAMENTO: JARDIM TERRAZUL CG**

Item	SERVIÇO	MÊS					
		1	2	3	4	5	6
DESCRIÇÃO OBRAS ELÉTRICA							
1	ENTRADA DE FORÇA						
2	TRONCO DE ALIMENTAÇÃO DE ENTRADA AO PRÉDIO						
3	QGBT - QUADRO GERAL DE BAIXA TENSÃO						
4	ATERRAMENTO						
5	REFORMA DOS QFS - QUADRO DE FOÇA E LUZ						
6	QFL NO PAVILHÃO DOS FUNDOS DO CS						
7	NOVO QFL-IDR – QUADRO DE FORÇA E LUZ						
8	03 CDs (CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO) LOCAIS ESPECIFICOS CS						
9	INSTALAÇÃO RAMAIS ALIMENTAÇÃO PARA QFSs E CDs						
10	REFORMA CIRCUITOS FORÇA, TOMADAS USO GERAL E DE USO ESPECIFICO						
11	REFORMA CIRCUITOS ILUMINAÇÃO						
12	REFORMA ILUMINAÇÃO EXTERNA						
13	LINHA AR CONDICIONADO						
14	SPDA						
15	OBRAS DE CIVIL E APOIO PARA INSTALAÇÕES ELETRICAS						
DESCRIÇÃO OBRAS CIVIL							
1	RECEPÇÃO						
2	SALA EMERGENCIA E ELETROCARDIOGRAMA						
3	SALA VACINA						
4	SALA FARMACIA/ ALMOXARIFADO						
5	SALA INALAÇÃO E MEDICAÇÃO						
6	SALA CURATIVOS						
7	ACOLHIMENTO 1 e 2						
8	SANITARIO PNE						
9	SALA PÓS CONSULTA						
10	SANITÁRIOS PÚBLICOS						
11	SALA ESPECIALIDADES						
12	ÁREA GELADEIRAS						
13	VESTIÁRIO E SANITÁRIO FEMININO DE FUNCIONÁRIOS						
14	VESTIÁRIO E SANITÁRIO MASCULINO DE FUNCIONÁRIOS						
15	COZINHA						
16	COPA 1						
18	CONSTRUIR DENTRO NOVOS PADRÕES						
19	SALA COORDENAÇÃO						
20	SALA ADMINISTRATIVA E ENFERMAGEM						
21	SALA ODONTOLOGIA						
22	SALA EXPURGO						
23	SALA AUTOCLAVE						
24	SALA GRUPO						
25	SALA GO 1						
26	SALA GO 2						
27	SALA CONSULTÓRIOS 1 À 8						
28	SAIDA DE VAPOR E ÁGUA (EXPURGO)						
29	CANALETAS LANÇAMENTO ÁGUA PLUVIAL CONFORME PROJETO						
30	RAMPA ACESSO CADEIRANTE						
31	RAMPA DE ACESSO - MELHORIA						
33	INSTALAÇÃO GRADIS EM ÁREAS DE RISCO						
36	PINTURA EXTERNA						
37	MANUTENÇÃO TELHADO / CALHAS / RUFOS / CONDUTORES						
38	VASOS SANITÁRIOS						
39	JUNTAS DE DILATAÇÃO						

OBS: O MÊS 1 DO CRONOGRAMA DE OBRAS DA REFORMA DO CENTRO DE SAUDE CV VALENÇA REFERE-SE AO DÉCIMO SEGUNDO (12º) MÊS DO CRONOGRAMA DE OBRAS DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO

Campinas, 13 de Abril de 2.020.

Tonipar Empreendimentos Imob. Ltda
CPF/CNPJ n.º 05.888.545/0001-08

Luiz Fernando Gambaro
CREA-SP nº 506.143.350-1
ART nº 28027230200422653

ELIANE MÁRCIA M...
OAB/SP 352.161
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230200422653

1. Responsável Técnico

LUIZ FERNANDO GAMBARO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2603999010

Registro: 5061433501-SP

Registro: 1755456-SP

Empresa Contratada: TCCO CONSTRUÇÕES LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: **TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

CPF/CNPJ: 05.888.545/0001-08

Endereço: **Rua VICTOR ANNIBAL ROSIN**

Nº: 27

Complemento: K

Bairro: **VILA BANDEIRANTES**

Cidade: **Santa Rita do Passa Quatro**

UF: **SP**

CEP: 13670-000

Contrato:

Celebrado em: **06/04/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 5.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua NATALE BERTUCCI**

Nº: 20

Complemento:

Bairro: **PARQUE VALENÇA I**

Cidade: **Campinas**

UF: **SP**

CEP: 13058-525

Data de Início: **06/04/2020**

Previsão de Término: **06/04/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Saúde**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Orçamento Reforma Edificação de Alvenaria	536,96000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Orçamento e Cronograma de implantação das obras de reforma do Centro de Saúde Dr. Francisco José Montalvo Salles (Centro de Saúde do Parque Valença), na Unidade da Secretaria Municipal de Saúde, da Prefeitura Municipal de Campinas - SP, situado na Rua Natale Bertucci, 20 - Parque Valença I - CEP 13058-525 - Campinas-SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.



ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.154
GERENTE JURÍDICA
COHAB/CP

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CAMPINAS 06 de Abril de 2020
Local data
LUIZ FERNANDO SAMBARO - CPF: 257.725.948-97
TONINPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - CPF/CNPJ: 05.888.545/0001-08

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 06/04/2020 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230200422653 Versão do sistema
Impresso em: 07/04/2020 08:39:11

Cód. e6e23963

18. Documento registrado sob nº 1248029 em 11/05/2021 no 1º Oficial de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Campinas.

ELIANE MARCIA W. DE LIMA
SECRETARIA JURÍDICA
CONVÊNIO





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DE CAMPINAS**

REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento original, com 18 página(s), protocolado sob n.º 1447646 e registrado sob o número 1248029 em 11/05/2021 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Campinas. Campinas, 11 de maio de 2021. 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Campinas, CNPJ 05.653.207/0001-89. Certifico ainda, que a assinatura digital constante neste documento eletrônico está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009. [Cartorio R\$: 2.480,25, Estado R\$: 704,92, Ipesp R\$: 482,47, Sinoreg R\$: 130,54, Trib.Juстиça R\$: 170,22, MP R\$: 119,05, ISS R\$: 130,22, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 4.217,67

Documento assinado digitalmente em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Digital, padrão ICP-Brasil. Validação do atributo de assinatura digital <http://valida.1campinas.lumera.com.br//documento/e6e23963>. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001. Verifique a integridade do documento registrado acessando através do QR Code ao lado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital 1223254TIUZ001447646UZ214

