



PREFEITURA DE
CAMPINAS



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO EHS / COHAB

PROCESSO Nº 2024.19.0008



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA. TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL. LEI COMPLEMENTAR Nº 312/21. MUNICÍPIO DE CAMPINAS. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS. SOCIEDADE EMPRESARIAL ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. PROCESSO Nº 2024.19.08.

CONSIDERANDO a competência constitucional do Município para promover o adequado aproveitamento do solo urbano (art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182 da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que a lei municipal deve definir os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal (art. 36 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01);

CONSIDERANDO que o EIV deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural, entre outros (art. 37 do Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO a disciplina legal do EIV no Município de Campinas, consoante os arts. 100 e seguintes do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei Complementar nº 189, de 08 de janeiro de 2018), arts. 162 e seguintes da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS (Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018), e Decreto nº 20.633, de 16 de dezembro de 2019;

CONSIDERANDO que os empreendimentos enquadrados como EHIS-Cohab e EHMP-Cohab devem ser submetidos à viabilidade técnica e socioeconômica mediante apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, a serem analisados pela Secretaria Municipal de Habitação e demais secretarias municipais competentes, conforme previsto no art. 7º da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021;

CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Habitação e Companhia de Habitação Popular de Campinas se manifestaram pela viabilidade do projeto de construção do tipo HCSEI – de Empreendimento Habitacional de Mercado Popular- EHMP- COHAB, localizado na Rua Antônio Pavin, nº 127, Jardim da Conceição, em Campinas/SP, pretendido por ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., consoante Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, cuja síntese foi publicada no Diário Oficial do Município em 31 de julho de 2024;

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



PREFEITURA DE
CAMPINAS

EHIS
cohab

REGISTRADO SOB Nº

1294355

1º RTD CAMPINAS

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 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 ROMÃO, brasileiro, advogado, com endereço profissional na Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 – Parque Itália, Campinas - São Paulo, e por seu Diretor Técnico ao final identificado, doravante denominada **COHAB-CAMPINAS**; e o **ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.857.552/0001, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 243, conjunto 92, 9º Andar, bairro Cambuí, CEP 13025-320, no município de Campinas/SP, neste ato representada por RICARDO E SILVA MELO, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 137.897.238-43, com domicílio na Rua Saint Tropez, 295, Vile Sainte Helene, Sousas, Campinas/SP, na forma da Cláusula 7ª de seu contrato social (NIRE 35.261.451.650/JUCESP), doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO EIV/RIV**, de acordo com as seguintes condições:

1. DO EMPREENDIMENTO

1.1. O Estudo de Impacto de Vizinhaça autuado sob o nº 2024.19.0008 perante a Prefeitura de Campinas tem por objeto a construção de Empreendimento Habitacional Multifamiliar de Interesse Social – HMOV-EHIS-COHAB Tipo B, localizado na Rua Antônio Pavin, nº 127, gleba 01 – quarteirão 2.611, bairro Jardim Nova Conceição – Campinas/SP (matrícula nº 27.264 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas).

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



PREFEITURA DE
CAMPINAS



1.2. O empreendimento será composto por torre única, com 17 (dezessete) pavimentos, totalizando 108 (cento e oito) unidades habitacionais, com 2 (dois) quartos, banheiro, sala e cozinha em cada uma delas. Serão 6.624,20 m² de área total construída, em um terreno com 2.974,75 m².

1.3 O empreendimento será implantado em uma área inserida no perímetro urbano do município, hoje sem qualquer ocupação. Dessa forma, a localização se justifica especialmente por tratar-se de vazio urbano, que gera insegurança à população do entorno e custos para o erário. Assim, portanto, o empreendimento impulsionará a ocupação da área de influência, acarretando crescimento do município e diminuição dos vazios urbanos.

2. DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE

O Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica condicionou a aprovação do projeto à celebração de Termo de Acordo e Compromisso EIV/RIV com as seguintes obrigações:

2.1. Atendimento das mitigações apontadas pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SME**, no valor total estimado de **49.293,812 UFCs**, a seguir descritas:

2.1.1. Elaborar um jogo completo de projetos de arquitetura e engenharia, referente a uma escola de educação infantil padrão, com 08 (oito) salas de aula, refeitório, cozinha, setor administrativo, setor de apoio aos funcionários e área de parque para as crianças, localizada na Rua Francisca Arruda Camargo – CEI Recanto da Alegria. O projeto deverá estar acompanhado da respectiva ART/RRT, sendo composto pelos seguintes elementos:

I. Levantamento Planialtimétrico da área indicada;



II. Sondagem de acordo com a implantação;

III. Implantação do canteiro de obras;

IV. Implantação do Projeto Arquitetônico;

V. Terraplenagem;

VI. Licenciamento Ambiental (laudos e projetos necessários para as devidas licenças- cortes de árvores, movimentação de terra, drenagem provisória, entre outros que forem necessários/solicitados pela secretaria responsável);

VII. Acessibilidade interna e externa e Comunicação Visual (aprovados pela secretaria responsável);

VIII. Paisagismo com indicação de equipamentos (lixeira, bancos, paginação de pisos);

IX. Bombeiro -AVCB;

X. Projeto de CFTV- Circuito Fechado de TV: Sistema de captação e retenção de imagens feita por câmeras digitais ou analógicas e que permite a vídeo- vigilância através de monitores conectados a uma rede central;

XI. Projeto Padrão da CPFL;





PREFEITURA DE
CAMPINAS



-
- XII. Estrutural;
- XIII. Estrutura Metálica (incluindo a área de acesso à unidade);
- XIV. Fundação;
- XV. CONTENÇÃO (fundação e estrutural);
- XVI. Projeto de Gás;
- XVII. Instalações Elétricas e iluminação externa;
- XVIII. SPDA;
- XIX. Instalações Hidráulicas e drenagem externa, considerando a caixa de retenção;
- XX. Projeto Fotovoltaico;
- XXI. Compatibilização dos Projetos;
- XXII. Planilha orçamentária completa, com memorial de cálculo, curva ABC e cronogramas;
- XXIII. Memorial Descritivo de todas as disciplinas;

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



XXIV. ART dos projetos envolvidos

XXV. Planilha orçamentária;



2.1.2. Na elaboração dos projetos complementares de engenharia, além do prédio principal, deverão ser incluídos o projeto estrutural e elétrico (bomba) da estrutura metálica do reservatório de água; projeto estrutural, drenagem e elétrico da casinha de bonecas e do quiosque; projeto estrutural da caixa de retenção; e o projeto detalhado do muro de arrimo (se houver). Todos os projetos deverão conter os quantitativos e deverão estar em consonância com a planilha orçamentária.

2.2. Atendimento das mitigações apontadas pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE – SETRANSP** – no valor total de **32.407,4669 UFICs**, a seguir descritas:

2.2.1. Implantar 01 (um) ponto completo de ônibus com respectivo abrigo, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) no ponto de parada de ônibus;

2.2.1.1. Valor estimado: **6.429,6277UFICs**.

2.2.2. Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal e vertical nas seguintes vias:

- I. Rua Rosalvo Nunes Oliveira;
- II. Rua Comendador Antônio Pompeu de Camargo entre a Rua João Rodolf Foster e a Rua Waldemar Delgallo;
- III. Rua Prof. Renê de Oliveira Barreto entre a Comendador Antônio Pompeu de Camargo e a Waldemar Delgallo;



PREFEITURA DE
CAMPINAS



REGISTRO Nº

1294355

1º RTD CAMPINAS

IV. Rua Artur Manoel de Castro;

V. Rua Lúcia Helena Zampieri entre a Prof. Renê de Oliveira Barreto e a Rua Manoel Mendes Sansano;

2.3. Aquisição dos itens de informática indicados pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, no valor total estimado de **10.791,0585 UFICs**, a seguir descritos:

Descrição	Especificação	Quant	UFIC Total
Microcomputador Tipo I	Computador Desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; Um processador 64 bits, 4 núcleos e 8 threads, clock de 3,3 GHz; 8 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 240 GB; memória Disco rígido ou unidade de estado sólido de 1TB; Monitor LED mínimo de 21,5"; Windows 10 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site.	7	7801,2816
Microcomputador Tipo II	Computador desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; Um processador 64 bits, 6 núcleos e 12 threads, clock de 3,0 GHz; 16 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 240 GB; memória Disco rígido ou unidade de estado sólido de 1TB; Monitor LED mínimo de 21,5"; Windows 10 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site.	2	2314,6660
Headset para videoconferência	Headset para videoconferência, frequência do driver: 20hz~20khz, potência nominal: 20m, potência máxima: 30mw, impedância do driver: 32ohm +10%; sensibilidade do microfone: -38+3db, frequência de resposta do microfone: 20hz~20khz, direcionamento do microfone: omnidirecional, comprimento do cabo: no mínimo 2 metros, conexão usb	9	192,8888
Webcam	Câmera tipo webcam para micro computador com as seguintes especificações: resolução da imagem hd 720p (1280 x 720 pixels); microfone integrado; clipe universal, para ajuste a monitores de laptop ou lcd; conexão usb 2.0 ou superior; compatível com sistema operacional windows 7 ou superior.	9	482,2221
TOTAL			10.791,0585

2.4. O valor total das mitigações corresponde a **92.492,3380 UFICs**, e deverá observar à atualização monetária da Unidade Fiscal de Campinas (UFIC), a ser efetivada por ato da Secretaria Municipal de Finanças, conforme previsto na Lei municipal nº 11.097, de 20 de dezembro de 2011, independentemente da celebração de termo aditivo.

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO COMPROMISSÁRIO

3.1. O COMPROMISSÁRIO obriga-se a:

REGISTRO DE OBRAS Nº
1294355
1º RTD CAMPINAS

- I. Elaborar os projetos técnicos pertinentes ao empreendimento e de todas as intervenções acima descritas e submetê-los à análise do Município e dos demais órgãos para fins de aprovação, licenciamento e obtenção de alvará de funcionamento.
- II. Executar, às suas expensas, todas as intervenções mencionadas no presente instrumento e nos demais atos de aprovação e de licença do empreendimento, mediante a obtenção da competente Ordem de Serviço ou documento correlato a ser emitido pelos setores competentes do **MUNICÍPIO**;
- III. Após a obtenção das Ordens de Serviço ou documento correlato, comunicar ao **MUNICÍPIO** o início de quaisquer obras para fins de acompanhamento e fiscalização.
- IV. Atender às disposições da Lei Complementar municipal nº 528, de 23 de junho de 2025, que estabelece as diretrizes para a utilização das vias públicas municipais, inclusive dos respectivos subsolo e espaço aéreo, e das obras de arte de domínio municipal para a implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados, delega competência à Secretaria Municipal de Infraestrutura para outorgar a permissão de uso, disciplina a execução das obras dela decorrentes;
- V. Após a conclusão integral das obras e intervenções, solicitar ao **MUNICÍPIO** a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras – TVRO 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;



VI. Apresentar à Secretaria Municipal de Gestão e Controle – SMGC o comprovante de cumprimento de todas as obrigações indicadas no presente Instrumento para fins de expedição do **Termo de Quitação do TAC EIV/RIV**;

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

3.2. Se houver a necessidade de passagem de equipamentos urbanos (redes de galerias etc.) sobre áreas de terceiros, em decorrência da implantação do empreendimento ou em razão da execução das mitigações, caberá ao **COMPROMISSÁRIO** fazer tratativas com os proprietários atingidos, arcando com os custos da aquisição da propriedade e de sua transferência ao Município ou da instituição da servidão.

3.2.1. 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.

3.3. As obras relativas às mitigações urbanísticas, as obras de infraestrutura e melhoramentos de obrigação do **COMPROMISSÁRIO** ficarão sob a sua responsabilidade, pelos defeitos, danos e avarias, durante os prazos fixados nas normas de regência, contados da data em que o **MUNICÍPIO** aceitar os serviços.

3.4. O **COMPROMISSÁRIO** declara estar ciente de que:

- I. No âmbito do Protocolado nº **2024.19.0008** não foram analisados os demais parâmetros que competem ao processo de aprovação do empreendimento, bem como aqueles para obtenção de alvará de uso;
- II. Futuras obras e ampliações não estarão isentas de novo EIV, de acordo com a legislação vigente;



III. O Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos municipais;

IV. O Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica possui vigência pelo prazo de 04 (quatro) anos improrrogáveis, conforme art. 7º, § 5º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

4.1. O MUNICÍPIO obriga-se a:

- I. Analisar os projetos e demais documentos e emitir as respectivas licenças ambientais e alvarás, se observados os padrões técnicos e legislação vigente.
- II. Expedir ordens de serviço para execução das obras de infraestrutura e dos melhoramentos previstos, após a aprovados e licenciados.
- III. 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.
- IV. Anotar no banco de dados da Coordenadoria Setorial de Banco de Dados do DIDC/SEPLURB, a emissão dos Alvarás, Licenças, do Termo de Acordo e Compromisso, dos Certificados de Conclusão de Obras e o cumprimento das obrigações.

4.2. Após a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras e serviços no âmbito de cada Secretaria e/ou entidade, a SMGC emitirá, a requerimento do **COMPROMISSÁRIO**, o Termo de Quitação TAC EIV/RIV.



PREFEITURA DE
CAMPINAS



REGISTRADO SOB Nº

1294355

1º RTD CAMPINAS

4.2.1. O Alvará de Uso, o Certificado de Conclusão de Obras e a Licença de Operação de cada empreendimento só poderão ser emitidos após a expedição do Termo de Quitação TAC EIV/RIV pela SMGC, conforme art. 164, § 5º, da Lei Complementar nº 208/18 e art. 64, inciso III, do Decreto nº 23.119/23.

4.3. 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.

4.4. 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 na legislação, 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, § 3º, da Lei Complementar municipal nº 312/21, que estabelece o regime de parceria entre empreendedores privados e a **COHAB-CAMPINAS**, esta se compromete a assessorar o **COMPROMISSÁRIO** e a acompanhar o andamento do projeto de empreendimento nas diversas instâncias de aprovação, nos termos do **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA EHS/EHMP COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 320 – SEI COHAB.2019.00004503-36"**.

5.2. A **COHAB-CAMPINAS** deverá adotar as medidas voltadas ao recebimento das unidades habitacionais acabadas, localizadas no empreendimento, consoante **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCEIA EHS/EHMP COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 320 – SEI COHAB.2019.00004503-36"**.

6. DOS PRAZOS

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



6.1. Para o cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento, a **COMPROMISSÁRIO** deverá observar o prazo estipulado no **CRONOGRAMA ANEXO 1**, contado a partir da expedição da ordem de serviço ou documento correlato.

6.2. O **COMPROMISSÁRIO** deverá formalizar a garantia exigida pelo art. 55 do Decreto nº 20.633/19 no prazo de **30 (trinta) dias**, contados da assinatura do presente Termo de Acordo e Compromisso.

6.3. O registro do presente Termo de Acordo e Compromisso EIV/RIV no cartório de Títulos e Documentos deverá ser efetivado no prazo de **30 (trinta) dias**, contados de sua assinatura pelas partes.

7. DA GARANTIA

7.1. Para a garantia do cumprimento das obrigações discriminadas no presente instrumento, no montante estimado de **92.492,3380 UFICs**, o **COMPROMISSÁRIO** oferece ao **MUNICÍPIO SEGURO GARANTIA** em igual valor, com vigência pelo prazo previsto no cronograma de obras, acrescido de 3 (três) meses, na forma do art. 58, § 1º, do Decreto municipal nº 23.119/23.

7.2. O **COMPROMISSÁRIO** deverá, nos prazos assinalados na cláusula 6.2., a contar da assinatura do presente instrumento, comprovar a formalização da garantia perante a Secretaria Municipal de Gestão e Controle.

7.3. O **COMPROMISSÁRIO** deverá substituir, reforçar ou complementar a garantia apresentada se essa tornar-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações no presente Termo de Acordo e Compromisso EIV/RIV, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação encaminhada pelo **MUNICÍPIO**.

7.3.1. Para fins de aplicação do disposto no item 7.3., deverá ser observada a atualização do valor das obrigações pela UFIC, conforme previsto neste instrumento.



7.4 O descumprimento do prazo de apresentação e/ou reforço da garantia ensejará o cancelamento dos alvarás e licenças já expedidos, e impedirá a emissão dos atos pendentes e futuros.

7.5 O descumprimento das medidas constantes do presente TAC, nos prazos constantes da cláusula 6, poderá implicar a execução da garantia, além das demais medidas previstas na cláusula 8 deste Instrumento.

8. DA 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:

- I. 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.
- II. Cancelamento dos alvarás, de licença e autorização, expedidos.
- III. 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 remanescem à aplicação das mesmas.



PREFEITURA DE
CAMPINAS

EHIS
conhab



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.

8.5. A multa moratória 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 de o novo adquirente prosseguir no projeto do empreendimento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste Termo de Acordo e Compromisso EIV/RIV, 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 partes do presente acordo declaram que têm conhecimento das normas e regulamentos de combate e repressão à corrupção, dentre elas as Leis nacionais nºs 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa) e nº 12.846/13 (Lei Anticorrupção), as quais devem ser observadas inclusive por seus representantes, administradores e sócios.

9.3. 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.

9.4. O presente Instrumento tem eficácia de título executivo extrajudicial, para fins de execução forçada, consoante previsto no artigo 784 do Código de Processo Civil e art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85.



PREFEITURA DE
CAMPINAS



REGISTRADO SOB Nº

1294355

1º RTD CAMPINAS

9.5. 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.

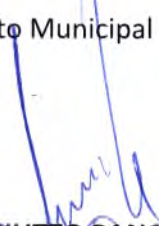
E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 03 (três) vias de igual teor e forma, impressos somente no anverso da folha, com eficácia a partir da data de sua assinatura.

28 OUT 2025

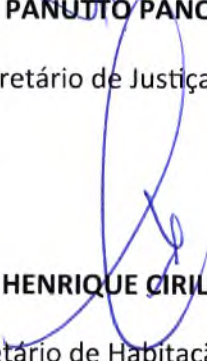
Campinas, ____ de ____ de ____.


DÁRIO JORGE GIOLE SAADI

Prefeito Municipal


PETER PANUTTO PANONT

Secretário de Justiça


LUIZ HENRIQUE CIRILO

Secretário de Habitação


ARLY DE LARA ROMÃO

Diretor-Presidente da COHAB-Campinas

543

Luciana Baldoni Lopes
Escriturante
de Notas de Campinas



PREFEITURA DE
CAMPINAS



VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE

Diretor-Presidente EMDEC



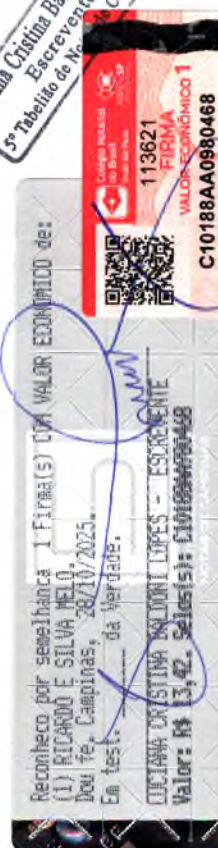
ALBERTO ALVES DA FONSECA

Secretário de Gestão e Controle

RICARDO E SILVA MELO

ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

COMPROMISSÁRIO



TESTEMUNHAS:

1.Nome: Maires Cristina Rocha Miranda

Assinatura: [Signature]

2.Nome: RENATA PATRIGNANI BRAGA

RG: 45.611.899

Assinatura: CPF: 328.441.138-00 [Signature]

Referência: 2024.19.0008

Interessados: ALTO DO GALLERIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Empreendimento Alto do Galleria II – Área COHAB 320

REGISTRADO SOB Nº
1294355
1º RTD CAMPINAS

ASSINATURA