



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Campinas, 28 de janeiro de 2026

Protocolo:2024/19/0040

SEGUNDA RETIFICAÇÃO DO PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA, DATADO DE 19 DE MAIO DE 2025. – ÁREA 851

NOME: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
CNPJ: 08.343.492/0001-20

Trata-se de um empreendimento que contemplará 528 unidades habitacionais, distribuídas em três torres a serem implantadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, Bairro Residencial Galeria Garden, no Município de Campinas, com área construída de 42.791,13 m².

O empreendimento habitacional, conforme Projeto Arquitetônico, contará com um total de 546 vagas, sendo 36 vagas pequenas, 423 vagas médias, 27 vagas de moto, 22 de vagas grande, 11 vagas PCD e 27 vagas rotativas.

Fundamentação da Segunda Retificação do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico:

O presente protocolo está vinculado ao Protocolo Físico 2024/19/40, referente à análise da implantação de unidades residenciais unifamiliares agrupadas verticalmente, localizadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, nº 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, ZM2, Fazenda São Quirino, Campinas/SP, empreendimento denominado City Galleria.

Considerando as constantes tratativas (**Despacho 17377098 – Anexo I**) relativas à análise e à implantação do Terminal Galleria, bem como as alterações verificadas nos empreendimentos vinculados à presente análise, reiteramos parcialmente o despacho 16848195 (**Anexo II**) e promovemos a desvinculação do empreendimento Costa dos Ventos, tendo em vista o entendimento de que os demais empreendimentos são suficientes para atender à demanda prevista.

Ressalta-se que as medidas mitigadoras previstas para o empreendimento Costa dos Ventos foram direcionadas ao empreendimento City Galleria, conforme documento 17283421 (**Anexo III**), bem como nos textos a seguir.

Assim como as mitigações referentes a SEHAB e COHAB foram direcionadas ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 – Medida necessária para reorganizar custo das mitigações de acordo com a tipologia e valor base para o cálculo total da mitigação, por se tratar de empreendimentos da mesma região de abrangência, onde os impactos se somam, foram reorganizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Campinas, 28 de janeiro de 2026

Protocolo:2024/19/0040

SEGUNDA RETIFICAÇÃO DO PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA, DATADO DE 19 DE MAIO DE 2025. – ÁREA 851

NOME: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
CNPJ: 08.343.492/0001-20

Trata-se de um empreendimento que contemplará 528 unidades habitacionais, distribuídas em três torres a serem implantadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, Bairro Residencial Galeria Garden, no Município de Campinas, com área construída de 42.791,13 m².

O empreendimento habitacional, conforme Projeto Arquitetônico, contará com um total de 546 vagas, sendo 36 vagas pequenas, 423 vagas médias, 27 vagas de moto, 22 de vagas grande, 11 vagas PCD e 27 vagas rotativas.

Fundamentação da Segunda Retificação do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico:

O presente protocolo está vinculado ao Protocolo Físico 2024/19/40, referente à análise da implantação de unidades residenciais unifamiliares agrupadas verticalmente, localizadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, nº 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, ZM2, Fazenda São Quirino, Campinas/SP, empreendimento denominado City Galleria.

Considerando as constantes tratativas (**Despacho 17377098 – Anexo I**) relativas à análise e à implantação do Terminal Galleria, bem como as alterações verificadas nos empreendimentos vinculados à presente análise, reiteramos parcialmente o despacho 16848195 (**Anexo II**) e promovemos a desvinculação do empreendimento Costa dos Ventos, tendo em vista o entendimento de que os demais empreendimentos são suficientes para atender à demanda prevista.

Ressalta-se que as medidas mitigadoras previstas para o empreendimento Costa dos Ventos foram direcionadas ao empreendimento City Galleria, conforme documento 17283421 (**Anexo III**), bem como nos textos a seguir.

Assim como as mitigações referentes a SEHAB e COHAB foram direcionadas ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 – Medida necessária para reorganizar custo das mitigações de acordo com a tipologia e valor base para o cálculo total da mitigação, por se tratar de empreendimentos da mesma região de abrangência, onde os impactos se somam, foram reorganizados.



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Itens Suprimidos

9.1. Secretaria de Transporte:

De acordo com as indicações, registradas no SEI **COHAB.2024.00002889-45**, em especial nos despachos 13201307 e 14711017, caberá ao compromissário:

Este Protocolo foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos:

- PMC.2023.00107908-48 / Prot. Nº 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A (Castellon)
- COHAB.2022.00001607-01 – MRV Engenharia e Participações S.A (Costa dos Ventos)
- PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A (Village Galleria)

Considerando a necessidade de implantação de um terminal de ônibus na região do Galleria Shopping, bem como as reuniões realizadas com a empresa, com o objetivo de promover melhorias significativas para a área e para os futuros empreendimentos, segue a descrição do projeto para Empreendimento em questão:

Os projetos deverão ser desenvolvidos com foco integral em práticas 100% sustentáveis, considerando critérios ambientais, sociais e econômicos que promovam o equilíbrio entre inovação e preservação dos recursos naturais. Além disso, é imprescindível que todas as etapas de planejamento, execução e manutenção estejam em estrita conformidade com as orientações técnicas e normativas estabelecidas pela EMDEC.

Essas diretrizes incluem a adoção de tecnologias limpas, eficiência energética, gestão responsável de resíduos, integração com soluções de mobilidade urbana sustentável e alinhamento com os princípios de acessibilidade e inclusão. O cumprimento rigoroso dessas orientações visa garantir que os projetos contribuam para a construção de uma cidade mais verde, conectada e funcional, em consonância com os objetivos estratégicos da EMDEC e as demandas da sociedade.

Obs.: Dimensões de Referência de projeto:

- Área de Pav. Rígido: 1.200 m²
- Área de Construções: 160 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, será o seguinte:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A (City Galleria)

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Itens Suprimidos

9.1. Secretaria de Transporte:

De acordo com as indicações, registradas no SEI **COHAB.2024.00002889-45**, em especial nos despachos 13201307 e 14711017, caberá ao compromissário:

Este Protocolo foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos:

- PMC.2023.00107908-48 / Prot. Nº 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A (Castellon)
- COHAB.2022.00001607-01 – MRV Engenharia e Participações S.A (Costa dos Ventos)
- PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A (Village Galleria)

Considerando a necessidade de implantação de um terminal de ônibus na região do Galleria Shopping, bem como as reuniões realizadas com a empresa, com o objetivo de promover melhorias significativas para a área e para os futuros empreendimentos, segue a descrição do projeto para Empreendimento em questão:

Os projetos deverão ser desenvolvidos com foco integral em práticas 100% sustentáveis, considerando critérios ambientais, sociais e econômicos que promovam o equilíbrio entre inovação e preservação dos recursos naturais. Além disso, é imprescindível que todas as etapas de planejamento, execução e manutenção estejam em estrita conformidade com as orientações técnicas e normativas estabelecidas pela EMDEC.

Essas diretrizes incluem a adoção de tecnologias limpas, eficiência energética, gestão responsável de resíduos, integração com soluções de mobilidade urbana sustentável e alinhamento com os princípios de acessibilidade e inclusão. O cumprimento rigoroso dessas orientações visa garantir que os projetos contribuam para a construção de uma cidade mais verde, conectada e funcional, em consonância com os objetivos estratégicos da EMDEC e as demandas da sociedade.

Obs.: Dimensões de Referência de projeto:

- Área de Pav. Rígido: 1.200 m²
- Área de Construções: 160 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, será o seguinte:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A (City Galleria)

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



- Área de Pavimento Rígido = R\$817.764,54
- Área de Construções = R\$312.558,40

TOTAL: R\$1.130.322,94 ou 242.251,857090807775563 UFICs

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;

3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.

4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação em até 60 dias. Após a aprovação do projeto executivo, o empreendedor deverá seguir o cronograma apresentado, respeitando o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.

Na eventualidade de ocorrerem situações de força maior que impossibilitem o cumprimento dos prazos estabelecidos, será emitido um Termo de Recebimento Temporário. Este documento servirá como uma solução provisória, com um prazo específico a ser acordado entre as partes envolvidas, para assegurar que tanto o empreendedor quanto a EMDEC possam manejar eventuais problemas de forma eficaz e sem prejuízo para o andamento do projeto.

O Termo de Recebimento Temporário permitirá a continuidade das atividades e garantirá que os interesses de ambas as partes sejam adequadamente protegidos até que a situação de força maior seja resolvida e o Termo de Recebimento Definitivo possa ser emitido.

Todos os demais itens indicados nas exigências do despacho 13201307 deste protocolo em 11/12/2024 permanecem inalterados e deverão ser executados.

Sendo que tínhamos a manifestar, segue para ciência e deliberação.

Valor total: 242.251,8571 UFICs.

9.3 Secretaria de Habitação:

De acordo com as indicações, registradas no **SEI COHAB.2024.00002750-29**, em especial nos despachos 13283450 e 13283492):

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



- Área de Pavimento Rígido = R\$817.764,54
- Área de Construções = R\$312.558,40

TOTAL: R\$1.130.322,94 ou 242.251,857090807775563 UFICs

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;

3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.

4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação em até 60 dias. Após a aprovação do projeto executivo, o empreendedor deverá seguir o cronograma apresentado, respeitando o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.

Na eventualidade de ocorrerem situações de força maior que impossibilitem o cumprimento dos prazos estabelecidos, será emitido um Termo de Recebimento Temporário. Este documento servirá como uma solução provisória, com um prazo específico a ser acordado entre as partes envolvidas, para assegurar que tanto o empreendedor quanto a EMDEC possam manejar eventuais problemas de forma eficaz e sem prejuízo para o andamento do projeto.

O Termo de Recebimento Temporário permitirá a continuidade das atividades e garantirá que os interesses de ambas as partes sejam adequadamente protegidos até que a situação de força maior seja resolvida e o Termo de Recebimento Definitivo possa ser emitido.

Todos os demais itens indicados nas exigências do despacho 13201307 deste protocolo em 11/12/2024 permanecem inalterados e deverão ser executados.

Sendo que tínhamos a manifestar, segue para ciência e deliberação.

Valor total: 242.251,8571 UFICs.

9.3 Secretaria de Habitação:

De acordo com as indicações, registradas no **SEI COHAB.2024.00002750-29**, em especial nos despachos 13283450 e 13283492):

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



“Trata-se de Materiais para execução das melhorias no sistema de drenagem de águas pluviais e recapeamento asfáltico do núcleo residencial Parapanema”

MATERIAIS	QUANT	UNID	VALOR	SUB TOTAL
BLOCO DE CONCRETO ESTRUTURAL, INTEIRO, MEDINDO 14X19X39 CM, CONFORME NORMAS ABNT NBR 6136, CLASSE A COMPRESSÃO DE 4 MPA	15000	UN	R\$ 3,89	R\$ 58.350,00
BLOCO DE CONCRETO ESTRUTURAL, INTEIRO, MEDINDO 19X19X39 CM, CONFORME NORMAS ABNT NBR 6136, CLASSE A COMPRESSÃO DE 4 MPA	15000	UN	R\$ 4,88	R\$ 73.200,00
ARAME PARA CAIXARIA BWG 12 1KG	500	UN	R\$ 18,80	R\$ 9.400,00
ARAME TRANÇADO BWG 18 1KG	500	UN	R\$ 15,00	R\$ 7.500,00
AÇO CA-50, 10,0MM, BARRA DE 12 METROS	1000	UN	R\$ 43,39	R\$ 43.390,00
AÇO CA-50, 8,0MM, BARRA DE 12 METROS	1000	UN	R\$ 31,33	R\$ 31.330,00
PREGO DE AÇO POLIDO COM CABEÇA 18X27CM, PACOTE DE 1KG	500	UN	R\$ 10,74	R\$ 5.370,00
PREGO DE AÇO POLIDO COM CABEÇA 17X21CM, PACOTE DE 1KG	500	UN	R\$ 11,29	R\$ 5.645,00
SARRAFO DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 7,5* CM (1 X 3 ") PINUS, MISTA OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	500	UN	R\$ 9,00	R\$ 4.500,00
TABUA DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 10* CM, CEDRINHO OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	300	UN	R\$ 9,99	R\$ 2.997,00
TABUA DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 30* CM, CEDRINHO OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	300	UN	R\$ 34,00	R\$ 10.200,00
MADEIRITE PLASTIFICADO PRETO 2,44 X 1,22 M 14 MM	100	UN	R\$ 126,00	R\$ 12.600,00
MADEIRITE PLASTIFICADO PRETO 2,44 X 1,22 M 18 MM	100	UN	R\$ 201,60	R\$ 20.160,00
TADEIRITE PLASTIFICADO PRETO 2,44 X 1,22 M 14 MM	1025	UN	R\$ 30,00	R\$ 30.750,00
MAX 40 T, REDONDO TAMPA 600 MM, REDE PLUVIAL	100	UN	R\$ 490,14	R\$ 49.014,00
TUBO DRENO 100 MM ROLO 50 M	20	UN	R\$ 550,00	R\$ 11.000,00
TELA AÇO REFORÇADA 4,2MM MALHA 15X15CM PAINEL DE 2X3M	900	UN	R\$ 115,00	R\$ 103.500,00
			TOTAL	478.906,00

Obs: valor dos materiais podem sofrer alterações que serão computadas nas notas fiscais de entrega conforme valor do TAC acordado. Valor informado R\$478.906,00/ **102.877,0012 UFICs.**

Valor total: 102.877,0012 UFICs.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



"Trata-se de Materiais para execução das melhorias no sistema de drenagem de águas pluviais e recapeamento asfáltico do núcleo residencial Parapanema"

MATERIAIS	QUANT	UNID	VALOR	SUB TOTAL
BLOCO DE CONCRETO ESTRUTURAL, INTEIRO, MEDINDO 14X19X39 CM, CONFORME NORMAS ABNT NBR 6136, CLASSE A COMPRESSÃO DE 4 MPA	15000	UN	R\$ 3,89	R\$ 58.350,00
BLOCO DE CONCRETO ESTRUTURAL, INTEIRO, MEDINDO 19X19X39 CM, CONFORME NORMAS ABNT NBR 6136, CLASSE A COMPRESSÃO DE 4 MPA	15000	UN	R\$ 4,88	R\$ 73.200,00
ARAME PARA CAIXARIA BWG 12 1KG	500	UN	R\$ 18,80	R\$ 9.400,00
ARAME TRANÇADO BWG 18 1KG	500	UN	R\$ 15,00	R\$ 7.500,00
AÇO CA-50, 10,0MM, BARRA DE 12 METROS	1000	UN	R\$ 43,39	R\$ 43.390,00
AÇO CA-50, 8,0MM, BARRA DE 12 METROS	1000	UN	R\$ 31,33	R\$ 31.330,00
PREGO DE AÇO POLIDO COM CABEÇA 18X27CM, PACOTE DE 1KG	500	UN	R\$ 10,74	R\$ 5.370,00
PREGO DE AÇO POLIDO COM CABEÇA 17X21CM, PACOTE DE 1KG	500	UN	R\$ 11,29	R\$ 5.645,00
SARRAFO DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 7,5* CM (1 X 3 ") PINUS, MISTA OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	500	UN	R\$ 9,00	R\$ 4.500,00
TABUA DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 10* CM, CEDRINHO OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	300	UN	R\$ 9,99	R\$ 2.997,00
TABUA DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 30* CM, CEDRINHO OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	300	UN	R\$ 34,00	R\$ 10.200,00
MADEIRITE PLASTIFICADO PRETO 2,44 X 1,22 M 14 MM	100	UN	R\$ 126,00	R\$ 12.600,00
MADEIRITE PLASTIFICADO PRETO 2,44 X 1,22 M 18 MM	100	UN	R\$ 201,60	R\$ 20.160,00
CTA IMEPNATO OFCOFIO ARTICULADO, CLASSE D400 CARGA	1025	UN	R\$ 30,00	R\$ 30.750,00
MAX 40 T, REDONDO TAMPA 600 MM, REDE PLUVIAL	100	UN	R\$ 490,14	R\$ 49.014,00
TUBO DRENO 100 MM ROLO 50 M	20	UN	R\$ 550,00	R\$ 11.000,00
TELA AÇO REFORÇADA 4,2MM MALHA 15X15CM PAINEL DE 2X3M	900	UN	R\$ 115,00	R\$ 103.500,00
			TOTAL	478.906,00

Obs: valor dos materiais podem sofrer alterações que serão computadas nas notas fiscais de entrega conforme valor do TAC acordado. Valor informado R\$478.906,00/ 102.877,0012 UFICs.

Valor total: 102.877,0012 UFICs.

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



9.5 COHAB – Companhia de Habitação Popular de Campinas:

Conforme os termos do Art. 13, § 2º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, ocorrerá aumento da contrapartida social destinada a Cohab no valor total de R\$564.00,00 (Quinhentos e sessenta e quatro mil reais), correspondente a 02 unidades habitacionais, sendo os apartamentos nº 104 e nº 204, ambos da torre 01 do empreendimento em questão conforme.

§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.

QUADRO DE COMPOSIÇÃO DO VALOR MÁXIMO DE MITIGAÇÃO	REAL	UFIC
Área total Construída (m2)	42.791,13 m ²	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) R8-N (com desoneração) cub Novembro 2024 - R\$/m ² 1.899,79	R\$ 1.899,79	
Base de cálculo para obras de mitigação - CUSTO TOTAL DA OBRA	R\$ 81.283.370,06	17.420.726,9885
Valor máximo EIV -aplicado à base de cálculo - 4% custo total da obra - TIPO EHMP	R\$ 3.251.334,80	696.829,0795
VALOR TOTAL DESTINADO PARA AS OBRAS DE MITIGAÇÃO (Solicitado pelas Secretarias)	R\$ 2.686.497,52	575772,6312
SALDO RESTANTE	R\$ 564.837,28	

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB	
---	--	---

9.5 COHAB – Companhia de Habitação Popular de Campinas:

Conforme os termos do Art. 13, § 2º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, ocorrerá aumento da contrapartida social destinada a Cohab no valor total de R\$564.00,00 (Quinhentos e sessenta e quatro mil reais), correspondente a 02 unidades habitacionais, sendo os apartamentos nº 104 e nº 204, ambos da torre 01 do empreendimento em questão conforme.

§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.

QUADRO DE COMPOSIÇÃO DO VALOR MÁXIMO DE MITIGAÇÃO	REAL	UFIC
Área total Construída (m2)	42.791,13 m ²	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) R8-N (com desoneração) cub Novembro 2024 - R\$/m ² 1.899,79	R\$ 1.899,79	
Base de cálculo para obras de mitigação - CUSTO TOTAL DA OBRA	R\$ 81.283.370,06	17.420.726,9885
Valor máximo EIV -aplicado à base de cálculo - 4% custo total da obra - TIPO EHMP	R\$ 3.251.334,80	696.829,0795
VALOR TOTAL DESTINADO PARA AS OBRAS DE MITIGAÇÃO (Solicitado pelas Secretarias)	R\$ 2.686.497,52	575772,6312
SALDO RESTANTE	R\$ 564.837,28	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



2. Quadro de mitigações resumido (SUPRIMIDO):

SECRETARIAS	MITIGAÇÃO	UFIC'S 2024
EMDEC	Área de Pavimento Rígido = R\$817.764,54 (ÁREA DE 1.200 M²) Área de Construções = R\$312.558,40 (ÁREA DE 160 M²) CONSTRUÇÕES PARA COMPLEMENTAR IMPLANTAÇÃO DE UM TERMINAL DE ÔNIBUS NA REGIÃO DO GALLERIA SHOPPING	242.251,8571
SAÚDE	AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS, MATERIAS E MOBILIARIOS PARA O CS 31 DE MARÇO	115.147,8986
EDUCAÇÃO	2 JOGOS DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO - 2 ESCOLAS (R\$270.000,00 CADA)	115.733,2990
SEHAB	LISTA DE MATERIAIS PARA DRENAGEM DO NUCLEO PARANAPANEMA	102.639,5765
COHAB	2 UNIDADES HABITACIONAIS (R\$282.000,00 CADA UNIDADE) TORRE 01 - APTO 104 TORRE 01 - APTO 204	R\$564.000,00
Valor total:		575.772.6312 UFICs + 2 UNIDADES HABITACIONAIS

Nova Redação pertinente aos atendimentos:

- Secretarias Municipal de Transportes - EMDEC
- Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
- Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB

▪ Secretarias Municipal de Transportes - EMDEC

Terminal Galleria

O processo em referência foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos correlatos:

- PMC.2023.00107908-48 / Prot. Nº 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A -Castellon
- PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A - Village Galleria

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

2. Quadro de mitigações resumido (SUPRIMIDO):

SECRETARIAS	MITIGAÇÃO	UFIC'S 2024
EMDEC	Área de Pavimento Rígido = R\$817.764,54 (ÁREA DE 1.200 M²) Área de Construções = R\$312.558,40 (ÁREA DE 160 M²) CONSTRUÇÕES PARA COMPLEMENTAR IMPLANTAÇÃO DE UM TERMINAL DE ÔNIBUS NA REGIÃO DO GALLERIA SHOPPING	242.251,8571
SAÚDE	AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS, MATERIAS E MOBILIARIOS PARA O CS 31 DE MARÇO	115.147,8986
EDUCAÇÃO	2 JOGOS DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO - 2 ESCOLAS (R\$270.000,00 CADA)	115.733,2990
SEHAB	LISTA DE MATERIAIS PARA DRENAGEM DO NUCLEO PARANAPANEMA	102.639,5765
COHAB	2 UNIDADES HABITACIONAIS (R\$282.000,00 CADA UNIDADE) TORRE 01 - APTO 104 TORRE 01 - APTO 204	R\$564.000,00
Valor total:		575.772.6312 UFICs + 2 UNIDADES HABITACIONAIS

Nova Redação pertinente aos atendimentos:

- Secretarias Municipal de Transportes - EMDEC
- Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
- Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB

▪ **Secretarias Municipal de Transportes - EMDEC**

Terminal Galleria

O processo em referência foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos correlatos:

- PMC.2023.00107908-48 / Prot. Nº 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A -Castellon
- PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A - Village Galleria







•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



1. Implantação do Terminal Galleria:

- Memorial Descritivo
- Construção de plataformas elevadas, com superguias (28 cm);
- Implantação de pavimento rígido;
- Cobertura metálica em plataformas e edificações;
- Estrutura de fechamento em todo o perímetro do terminal;
- Instalação de bloqueios com catracas;
- Travessias em nível (faixas elevadas) internas e de acesso;
- Piso tátil;
- Mobiliário urbano (bancos, lixeiras, bebedouros, bicicletário);
- Paisagismo;
- Sinalização horizontal/vertical e comunicação visual;
- Infraestrutura para sistema de CFTV e áudio;
- Áreas de apoio: guaritas, sanitários (inclusive PCD), fraldário, vestiários, depósitos, refeitórios, salas administrativas, bilheterias e áreas técnicas.

Observação: os projetos deverão contemplar integralmente práticas sustentáveis (eficiência energética, gestão de resíduos, tecnologias limpas, acessibilidade e inclusão), em estrita conformidade com as diretrizes e normas técnicas da EMDEC.

Dimensões de referência do projeto:

- Terreno aproximado: 6.410,46 m²
- Edificações: 232,36 m²
- Coberturas (plataforma/acessos): 1.202,87 m²
- Calçada elevada (plataforma): 895,66 m²
- Calçadas internas e externas (não elevadas): 1.584,26 m²
- Pavimento rígido: 2.696,33 m²
- Faixa de pedestre elevada: 129,03 m²
- Área permeável: 755,61 m²
- Área de ciclofaixa: 135,32 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, as repartições referentes aos protocolos serão as seguintes, conforme detalhado no anexo 17283421 e descrito abaixo para o empreendimento em análise:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A - City Galleria

- Projetos (Executivos, Complementares e Licenciamento);
- Demolição e Remoções;
- Fundação;

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



1. Implantação do Terminal Galleria:

- Memorial Descritivo
- Construção de plataformas elevadas, com superguias (28 cm);
- Implantação de pavimento rígido;
- Cobertura metálica em plataformas e edificações;
- Estrutura de fechamento em todo o perímetro do terminal;
- Instalação de bloqueios com catracas;
- Travessias em nível (faixas elevadas) internas e de acesso;
- Piso tátil;
- Mobiliário urbano (bancos, lixeiras, bebedouros, bicicletário);
- Paisagismo;
- Sinalização horizontal/vertical e comunicação visual;
- Infraestrutura para sistema de CFTV e áudio;
- Áreas de apoio: guaritas, sanitários (inclusive PCD), fraldário, vestiários, depósitos, refeitórios, salas administrativas, bilheterias e áreas técnicas.

Observação: os projetos deverão contemplar integralmente práticas sustentáveis (eficiência energética, gestão de resíduos, tecnologias limpas, acessibilidade e inclusão), em estrita conformidade com as diretrizes e normas técnicas da EMDEC.

Dimensões de referência do projeto:

- Terreno aproximado: 6.410,46 m²
- Edificações: 232,36 m²
- Coberturas (plataforma/acessos): 1.202,87 m²
- Calçada elevada (plataforma): 895,66 m²
- Calçadas internas e externas (não elevadas): 1.584,26 m²
- Pavimento rígido: 2.696,33 m²
- Faixa de pedestre elevada: 129,03 m²
- Área permeável: 755,61 m²
- Área de ciclofaixa: 135,32 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, as repartições referentes aos protocolos serão as seguintes, conforme detalhado no anexo 17283421 e descrito abaixo para o empreendimento em análise:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A - City Galleria

- Projetos (Executivos, Complementares e Licenciamento);
- Demolição e Remoções;
- Fundação;

[Handwritten signatures and initials]



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



- Instalações Hidráulicas (Água, fria, esgoto, águas pluviais, incêndio)
- Drenagem
- Reservatório
- Cobertura

TOTAL: R\$1.970.315,00 ou 403.711,7098657924 UFICs

Observação: a administração da obra foi dividida e os valores rateados entre os empreendimentos, em tratativa que se estende até a conclusão integral do terminal.

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;

3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.

4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação no prazo de até 60 (sessenta) dias. Após a aprovação do referido projeto, o empreendedor deverá cumprir o cronograma apresentado, considerando que as tratativas relativas ao empreendimento Costa dos Ventos estão sendo realizadas no âmbito do City Galleria, respeitado o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.

Sendo o que tínhamos a manifestar segue para ciência e deliberação.

▪ **Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB**

Medidas mitigadoras previstas para o empreendimento City Galleria ÁREA 851 foram direcionadas ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 sendo:

“Informamos que no SEI COHAB.2024.000002750-29 não haverá mitigação de recursos.”. – Despacho 17619847 (Anexo IV)

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



- Instalações Hidráulicas (Água, fria, esgoto, águas pluviais, incêndio)
- Drenagem
- Reservatório
- Cobertura

TOTAL: R\$1.970.315,00 ou 403.711,7098657924 UFICs

Observação: a administração da obra foi dividida e os valores rateados entre os empreendimentos, em tratativa que se estende até a conclusão integral do terminal.

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;
3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.
4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação no prazo de até 60 (sessenta) dias. Após a aprovação do referido projeto, o empreendedor deverá cumprir o cronograma apresentado, considerando que as tratativas relativas ao empreendimento Costa dos Ventos estão sendo realizadas no âmbito do City Galleria, respeitado o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.

Sendo o que tínhamos a manifestar segue para ciência e deliberação.

▪ **Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB**

Medidas mitigadoras previstas para o empreendimento City Galleria ÁREA 851 foram direcionadas ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 sendo:

“Informamos que no SEI COHAB.2024.000002750-29 não haverá mitigação de recursos.”. – Despacho 17619847 (Anexo IV)

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



▪ **COHAB – Companhia de Habitação Popular de Campinas:**

Medidas mitigadoras previstas para o empreendimento City Galleria ÁREA 851 foram direcionadas parcialmente ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 sendo:

Conforme os termos do Art. 13, § 2º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, ocorrerá aumento da contrapartida social destinada a Cohab no valor total de R\$204.000,00 (Duzentos e quatro mil reais), correspondente a 01 unidades habitacionais, sendo o apartamento nº 104 da torre 01 do empreendimento em questão conforme.

§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.

QUADRO DE COMPOSIÇÃO DO VALOR MÁXIMO DE MITIGAÇÃO	REAL	UFIC
Área total Construída (m2)	42.785,45	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) R8-N (com desoneração) cub Novembro 2024 - R\$/m² 1.899,79	R\$ 1.899,79	
Base de cálculo para obras de mitigação - CUSTO TOTAL DA OBRA	R\$ 81.283.370,06	17420726,9880
Valor máximo EIV -aplicado à base de cálculo - 4% custo total da obra - TIPO EHMP	R\$ 3.251.334,80	696829,0795
VALOR TOTAL DESTINADO PARA AS OBRAS DE MITIGAÇÃO (Solicitado pelas Secretarias)	R\$ 3.047.583,58	634592,9075
SALDO RESTANTE	R\$ 203.751,00	

Handwritten signatures and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



▪ **COHAB – Companhia de Habitação Popular de Campinas:**

Medidas mitigadoras previstas para o empreendimento City Galleria ÁREA 851 foram direcionadas parcialmente ao empreendimento Costa dos Ventos ÁREA 376 sendo:

Conforme os termos do Art. 13, § 2º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, ocorrerá aumento da contrapartida social destinada a Cohab no valor total de R\$204.000,00 (Duzentos e quatro mil reais), correspondente a 01 unidades habitacionais, sendo o apartamento nº 104 da torre 01 do empreendimento em questão conforme.

§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.

QUADRO DE COMPOSIÇÃO DO VALOR MÁXIMO DE MITIGAÇÃO	REAL	UFIC
Área total Construída (m2)	42.785,45	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) R8-N (com desoneração) cub Novembro 2024 - R\$/m² 1.899,79	R\$ 1.899,79	
Base de cálculo para obras de mitigação - CUSTO TOTAL DA OBRA	R\$ 81.283.370,06	17420726,9880
Valor máximo EIV -aplicado à base de cálculo - 4% custo total da obra - TIPO EHMP	R\$ 3.251.334,80	696829,0795
VALOR TOTAL DESTINADO PARA AS OBRAS DE MITIGAÇÃO (Solicitado pelas Secretarias)	R\$ 3.047.583,58	634592,9075
SALDO RESTANTE	R\$ 203.751,00	

Handwritten signatures and initials



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Quadro de mitigações Total resumido:

SECRETARIAS	MITIGAÇÃO	UFIC'S 2024
EMDEC	Projetos (Executivos, Complementares e Licenciamento); Demolição e Remoções; Fundação; Instalações Hidráulicas (Água, fria, esgoto, águas pluviais, incêndio) Drenagem Reservatório Cobertura TERMINAL DE ÔNIBUS NA REGIÃO DO GALLERIA SHOPPING	403711,7098
SAÚDE	AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS, MATERIAS E MOBILIARIOS PARA O CS 31 DE MARÇO	115.147,8986
EDUCAÇÃO	2 JOGOS DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO - 2 ESCOLAS (R\$270.000,00 CADA)	115.733,2990
COHAB	1 UNIDADE HABITACIONAL (R\$204.000,00 UNIDADE) TORRE 01 - APTO 104	R\$204.000,00
Valor total:		634592,90749 UFICs + 1 UNIDADE HABITACIONAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Quadro de mitigações Total resumido:

SECRETARIAS	MITIGAÇÃO	UFIC'S 2024
EMDEC	Projetos (Executivos, Complementares e Licenciamento); Demolição e Remoções; Fundação; Instalações Hidráulicas (Água, fria, esgoto, águas pluviais, incêndio) Drenagem Reservatório Cobertura TERMINAL DE ÔNIBUS NA REGIÃO DO GALLERIA SHOPPING	403711,7098
SAÚDE	AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS, MATERIAS E MOBILIARIOS PARA O CS 31 DE MARÇO	115.147,8986
EDUCAÇÃO	2 JOGOS DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO - 2 ESCOLAS (R\$270.000,00 CADA)	115.733,2990
COHAB	1 UNIDADE HABITACIONAL (R\$204.000,00 UNIDADE) TORRE 01 - APTO 104	R\$204.000,00
Valor total:		634592,90749 UFICs + 1 UNIDADE HABITACIONAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Considerações Finais

Ficam mantidas as demais condições e medidas mitigadoras estabelecidas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 18 de dezembro de 2024. Conforme manifestação acima, a equipe técnica da COHAB/SEHAB deliberou pelo parecer favorável quanto aos termos visando a elaboração do TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (PROT: 2024/19/0040), que deverá ser cumprido na íntegra para que seja emitido o Termo de Verificação de Obras, em conformidade com a Lei Complementar 312/2021.

Luiz Henrique Cirilo
Secretário Municipal de Habitação
SEHAB

Arly de Lara Romeo
Diretor Presidente
COHAB-Campinas

Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico
COHAB-Campinas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Considerações Finais

Ficam mantidas as demais condições e medidas mitigadoras estabelecidas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 18 de dezembro de 2024. Conforme manifestação acima, a equipe técnica da COHAB/SEHAB deliberou pelo parecer favorável quanto aos termos visando a elaboração do TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (PROT: 2024/19/0040), que deverá ser cumprido na íntegra para que seja emitido o Termo de Verificação de Obras, em conformidade com a Lei Complementar 312/2021.

Luiz Henrique Cirilo
Secretário Municipal de Habitação
SEHAB

Arly de Lara Romeo
Diretor Presidente
COHAB-Campinas

Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico
COHAB-Campinas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO I

DESPACHO 17377098



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO I

DESPACHO 17377098



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Avenida Anchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br
Paço Municipal

PMC/PMC-SMJ-GAB

DESPACHO

Campinas, 09 de janeiro de 2026.

À

COHAB

Sr. Presidente

Em vista do contido nos despachos EMDEC-DC-P 17282724, EMDEC-DC 17282850 e EMDEC-PR 17283009, encaminho o presente para ciência e eventuais providências de ajuste em relação ao parecer de viabilidade técnica e socioeconômica do empreendimento tratado nestes autos.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO HENRIQUE CATALANO PIRES**,
Respondendo pela Secretaria, em 09/01/2026, às 16:15, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **17377098** e o código CRC **E349D44A**.

COHAB.2022.00001607-01

17377098v4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Avenida Anchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br
Paço Municipal

PMC/PMC-SMJ-GAB

DESPACHO

Campinas, 09 de janeiro de 2026.

À

COHAB

Sr. Presidente

Em vista do contido nos despachos EMDEC-DC-P 17282724, EMDEC-DC 17282850 e EMDEC-PR 17283009, encaminho o presente para ciência e eventuais providências de ajuste em relação ao parecer de viabilidade técnica e socioeconômica do empreendimento tratado nestes autos.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO HENRIQUE CATALANO PIRES**,
Respondendo pela Secretaria, em 09/01/2026, às 16:15, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **17377098** e o código CRC **E349D44A**.

COHAB.2022.00001607-01

17377098v4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO II

DESPACHO 16848195



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO II

DESPACHO 16848195



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS
Rua Sales de Oliveira, 1028 - Bairro Vila Industrial - CEP 13035-270 - Campinas - SP

EMDEC-PR/EMDEC-DC/EMDEC-DC-P

DESPACHO

Campinas, 12 de novembro de 2025.

À

Diretoria de Projetos Estratégicos e Cidade Inteligente – DC/EMDEC

O presente protocolo está vinculado ao Protocolo 2024/19/40, referente à análise da implantação de unidades residenciais unifamiliares agrupadas verticalmente, localizadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, nº 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, ZM2, Fazenda São Quirino, Campinas/SP, empreendimento denominado City Galleria.

O empreendimento é composto por um edifício garagem com subsolo, térreo e cinco pavimentos, além de três torres residenciais com térreo e mais vinte e um pavimentos cada, totalizando 528 (quinhentas e vinte e oito) unidades habitacionais, com área total a construir de 42.785,45 m².

Em atenção ao despacho 16414362 e ao parecer emitido pela PUMA (16389562), cumpre esclarecer o que segue:

O empreendimento obteve parecer técnico favorável em 23 de agosto de 2024, ocasião em que foi concluído que não havia objeções sob o ponto de vista do trânsito e do sistema viário, desde que atendidas as condicionantes estabelecidas, tais como: implantação de pavimento rígido, padrão EMDEC, em 12 (doze) pontos de parada de ônibus. À época, o projeto apresentava área total a construir de 41.959,42 m².

Em 08/10/2024, foi encaminhada solicitação de atualização em razão da alteração da área total construída, que passou a ser de 42.785,45 m².

Considerando o intervalo de tempo transcorrido desde a emissão do parecer, bem como o crescimento expressivo de empreendimentos de porte semelhante na região do Galleria, verificou-se a necessidade de planejamento integrado da infraestrutura de transporte coletivo, de modo a compatibilizar as novas demandas urbanas com a capacidade operacional do sistema viário existente.

Nesse contexto, destaca-se o estudo de pré-dimensionamento elaborado pela Diretoria de Planejamento – DP/EMDEC (doc.16848163), o qual fundamenta a relevância da implantação do Terminal Galleria. O referido estudo apresenta a proposta de implantação, define parâmetros operacionais e geométricos e evidencia a importância estratégica da obra para o atendimento da demanda crescente por transporte coletivo, decorrente do adensamento urbano da região.

O Terminal Galleria caracteriza-se como uma intervenção de caráter estruturante, localizada em uma das áreas de maior expansão imobiliária e comercial de Campinas, abrangendo os bairros Shopping Galleria, Parque Imperador, Alphaville Dom Pedro, Jatibela, Parque dos Resedás e Fazenda Santa Cândida. Situado entre os eixos Perimetral Rebouças, Alphaville e Anel Rodoviário (Rodovias Miguel Burnier e Dom Pedro I), o terminal promoverá integração entre polos geradores de tráfego, áreas residenciais e principais corredores viários, contribuindo para a reorganização e eficiência do sistema de transporte público.

De acordo com o estudo técnico, a região é atualmente atendida por quatro linhas de ônibus, responsáveis pelo transporte de cerca de 8 mil passageiros por dia, representando aproximadamente 2% da demanda municipal. Com a implantação do terminal e adoção do modelo tronco-alimentado, estima-se um

Despacho 16348195 SEI COHAB 2024 0009/000-45 pg. 7



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS
Rua Sales de Oliveira, 1028 - Bairro Vila Industrial - CEP 13035-270 - Campinas - SP

EMDEC-PR/EMDEC-DC/EMDEC-DC-P

DESPACHO

Campinas, 12 de novembro de 2025.

À

Diretoria de Projetos Estratégicos e Cidade Inteligente – DC/EMDEC

O presente protocolo está vinculado ao Protocolo 2024/19/40, referente à análise da implantação de unidades residenciais unifamiliares agrupadas verticalmente, localizadas na Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg, nº 181, lote 001, quadra A, quarteirão 17275, ZM2, Fazenda São Quirino, Campinas/SP, empreendimento denominado City Galleria.

O empreendimento é composto por um edifício garagem com subsolo, térreo e cinco pavimentos, além de três torres residenciais com térreo e mais vinte e um pavimentos cada, totalizando 528 (quinhentas e vinte e oito) unidades habitacionais, com área total a construir de 42.785,45 m².

Em atenção ao despacho 16414362 e ao parecer emitido pela PUMA (16389562), cumpre esclarecer o que segue:

O empreendimento obteve parecer técnico favorável em 23 de agosto de 2024, ocasião em que foi concluído que não havia objeções sob o ponto de vista do trânsito e do sistema viário, desde que atendidas as condicionantes estabelecidas, tais como: implantação de pavimento rígido, padrão EMDEC, em 12 (doze) pontos de parada de ônibus. À época, o projeto apresentava área total a construir de 41.959,42 m².

Em 08/10/2024, foi encaminhada solicitação de atualização em razão da alteração da área total construída, que passou a ser de 42.785,45 m².

Considerando o intervalo de tempo transcorrido desde a emissão do parecer, bem como o crescimento expressivo de empreendimentos de porte semelhante na região do Galleria, verificou-se a necessidade de planejamento integrado da infraestrutura de transporte coletivo, de modo a compatibilizar as novas demandas urbanas com a capacidade operacional do sistema viário existente.

Nesse contexto, destaca-se o estudo de pré-dimensionamento elaborado pela Diretoria de Planejamento – DP/EMDEC (doc.16848163), o qual fundamenta a relevância da implantação do Terminal Galleria. O referido estudo apresenta a proposta de implantação, define parâmetros operacionais e geométricos e evidencia a importância estratégica da obra para o atendimento da demanda crescente por transporte coletivo, decorrente do adensamento urbano da região.

O Terminal Galleria caracteriza-se como uma intervenção de caráter estruturante, localizada em uma das áreas de maior expansão imobiliária e comercial de Campinas, abrangendo os bairros Shopping Galleria, Parque Imperador, Alphaville Dom Pedro, Jatibela, Parque dos Resedás e Fazenda Santa Cândida. Situado entre os eixos Perimetral Rebouças, Alphaville e Anel Rodoviário (Rodovias Miguel Burnier e Dom Pedro I), o terminal promoverá integração entre polos geradores de tráfego, áreas residenciais e principais corredores viários, contribuindo para a reorganização e eficiência do sistema de transporte público.

De acordo com o estudo técnico, a região é atualmente atendida por quatro linhas de ônibus, responsáveis pelo transporte de cerca de 8 mil passageiros por dia, representando aproximadamente 2% da demanda municipal. Com a implantação do terminal e adoção do modelo tronco-alimentado, estima-se um



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



crescimento de 15% na demanda ao longo de 30 anos, atingindo cerca de 10 mil passageiros diários.

A reestruturação permitirá linhas troncais de maior frequência e regularidade, integradas a linhas alimentadoras com cobertura mais abrangente, garantindo conexões diretas com destinos estratégicos, como os Shoppings Dom Pedro e Iguatemi, Sousas e Barão Geraldo. Tal medida resultará em benefícios diretos à mobilidade sustentável, em consonância com os princípios do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS) e alinhada ao Plano Viário Municipal de Campinas (PVMC), ao Plano Diretor e à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LOUS).

Dessa forma, embora o empreendimento City Galleria, analisado de forma isolada, não demande a execução imediata do Terminal Galleria, sua análise deve ser considerada no contexto do planejamento conjunto da infraestrutura viária e do transporte coletivo, de modo a assegurar a coerência das intervenções na região.

Atestamos, portanto, que a obra do Terminal Galleria possui caráter complementar e coletivo, destinada à melhoria global das condições de mobilidade e acessibilidade da região, não configurando requisito essencial ou condicionante direta para a viabilização do empreendimento City Galleria.

O processo em referência foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos correlatos:

PMC.2023.00107908-48 / Prot. Nº 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A -Castellon

COHAB.2022.00001607-01 – MRV Engenharia e Participações S.A - Costa dos Ventos

PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A - Village Galleria

1. Implantação do Terminal Galleria:

Memorial Descritivo

Principais intervenções previstas:

Construção de plataformas elevadas, com superguias (28 cm);

Implantação de pavimento rígido;

Cobertura metálica em plataformas e edificações;

Estrutura de fechamento em todo o perímetro do terminal;

Instalação de bloqueios com catracas;

Travessias em nível (faixas elevadas) internas e de acesso;

Piso tátil;

Mobiliário urbano (bancos, lixeiras, bebedouros, bicicletário);

Paisagismo;

Sinalização horizontal/vertical e comunicação visual;

Infraestrutura para sistema de CFTV e áudio;

Áreas de apoio: guaritas, sanitários (inclusive PCD), fraldário, vestiários, depósitos, refeitórios, salas administrativas, bilheteria e áreas técnicas.

Observação: os projetos deverão contemplar integralmente práticas sustentáveis (eficiência energética, gestão de resíduos, tecnologias limpas, acessibilidade e inclusão), em estrita conformidade com as diretrizes e normas técnicas da EMDEC.

Desaprolha 18/04/2023 SEI COHAB 2023 00024586-45 pg. 4



•

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



crescimento de 15% na demanda ao longo de 30 anos, atingindo cerca de 10 mil passageiros diários.

A reestruturação permitirá linhas troncais de maior frequência e regularidade, integradas a linhas alimentadoras com cobertura mais abrangente, garantindo conexões diretas com destinos estratégicos, como os Shoppings Dom Pedro e Iguatemi, Sousas e Barão Geraldo. Tal medida resultará em benefícios diretos à mobilidade sustentável, em consonância com os princípios do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS) e alinhada ao Plano Viário Municipal de Campinas (PVMC), ao Plano Diretor e à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LOUS).

Dessa forma, embora o empreendimento City Galleria, analisado de forma isolada, não demande a execução imediata do Terminal Galleria, sua análise deve ser considerada no contexto do planejamento conjunto da infraestrutura viária e do transporte coletivo, de modo a assegurar a coerência das intervenções na região.

Atestamos, portanto, que a obra do Terminal Galleria possui caráter complementar e coletivo, destinada à melhoria global das condições de mobilidade e acessibilidade da região, não configurando requisito essencial ou condicionante direta para a viabilização do empreendimento City Galleria.

O processo em referência foi analisado em conjunto com os seguintes protocolos correlatos:

PMC.2023.00107908-48 / Prot. N° 2008/11/6555 - MRV Engenharia e Participações S.A -Castellon

COHAB.2022.00001607-01 – MRV Engenharia e Participações S.A - Costa dos Ventos

PMC.2022.00014439-61 - MRV Engenharia e Participações S.A - Village Galleria

1. Implantação do Terminal Galleria:

Memorial Descritivo

Principais intervenções previstas:

Construção de plataformas elevadas, com superguias (28 cm);

Implantação de pavimento rígido;

Cobertura metálica em plataformas e edificações;

Estrutura de fechamento em todo o perímetro do terminal;

Instalação de bloqueios com catracas;

Travessias em nível (faixas elevadas) internas e de acesso;

Piso tátil;

Mobiliário urbano (bancos, lixeiras, bebedouros, bicicletário);

Paisagismo;

Sinalização horizontal/vertical e comunicação visual;

Infraestrutura para sistema de CFTV e áudio;

Áreas de apoio: guaritas, sanitários (inclusive PCD), fraldário, vestiários, depósitos, refeitórios, salas administrativas, bilheterias e áreas técnicas.

Observação: os projetos deverão contemplar integralmente práticas sustentáveis (eficiência energética, gestão de resíduos, tecnologias limpas, acessibilidade e inclusão), em estrita conformidade com as diretrizes e normas técnicas da EMDEC.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Dimensões de referência do projeto:

Terreno aproximado: 6.410,46 m²

Edificações: 232,36 m²

Coberturas (plataforma/ acessos): 1.202,87 m²

Calçada elevada (plataforma): 895,66 m²

Calçadas internas e externas (não elevadas): 1.584,26 m²

Pavimento rígido: 2.696,33 m²

Faixa de pedestre elevada: 129,03 m²

Área permeável: 755,61 m²

Área de ciclofaixa: 135,32 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, as repartições relativas aos protocolos ficam definidas conforme detalhado no anexo 16848170, e descritas a seguir para o empreendimento em análise:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A - City Galleria
- Cobertura

TOTAL: R\$1.182.310,19 ou 242.251,857090807775563 UFICs

Observação: a administração da obra foi dividida e os valores rateados entre os empreendimentos, em tratativa que se estende até a conclusão integral do terminal.

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;
3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.
4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação em até 60 dias. Após a aprovação do projeto executivo, o empreendedor deverá seguir o cronograma apresentado (às fls 277), respeitando o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA VOLTANI LESSA**, Gerente de Divisão, em 12/11/2025, às 12:07, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **16848195** e o código CRC **EA2842D8**.

COHAB.2024.00002889-45

16848195v8

Despacho 16848195 - SEI COHAB 2024 00002889-45 - pg. 3



•
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Dimensões de referência do projeto:

Terreno aproximado: 6.410,46 m²

Edificações: 232,36 m²

Coberturas (plataforma/ acessos): 1.202,87 m²

Calçada elevada (plataforma): 895,66 m²

Calçadas internas e externas (não elevadas): 1.584,26 m²

Pavimento rígido: 2.696,33 m²

Faixa de pedestre elevada: 129,03 m²

Área permeável: 755,61 m²

Área de ciclofaixa: 135,32 m²

Considerando os valores estipulados para cada empreendimento, as repartições relativas aos protocolos ficam definidas conforme detalhado no anexo 16848170, e descritas a seguir para o empreendimento em análise:

COHAB.2024.00002889-45 – MRV Engenharia e Participações S.A - City Galleria

- Cobertura

TOTAL: R\$1.182.310,19 ou 242.251,857090807775563 UFICs

Observação: a administração da obra foi dividida e os valores rateados entre os empreendimentos, em tratativa que se estende até a conclusão integral do terminal.

2. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;
3. Todas as intervenções deverão ser executadas às expensas do empreendedor.
4. O empreendedor deverá submeter o projeto executivo à EMDEC para aprovação em até 60 dias. Após a aprovação do projeto executivo, o empreendedor deverá seguir o cronograma apresentado (às fls 277), respeitando o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA VOLTANI LESSA**, Gerente de Divisão, em 12/11/2025, às 12:07, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **16848195** e o código CRC **EA2842D8**.

COHAB.2024.00002889-45

16848195v8



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO III

DESPACHO 17283421



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO III

DESPACHO 17283421



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Terminat Galleria		Valor parecer UFIC 2025	UFIC
Todos	Administração da obra (R\$59.000,00)		48.366,361185291722
City Galleria COHAB.2024.00002889-45 Prot.2024.19/40	Projetos (Executivo, Complementares e Licenciamento)	R\$ 1.970.315,00	403.711,7098657924
	Demolições e Remoções		
	Fundação		
	Instalações Hidráulicas (Água fria, Esgoto, Águas Pluviais, Incêndio)		
	Drenagem		
	Reservatório		
	Cobertura		
Castellon Prot.2008/11/6555	Edificações (Portarias, Banheiros, Vestiários, Salas Administrativas, Refeitório, Sala de Limpeza, Depósito de Lixo, Local Gerador Elétrico, Quadro Elétrico e Lixeira externa)	R\$ 2.447.423,49	501.510,962515270365846
	Instalações Elétricas (Iluminação, tomadas, iluminação cênica, distribuição de força, SPDA e aterramento, equipamentos elétricos)		
	Pavimento Rígido		
	Pisos (Plataforma- calçadas elevadas)		
	Guias e sarjetas		
Village Galleria PMC.2022.00014439-61	Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, sistema de painéis informativos)	R\$ 459.713,79	94.186,407766990291262
	Esquadrias (Fechamento)		
	Pisos (calçadas internas e externas não elevadas)		
	Diversos - pisos (Piso podotátil, alerta e direcional)		
	Paisagismo		
Total		R\$ 4.877.452,28	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Terminat Galleria		Valor parecer UFIC 2025	UFIC
Todos	Administração da obra (R\$59.000,00)		48.366,361185291722
	Projetos (Executivo, Complementares e Licenciamento)		
	Demolições e Remoções		
	Fundação		
	Instalações Hidráulicas (Água fria, Esgoto, Águas Pluviais, Incêndio)		
	Drenagem	R\$ 1.970.315,00	403.711.7098657924
	Reservatório		
City Galleria COHAB 2024.00002889-45 Prot.2024.19/40	Cobertura		
	Edificações (Portarias, Banheiros, Vestiários, Salas Administrativas, Refeitório, Sala de Limpeza, Depósito de Lixo, Local Gerador Elétrico, Quadro Elétrico e Lixeira externa)		
	Instalações Elétricas (Iluminação, tomadas, iluminação cênica, distribuição de força, SPDA e aterramento, equipamentos elétricos)	R\$ 2.447.423,49	501.510.962515270365846
	Pavimento Rígido		
	Pisos (Plataforma- calçadas elevadas)		
	Guias e sarjetas		
	Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, sistema de painéis informativos)		
Village Galleria PMC.2022.00014439-61	Esquadrias (Fechamento)		
	Pisos (calçadas internas e externas não elevadas)	R\$ 459.713,79	94.186.407766990291262
	Diversos - pisos (Piso podotátil, alerta e direcional)		
	Paisagismo		
Total		R\$ 4.877.452,28	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



**ANEXO IV
DESPACHO 17619847**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ANEXO IV
DESPACHO 17619847



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Av Anchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br
Paço Municipal

PMC-SEHAB-GAB/PMC-SEHAB-DMO-CPFH

DESPACHO

Campinas, 03 de fevereiro de 2026.

À COHAB,

Informamos que no **SEI COHAB.2024.000002750-29** não haverá mitigação de recursos.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO SOMMA, Coordenador(a) Departamental**, em 03/02/2026, às 09:50, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **17619847** e o código CRC **0EFCC907**.

COHAB.2024.00002750-29

17619847v2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Av Anchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br
Paço Municipal

PMC-SEHAB-GAB/PMC-SEHAB-DMO-CPFH

DESPACHO

Campinas, 03 de fevereiro de 2026.

À COHAB,

Informamos que no **SEI COHAB.2024.000002750-29** não haverá mitigação de recursos.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO SOMMA**, Coordenador(a) Departamental, em 03/02/2026, às 09:50, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **17619847** e o código CRC **0EFCC907**.

COHAB.2024.00002750-29

17619847v2