



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2258

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS (COHAB) E AS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS MRV PRIME III INCORPORACOES LTDA. E IVO ZARZUR - CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., NO ÂMBITO DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA REALIZADOS NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2022/19/68.

Referência: Processo Administrativo nº 2022/19/68.

Interessados: MRV Prime III Incorporações Ltda. E Ivo Zarzur - Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

Considerando a competência constitucional do Município estabelecida no art. 30, VIII, da Constituição da República, os princípios constitucionais que regem a Administração Pública e as diretrizes fixadas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01);

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

Considerando a disciplina legal do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Município de Campinas, consoante os arts. 100 e seguintes do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei Complementar nº 189/18), arts. 162 e seguintes da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS (Lei Complementar nº 208/18), e arts. 7º e seguintes da Lei Complementar nº 312/21;

Considerando que a legislação municipal define os tipos de empreendimento sujeitos a 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

empreendimento na malha urbana, através da implantação de intervenções que garantam o equilíbrio ambiental e urbanístico, a infraestrutura, a segurança, o transporte, o saneamento e o bem-estar dos cidadãos;

Considerando que a viabilidade dos projetos de construção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS- COHAB) foi objeto de análise pela Comissão Técnica da COHAB/SEHAB, que se manifestou favoravelmente e entendeu pela viabilidade de execução dos empreendimentos por fases, consoante o Parecer Viabilidade Técnica e Socioeconômica, publicado no Diário Oficial do Município de 17 de março de 2025, alterado pela Primeira Retificação (DOM de 16/9/2025);

Considerando a necessidade de detalhar as obrigações, os prazos e as condições para o cumprimento das condições estabelecidas;

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta nº 200, Centro, CEP 13.015-904, Campinas, São Paulo, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, o Dr. **DÁRIO JORGE GIOLO SAADI**, brasileiro, solteiro, médico, portador do RG 9.437.332-2 SSP/SP, inscrito no CPF 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**, com sede na cidade de Campinas SP, à Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP 13.036900, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, o Sr. **ARLY DE LARA ROMEO**, brasileiro, advogado, com endereço profissional na sede da Companhia, e seu Diretor-Técnico ao final identificado, doravante denominada **COAHB-CAMPINAS**; e as sociedades empresárias **MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 13.425.367/0002-80, com sede na Avenida Doutor Jesuído Marcondes Machado, nº 505, Sala X, Bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108, Campinas – SP, neste ato representada, nos termos autorizados pela cláusula sexta do seu Contrato Social, por dois procuradores da sócia MRV Engenharia e Participações S.A., os Senhores **FÁBIO SCANDAR TEIXEIRA**, brasileiro, advogado, casado, inscrito no CPF sob o nº 302.818.698-55, portador do RG nº 33.205.704-5 SSP/SP, constituído de poderes de representação pelo instrumento de procuração lavrado no livro 2726, folha 99, do 9º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2259

e **TÚLIO PEREIRA BARBOSA**, brasileiro, diretor de produção regional, casado, inscrito no CPF sob o nº 941.309.306-72, portador do RG nº M-4.330.259 SSP-MG, constituído de poderes de representação pelo instrumento de procuração lavrado no livro 2672, folha 29, do 9º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, ambos com domicílio profissional na sede da pessoa jurídica, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO-MRV, IVO ZARZUR - CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 08.736.211/0001-07, com sede na Rua Estados Unidos, nº 970, Andar Térreo, Sala 2, Bairro Jardim América, CEP 01.427-001, Campinas – SP, neste ato representada, nos termos da procuração lavrada no livro 1865, páginas 367/368, do 2º Tabelionato de Notas de Campinas, pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º Andar, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte – MG, neste ato representada, pelo Senhores **FÁBIO SCANDAR TEIXEIRA** e **TÚLIO PEREIRA BARBOSA**, já qualificados, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO – TAC**, de acordo com as seguintes condições:

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

1. DOS EMPREENDIMENTOS.

1.1 A MRV Prime III Incorporações Ltda. e a Ivo Zarzur - Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda. serão designadas simplesmente como “**COMPROMISSÁRIOS**” para as disposições do presente instrumento que disserem respeito a ambas. De outro lado, nas hipóteses de disposições específicas a uma ou a outra, usar-se-á as designações **COMPROMISSÁRIO-MRV** e **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**, conforme o caso.

1.2 Os **COMPROMISSÁRIOS** submeteram à análise do **MUNICÍPIO** os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) dos projetos de implantação dos seguintes Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social:

Nº COHAB	EMPREENDIMENTO	DESCRIÇÃO
ÁREA 194 A	CORES DO HORIZONTE	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra A - Lote 3, 4 e 5, do Loteamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

		Residencial Parque das Cores, Matrículas nº 272.755, 272.756 e 272.757 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 720 unidades habitacionais, distribuídas em 36 blocos ÁREA CONSTRUÍDA: 33.352,9 m ²
ÁREA 194 B	CORES DO ILHA	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra A - Lote 2, do loteamento Residencial Parque das Cores, Matrícula nº 272.754 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 280 unidades habitacionais, distribuídas em 14 blocos ÁREA CONSTRUÍDA: 13.478,20 m ²
ÁREA 194 C	CORES DO MIRANTE	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra B - Lote 3, do loteamento Residencial Parque das Cores, Matrícula nº 272.760 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 312 unidades habitacionais, distribuídas em duas torres ÁREA CONSTRUÍDA: 17.562,74 m ²
ÁREA 194 E	CORES DO MAR	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra B - Lotes 1 e 2, do loteamento Residencial Parque das Cores, Matrículas nº 272.758 e 272.759 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 400 unidades habitacionais, distribuídas em 20 blocos ÁREA CONSTRUÍDA: 18.768,00 m ²
ÁREA 194 F	CORES DO LAGO	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra B - Lote 5, do loteamento Residencial Parque das Cores, Matrícula nº 272.762 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 384 unidades habitacionais, distribuídas em duas torres



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

7260

		ÁREA CONSTRUÍDA: 19.794,72 m ²
ÁREA 194 G	CORES DO CAMPO	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo A) LOCALIZAÇÃO: Quadra A - Lote 1, do loteamento Residencial Parque das Cores, Matrícula nº 272.753 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: MRV Prime III Incorporações Ltda. UNIDADES: 280 unidades habitacionais, distribuídas em 14 blocos ÁREA CONSTRUÍDA: 13.478,20 m ²
ÁREA 787	VEM VIVER 1	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo B) LOCALIZAÇÃO: Rua 05, s/n, Lote 1, Quadra B, do loteamento Residencial Vem Viver, Matrícula nº 286.339 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda. UNIDADES: 528 unidades habitacionais, distribuídas em três torres ÁREA CONSTRUÍDA: 29.012,89 m ²
ÁREA 788	VEM VIVER 2	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo B) LOCALIZAÇÃO: Rua 05, s/n, Lote 1, Quadra D, do loteamento Residencial Vem Viver, Matrícula nº 286.345 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda. UNIDADES: 352 unidades habitacionais, distribuídas em duas torres ÁREA CONSTRUÍDA: 19.416,38 m ²
ÁREA 789	VEM VIVER 3	TIPO: Construção de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente - EHIS COHAB (Tipo B) LOCALIZAÇÃO: Rua 05, s/n, Lote 2, Quadra B, do loteamento Residencial Vem Viver, Matrícula nº 286.340 do 3º CRI PROPRIETÁRIO: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda. UNIDADES: 320 unidades habitacionais, distribuídas em duas torres ÁREA CONSTRUÍDA: 17.704,3 m ²

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

T

2. DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DOS COMPROMISSÁRIOS.

[Handwritten signatures and marks]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.1 Após a análise das informações constantes dos Estudos de Impacto de Vizinhança e dos Relatórios de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), a área técnica da COHAB-CAMPINAS emitiu o Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica (DOM de 17/3/2025), alterado pela Primeira Retificação (DOM de 16/9/2025), que condicionou a viabilidade e a aprovação do EIV à celebração do presente Termo de Acordo e Compromisso e **desde que observadas as seguintes obrigações:**

- **MITIGAÇÕES DOS IMPACTOS DURANTE A IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

2.2 Os **COMPROMISSÁRIOS** deverão observar as seguintes obrigações durante a fase de implantação de cada um dos empreendimentos descritos na tabela do item 1.2 acima:

2.2.1 Implementação de **Plano de Gerenciamento de Resíduos** e do **Programa de Controle e Monitoramento de Obras**.

2.2.2 Implementação de Programa de **Gestão e Controle Ambiental da Construção** durante a fase de implantação do empreendimento, com funcionamento da obra de acordo com a legislação municipal, especialmente as Leis 11.642/2003 e 14.011/2011.

2.2.3 Implantação e operação de **sistema para a captação e retenção de águas pluviais**, com volume que atenda à Lei Estadual nº 12.526/07.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.2.4 Implantação do **projeto de drenagem provisória** durante as obras de terraplenagem.

2.2.5 Aprovação do **projeto de drenagem**, assinatura de **termo de uso do solo público** e emissão de **ordem de serviço** da SEINFRA de viabilidade para interligação do sistema de drenagem predial à drenagem urbana. Se, eventualmente, os projetos dos equipamentos urbanos (redes de galeria, de água e de esgoto do empreendimento) passarem sobre áreas de terceiros, caberá ao empreendedor realizar as tratativas com os proprietários atingidos, arcando com os custos diretos e indiretos da instituição da servidão ou da desapropriação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2261

• MITIGAÇÕES DOS IMPACTOS DOS EMPREENDIMENTOS

Secretaria De Educação

Atendimento às exigências de mitigação definidas pela **Secretaria de Educação**.

2.3 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00003650-10, em especial no despacho 16055640 (Anexo I), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-MRV**, a elaboração de projetos arquitetônicos e de restauro, museógrafia e os projetos complementares de engenharia. Os projetos serão utilizados em futura licitação da obra de reforma e restauro do edifício tombado, Centro de Memória da Educação Básica de Campinas, localizado na Avenida Júlio de Mesquita, n.º 606 - Cambuí e seu anexo.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

T

1. Centro de Memória da Educação
2. Objeto: Elaboração de projetos arquitetônicos e de restauro e os projetos complementares de engenharia
3. Projetos necessários:
 - a) Projeto arquitetônico e de restauro – plantas, cortes, fachadas, cobertura, detalhamento executivo, memoriais descritivos e de cálculos;
 - b) Projeto de museografia;
 - c) Levantamento Planialtimétrico;
 - d) Sondagem de solo, se necessário;
 - e) Projeto de acessibilidade externa e interna aprovado junto à Secretaria Municipal do Direito da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida;
 - f) Projeto de contenção, caso haja necessidade;
 - g) Projeto de fundação, se necessário;
 - h) Projeto estrutural;
 - i) Projeto de cobertura;
 - j) projeto de estrutura metálica, incluindo área de acesso ao edifício;
 - k) Projeto SPDA, se necessário;
 - l) Projeto hidro sanitário;
 - m) projeto drenagem/ águas pluviais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

- n) Projeto de prevenção e combate a incêndios de toda a edificação, com a aprovação junto ao corpo de Bombeiros;
- o) Projeto elétrico;
- p) Projeto de entrada de energia e sua aprovação junto à CPFL, se necessário;
- q) Licenciamento ambiental, caso seja necessário;
- r) Projeto de rede de dados, alarme e 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 à uma rede central;
- s) Projeto de climatização e ar condicionado –HVAC;
- t) Checklist da compatibilização dos projetos;
- u) Planilha orçamentária desenvolvida conforme o Decreto nº 22.227/2022. Curva ABC, Composição de Preço Unitário, Composição do BDI e Cronograma físico financeiro;
- v) ART de todos os supracitados;
- w) Aprovação dos projetos juntos aos órgãos de Patrimônio como CONDEPAC, CONDEPHAAT, ou outros necessários.

2.3.1 Todos os projetos desenvolvidos pelo COMPROMISSÁRIO-MRV deverão ser entregues juntamente com o Termo de Doação para a Secretaria Municipal de Educação de Campinas, para futura licitação e obra de restauro.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.3.2 O custo estimado para a obrigação deste item é de **83.056,7852 UFIC's**, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$405.358,64 (quatrocentos e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e sessenta e quatro centavos).

2.3.3 Obrigação Referente Às Áreas: 194 A – 194 B – 194 C – 194 E - 194 F – 194 G (Proprietário: MRV Prime III Incorporações Ltda.)

2.3.4 Mitigação Classificada Como Complementar Nos Termos Do Art. 164 Da Lei Complementar Nº 208/2018 - Execução Conforme Cronograma

Secretaria De Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2262

Atendimento às exigências de mitigação definidas pela **Secretaria de Saúde**.

2.4 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00003650-10, em especial no despacho 12328650 (Anexo III), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-MRV**, a construção de uma nova UBS, conforme modelo padrão da SMS.

2.4.1 De acordo com estimativas da Seinfra a construção da UBS deverá custar entre R\$ 5,5 e R\$ 6,0 milhões. Conforme tratativas realizadas com esse Gabinete SMS e avaliação da Equipe Técnica, o Departamento de Saúde sugere que o Novo Centro de Saúde seja implantado na "Área Institucional 1", com 7.092,60 m², destinada a construção de EPC.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.4.2 Considerando o incremento populacional resultante da construção do conjunto de empreendimentos sob a responsabilidade da Compromissária MRV, destacamos que o projeto de Centro de Saúde a ser implantado deverá abrigar, minimamente, 04 equipes de saúde da família, nos moldes da PNAB, com área adequada para o desenvolvimento de práticas comunitárias, integrativas e atividades de ensino e pesquisa.

2.4.3 O modelo a ser implantado deverá atender, dentre outras exigências que se fizerem necessárias, às normas técnicas sanitárias, de ambiência, de climatização, de acessibilidade e de prevenção/combate a incêndios e pânico.

2.4.5 O custo estimado para a obrigação deste item é de **1.126.933,7158 UFIC's**, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

2.4.6 Obrigação Referente Às Áreas: 194 A – 194 B – 194 C – 194 E - 194 F – 194 G (Proprietário: MRV Prime III Incorporações Ltda.).

2.4.7 Mitigação Classificada Como Complementar Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar Nº208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2.5 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2024.00003181-01, em especial no despacho 13657837 (Anexo IV), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**, a

T



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

execução da reforma elétrica do Centro de Saúde Itajaí, estimado em R\$ 150.000,00, incluindo o desenvolvimento e aprovações de projetos junto da Concessionária de Energia, Desenvolvimento dos projetos executivos e planilhas orçamentárias referente à reforma e ampliação proposta para o CS Itajaí, estimado em R\$ 183.000,00.

2.5.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **68.230,7141 UFIC's**, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$333.000,00 (trezentos e trinta e três mil reais).

2.5.2 Obrigação Referente À Área 788 (Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda.).

Empresa Municipal De Desenvolvimento De Campinas

Atendimento às exigências de mitigação definidas pela **Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas – EMDEC**.

2.6 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00002956-31, em especial no despacho 11195249 (Anexo V), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-MRV**:

2.6.1 Adaptação do Terminal Itajaí (elevação de plataforma) para prolongamento do BRT (Bus Rapid Transit) Campo Grande.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.6.1.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **130.735,7637326132 UFIC's**, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$638.055,90 (seiscentos e trinta e oito mil, cinquanta e cinco reais e noventa centavos).

2.6.2 Implantação de estação BRT no canteiro central entre a Rua Manoel Machado Pereira e a Rua Edson Luiz Rigonatto, no trecho compreendido entre a Rua Lázaro Moraes Penteadado (ao sul) e a Rua Seis - Residencial Pq. Dunlop (ao norte).

2.6.2.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **642.962,7724554748 UFIC's**, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$3.137.979,81 (três milhões, cento e trinta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais e oitenta e um centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2263

2.6.3 A totalização dos custos estimados das obrigações definidas nos subitens 2.6.1 e 2.6.2 é de **773.698,536188088** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$3.776.035,71 (três milhões, setecentos e setenta e seis mil, trinta e cinco reais e setenta e um centavos).

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

2.6.5 Obrigações Referentes Às Áreas: 194 A – 194 B – 194 C – 194 E - 194 F – 194 G
(Proprietário: MRV Prime III Incorporações Ltda.)

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.6.6 Mitigações Classificadas Como Essenciais Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar Nº208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2.7 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2024.00004478-49, em especial no despacho 12862376 (Anexo VI), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**:

2.7.1 Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal/vertical, construção de rampas de acessibilidade (08 rampas - 44,00 m²) e construção de ilhas físicas no canteiro da avenida, substituindo os prismas:

a) Avenida Nelson Ferreira de Souza entre a Rua Valdemar Bento de Oliveira e a Rua Alcino Francisco Vieira;

2.7.1.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **126.996,077927088** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$619.804,36 (seiscentos e dezenove mil, oitocentos e quatro reais e trinta e seis centavos).

2.7.2 Implantar 03 (três) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC as respectivas pinturas demarcadoras de parada de veículos específicos no solo nos pontos de parada de ônibus.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.7.2.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **19.288,88317366424** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$94.139,39 (noventa e quatro mil, cento e trinta e nove reais e trinta e nove centavos).

2.7.3 A totalização dos custos estimados das obrigações definidas nos subitens 2.7.1 e 2.7.2 é de **146.284,9611007523** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$713.943,75 (setecentos e treze mil, novecentos e quarenta e três reais e setenta e cinco centavos).

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

2.7.5 Obrigações Referentes À Área 787 (Proprietário: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda.).

2.7.6 Mitigações Classificadas Como Essenciais Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar N°208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2.8 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2024.00003178-05, em especial no despacho 11929110 (Anexo VII), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**:

2.8.1 Implantar 03 (três) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme N° 172403

2.8.1.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **19.288,88317366424** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$94.139,39 (noventa e quatro mil, cento e trinta e nove reais e trinta e nove centavos).

2.8.1.2 As condicionantes semaforicas são apresentadas de maneira a atender os princípios básicos da sinalização de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, garantindo a real eficácia dos sinais. Para isso é preciso assegurar que a sinalização semaforica esteja de acordo com a: legalidade, suficiência, padronização, clareza, precisão e confiabilidade, visibilidade e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2264

legibilidade, manutenção e conservação. Portanto, dependendo da complexidade do trânsito local poderá ser adotada mais de uma das seguintes ações:

- a) manutenção dos elementos semaforicos existentes como: colunas, grupos focais, fiação, componentes eletrônicos, cabos de comunicação e protetores de surtos;
- b) implantação de novos cruzamentos semaforizados ordenando o direito de passagem de veículos e pedestres e/ou advertindo situações perigosas;
- c) modernização dos equipamentos e plataformas de comunicação melhorando a política integrada de mobilidade e a capacidade de resposta ao usuário, aumentando a fluidez e segurança viária.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.8.2 Implantar as seguintes modernizações semaforicas: Substituição de controlador, compatível com software de controle semaforico utilizado na área, na cidade de Campinas, com comunicação ethernet/4G, com capacidade de priorização de transporte coletivo, módulos de comunicação GPS para manutenção, troca de grupos focais e aquisição de módulos LED, prevendo reserva para manutenção, nos cruzamentos:

- a) Avenida John Boyd Dunlop X Rua Padre Ezequiel Ramin;
- b) Avenida John Boyd Dunlop X Rua Benedito Franco;

2.8.2.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **77.026,94014016588** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$375.929,98 (trezentos e setenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos).

2.8.3 A totalização dos custos estimados das obrigações definadas nos subitens 2.8.1 e 2.8.2 é de **96.315,82331383013** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$470.069,38 (quatrocentos e setenta mil, sessenta e nove reais e trinta e oito centavos).

2.8.4 Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a checkmark and several scribbles.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes.

2.8.5 Obrigações Referentes À Área 788 (Proprietário: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda.).

2.8.6 Mitigações Classificadas Como Essenciais Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar Nº208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2.9 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2024.00004479-20, em especial no despacho 13192102 (Anexo VIII), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR:**

2.9.1 Implantar 02 (dois) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC as respectivas pinturas demarcadoras de parada de veículos específicos no solo nos pontos de parada de ônibus;

2.9.1.1 O custo estimado para a obrigação deste item é de **12.859,2554491095** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$62.759,60 (sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta centavos).

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº **172403**

2.9.1.2 As condicionantes semafóricas são apresentadas de maneira a atender os princípios básicos da sinalização de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, garantindo a real eficácia dos sinais. Para isso é preciso assegurar que a sinalização semafórica esteja de acordo com a: legalidade, suficiência, padronização, clareza, precisão e confiabilidade, visibilidade e legibilidade, manutenção e conservação. Portanto, dependendo da complexidade do trânsito local poderá ser adotada mais de uma das seguintes ações:

- a) manutenção dos elementos semafóricos existentes como: colunas, grupos focais, fiação, componentes eletrônicos, cabos de comunicação e protetores de surtos;
- b) implantação de novos cruzamentos semaforizados ordenando o direito de passagem de veículos e pedestres e/ou advertindo situações perigosas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2263

c) modernização dos equipamentos e plataformas de comunicação melhorando a política integrada de mobilidade e a capacidade de resposta ao usuário, aumentando a fluidez e segurança viária.

2.9.2 Implantar as seguintes modernizações semaforicas:

2.9.2.1 Equipamentos para alimentação solar no semáforo de advertência, com reserva para manutenção nos seguintes cruzamentos:

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

a) Avenida John Boyd Dunlop x Garagem Viação Itajaí (Centro / Bairro);

T

b) Avenida John Boyd Dunlop x Garagem Viação Itajaí (Bairro / Centro);

2.9.2.2 Troca de controlador com prioridade seletiva não intrusiva nos seguintes cruzamentos:

a) Rua Waldemar Padovani x Rua Olindo Gardelin;

b) Avenida John Boyd Dunlop x Rua Achilles Bertoldi;

c) Avenida John Boyd Dunlop x Travessia de Pedestres (Supermercado Pague Menos);

d) Avenida John Boyd Dunlop x Rua Benedito Franco;

e) Avenida John Boyd Dunlop x Rua Padre Ezequiel Ramin;

2.9.2.3 Módulo Âncora e Placa detetora com prioridade seletiva não intrusiva para os seguintes cruzamentos:

a) Avenida John Boyd Dunlop x Retorno Terminal Campo Grande;

b) Avenida John Boyd Dunlop x Travessia de Pedestres Terminal Campo Grande (Centro /

Handwritten signatures and marks in blue ink, including a checkmark and several scribbles.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Bairro);

- c) Avenida John Boyd Dunlop x Rua Maria Lucia de Castro;
- d) Manoel Machado Pereira x Rua Maria Lucia de Castro;
- e) Manoel Machado Pereira x Rua Antônio Frutuoso de Moraes;
- f) Manoel Machado Pereira x Rua Doutor Edgard Pereira de Souza;
- g) Avenida John Boyd Dunlop x Avenida Doutora Zilda Arns Neumann;
- h) Avenida John Boyd Dunlop x Travessia de Pedestres próximo à Linha Férrea (Rua Heloisa Prato Galbiatti);
- i) Avenida John Boyd Dunlop x próximo à Rua Álvaro Silveira Leite;

2.9.2.4 Câmeras de laço virtual e monitoramento, com reserva de manutenção, para os seguintes cruzamentos:

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

- a) Avenida John Boyd Dunlop x Rua Achilles Bertoldi;
- b) Rua Waldemar Padovani x Rua Olindo Gardelin;

2.9.2.5 O custo estimado para as obrigações dos subitens 2.9.2.1, 2.9.2.2, 2.9.2.3 e 2.9.2.4 é de **76.407,33834844296** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$372.906,01 (trezentos e setenta e dois mil, novecentos e seis reais e um centavo).

2.9.3 A totalização dos custo estimado para as obrigações deste item 2.9 (e subitens) é de **89.266,59379755246** UFIC's, o que, no ano-base de 2025, corresponde a R\$435.665,61 (quatrocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2266

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

2.9.5 Obrigações Referentes À Área 789 (Proprietário: Ivo Zarzur - Campinas Emp. Imobiliários Ltda.).

2.9.6 Mitigações Classificadas Como Essenciais Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar Nº208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

● Secretaria De Habitação

T

Atendimento às exigências de mitigação definidas pela **Secretaria De Habitação**.

2.10 De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00000491-93, em especial no despacho 14022264 (Anexo IX), caberá ao **COMPROMISSÁRIO-MRV**, o fornecimento de Materiais de Construção Civil para execução de obras de drenagem de águas pluviais no Núcleo Residencial Vila Progresso e Núcleo Residencial Jardim Maracanã - Fase 1.

2.10.1 A Secretaria Municipal de Serviços Públicos elaborou a relação de materiais que deverão ser fornecidos pela Incorporadora, observando-seo valor limite de **153.672,7794 UFIC's**.

2.10.2 Ainda caberá a SMSP a análise dos valores unitários dos materiais que serão fornecidos pela incorporadora para atendimento da mitigação bem como a recepção e armazenamento até a efetiva utilização nas obras de drenagem necessárias para atendimento do cronograma. Ficará também responsável pela emissão do termo de recebimento e atendimento integral da mitigação.

2.10.3 Antes da efetiva aquisição dos materiais, o empreendedor deverá encaminhar a cotação de mercado para a ciência e autorização da Secretaria Municipal de Serviços Públicos que procederá análise dos valores unitários.

2.10.4 Planilha orçamentária:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA				
LOCAL: NÚCLEO RESIDENCIAL JARDIM MARACANÃ E VILA PROGRESSO	DESCRIÇÃO DO SERVIÇOS: OBRAS DE DRENAGEM			
ITEM	V UNIT	UNIDADE	V UNIT	V 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
AÇO CA-50, 10,0MM, BARRA DE 12 METROS	1500	UN.	R\$ 43,39	R\$ 65.085,00
AÇO CA-50, 8,0MM, BARRA DE 12 METROS	1500	UN.	R\$ 31,33	R\$ 46.995,00
SARRAFO DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 7,5* CM (1 X 3 ") PINUS, MISTA OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	1500	UN.	R\$ 9,00	R\$ 13.500,00
TABUA DE MADEIRA NAO APARELHADA *2,5 X 10*CM, CEDRINHO OU EQUIVALENTE DA REGIAO, PEÇA DE 3 METROS	1500	UN.	R\$ 9,99	R\$ 14.985,00
TAMPAO FOFO ARTICULADO, CLASSE D400 CARGA MAX 40 T, REDONDO TAMPA 600 MM, REDE PLUVIAL	300	UN.	R\$ 600,00	R\$ 180.000,00
TELA AÇO REFORÇADA 4,2MM MALHA 15X15CM PAINEL DE 2X3M	2000	UN.	R\$ 115,00	R\$ 230.000,00
CONJUNTO DE GRELHA FERRO FUNDIDO DUCTIL NODULAR GR 330X1030X40 ARTICULADA D400	71	UN.	R\$ 821,22	R\$ 58.306,62
TOTAL APROXIMADO			R\$	749.821,62

2.10.5 Obrigação Referente Às Áreas: 194 A – 194 B – 194 C – 194 E - 194 F – 194 G (Proprietário: MRV Prime III Incorporações Ltda.).

2.10.6 Mitigação Classificada Como Complementar Nos Termos Do Art. 164, Da Lei Complementar N°208/2018 - Execução Conforme Cronograma.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme N° 172403

Demais Disposições

2.11 Quadros resumos sobre a estimativa total do valor das medidas mitigadoras, considerando o valor UFIC para o ano de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2267

Quadro 1:

Quadro Resumo Das Mitigações							
Secretaria	Obrigação	Área	Compromissário	Custo Estimado Em UFIC	Custo Estimado Em R\$	Essencial / Complementar	
Educação	2.3	194 A - 194 B - 194 C - 194 E - 194 F - 194 G	MRV	83.056,785200000	R\$ 405.358,64	Complementar	
Saúde	2.4			1.126.933,715800000	R\$ 5.500.000,00		
	2.5	788	ZARZUR	68.230,714100000	R\$ 333.000,00		
Emdec	2.6.1	194 A - 194 B - 194 C - 194 E - 194 F - 194 G	MRV	130.735,763732613	R\$ 638.055,89	Essencial	
	2.6.2			642.962,772455475	R\$ 3.137.979,81		
	2.7.1	787	ZARZUR	126.996,077927088	R\$ 619.804,36		
	2.7.2			19.288,883173664	R\$ 94.139,39		
	2.8.1	788		19.288,883173664	R\$ 94.139,39		
	2.8.2			77.026,940140166	R\$ 375.929,98		
	2.9.1	789		12.859,255449110	R\$ 62.759,60		
	2.9.2			76.407,338348443	R\$ 372.906,01		
Habitação	2.10	194 A - 194 B - 194 C - 194 E - 194 F - 194 G		MRV	153.672,779400000	R\$ 750.000,00	Complementar
Total Geral				2.537.459,908900220	R\$ 12.384.073,09		

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

Quadro 2:

Total Estimado Por Compromissário			
Compromissário		Custo Estimado Em UFIC	Custo Estimado Em R\$
MRV	Educação	83.056,785200000	R\$ 405.358,64
	Saúde	1.126.933,715800000	R\$ 5.500.000,00
	Emdec	773.698,536188088	R\$ 3.776.035,71
	Habitação	153.672,779400000	R\$ 750.000,00
Total		2.137.361,816588090	R\$ 10.431.394,35
ZARZUR	Educação	-	-
	Saúde	68.230,714100000	R\$ 333.000,00
	Emdec	331.867,378212135	R\$ 1.619.678,74
	Habitação	-	-
Total		400.098,092312135	R\$ 1.952.678,74

T



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Quadro 3:

CLASSIFICAÇÃO DAS MITIGAÇÕES

DEFINIÇÃO DAS MITIGAÇÕES SETE SÓIS (PQ DAS CORES + VEM VIVER) MRV - EXECUÇÃO POR FASES						
SEQ FASES	ÁREA	CONDOMÍNIO	SECRETÁRIA	CUSTO DAS MITIGAÇÕES	CLASSIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES	PREVISÃO HABITE-SE
FASE 1	788	VEM VIVER CONDOMINIO 02	SAÚDE	68253,4781	COMPLEMENTAR	<u>2027</u>
			EMDEC	92080,7294	OBRIGATÓRIO	
FASE 2	194 C	CORES DO MIRANTE	EDUCAÇÃO	83056,7852	COMPLEMENTAR	<u>2027</u>
			SEHAB	114544,8215	COMPLEMENTAR	<u>2027</u>
FASE 3	194 B	CORES DA ILHA	SEHAB	39127,9579	COMPLEMENTAR	<u>2027</u>
			SAÚDE	194919,7192	COMPLEMENTAR	<u>2027</u>
FASE 4	194 G	CORES DO CAMPO	SAÚDE	234047,6772	COMPLEMENTAR	<u>2028</u>
FASE 5	194 F	CORES DO LAGO	SAÚDE	234984,6757	COMPLEMENTAR	<u>2028</u>
FASE 6	194 A	CORES DO HORIZONTE	SAÚDE	462981,6437	COMPLEMENTAR	2029
			EMDEC	394767,2125	OBRIGATÓRIO	2029
FASE 7	194 E	CORES DO MAR	EMDEC	344911,0991	OBRIGATÓRIO	2029
FASE 8	789	VEM VIVER CONDOMINIO 03	EMDEC	85341,4609	OBRIGATÓRIO	2029
FASE 9	787	VEM VIVER CONDOMINIO 01	EMDEC	139852,6790	OBRIGATÓRIO	2029
TOTAL				2488869,9396	UFIC'S	

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.12 Os valores estimados das mitigações previstas no presente instrumento poderão sofrer alterações em razão de fatores como, por exemplo, a época de execução e as oscilações de preços dos materiais. As alterações nos valores estimados não poderão justificar o descumprimento das obrigações.

2.13 O EIV/RIV é o instrumento regulamentado pelo Município a partir do qual são estabelecidas medidas mitigadoras e potencializadoras de impactos do empreendimento para a vizinhança, sendo que essas medidas complementam as obrigações exigidas na legislação vigente.

2.14 Todas as obrigações previstas no presente Instrumento deverão ser executadas pelos COMPROMISSÁRIOS e as suas expensas.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

2.15 Conforme especificado acima, as obrigações dos itens 2.3, 2.4, 2.6.1, 2.6.2 e 2.10 são assumidas, individualmente, pelo COMPROMISSÁRIO-MRV, ao passo que as dos itens 2.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.8.1, 2.8.2, 2.9.1 e 2.9.2 são assumidas, individualmente, pelo COMPROMISSÁRIO-ZARZUR. Observadas as disposições dos itens 3.7 e 3.8, eventuais atrasos e inadimplementos por parte de um dos compromissários não poderá prejudicar a liberação dos Termos de Quitação Parcial do TAC, dos Certificados de Conclusão de Obras e das Licenças de Operação parciais para os empreendimentos do compromissário que estiver cumprindo regularmente as suas obrigações.

3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DOS COMPROMISSÁRIOS.

Os COMPROMISSÁRIOS também se obrigam a:

3.1 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 e licenciamento, sendo que, quando aplicável, as intervenções deverão ser entregues em condições de obtenção alvará de funcionamento.

3.2 Executar, às suas expensas, todas as intervenções mencionadas no presente instrumento e nos demais atos de aprovação e de licença do empreendimento (incluindo as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

aprovações realizadas no âmbito da EMDEC e da SANASA), mediante a obtenção da competente Ordem de Serviço ou documento correlato a ser emitido pelos setores competentes do MUNICÍPIO.

3.3 Após a obtenção das Ordens de Serviço ou documento correlato, comunicar ao MUNICÍPIO o início de quaisquer obras para fins de acompanhamento e fiscalização.

3.4 Atender as disposições da Lei Municipal nº 10.639/00, que “dispõe sobre o uso de vias públicas, espaço aéreo e do subsolo para implantação e passagem de equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de infraestrutura por entidades de direito público e privado”.

3.5 Se for o caso, havendo a necessidade da 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 respectivo 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.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

3.6 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 respectivo COMPROMISSÁRIO, que deverá arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo.

3.7 Após a conclusão integral de cada uma das respectivas fases de implantação das obras e intervenções previstas neste instrumento, 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.

3.8 Apresentar à Secretaria Municipal de Gestão e Controle – SMGC os comprovantes de cumprimento das obrigações relativas a cada uma das fases de implantação das obras e intervenções previstas neste instrumento, para fins de expedição do respectivo Termo de Quitação Parcial. Somente após a apresentação de todos os comprovantes de cumprimento das obrigações, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

forma a abranger a totalidade das fases, é que poderá ser solicitada a emissão do Termo de Quitação Total do TAC.

3.9 As obras relativas às mitigações urbanísticas, 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.

2° OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme N° 172403

3.10 Os COMPROMISSÁRIOS declaram estarem cientes que: a) no âmbito do protocolado referente ao EIV, não foram analisados os demais parâmetros que competem ao processo de aprovação do empreendimento, bem como aqueles para obtenção de alvará de uso; b) futuras obras e ampliações não estarão isentas de novo EIV, de acordo com a legislação vigente; c) o Parecer Conclusivo não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos municipais; e d) o Parecer Conclusivo terá a validade de 4 anos de acordo com o estabelecido no Art. 7º, §5º, da Lei Complementar Municipal nº 312/21.

3.11 Os COMPROMISSÁRIOS deverão cumprir fielmente as condições fixadas no instrumento particular de contrato celebrado com a COHAB-CAMPINAS, e seus respectivos aditamentos, especialmente quanto à transferência de unidades habitacionais.

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

4. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO.

O Município obriga-se a:

4.1 Analisar os projetos e demais documentos e emitir as respectivas licenças ambientais e alvarás, se observados os padrões técnicos e legislação vigente.

4.2 Expedir Ordens de Serviço para execução das obras de infraestrutura e dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

melhoramentos previstos, após a aprovação e licenciamento dos mesmos.

4.3 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.

4.4 Após o cumprimento das obrigações constantes no presente instrumento e nos atos de aprovação e de licenciamento e a expedição, pelas Secretarias competentes, do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras -TVRO, a Secretaria Municipal de Gestão e Controle emitirá o Termo de Quitação Parcial do TAC, conforme a comprovação da conclusão das obrigações que estão atreladas às Fases de implantação do empreendimento, nos termos representados no Quadro 3 do item 2.11.

4.5 Após a emissão, pela Secretaria Municipal de Gestão e Controle, do Termo de Quitação Parcial do TAC, poderão ser expedidos Certificados de Conclusão de Obras e as Licenças de Operação parciais, de acordo com as Fases estabelecidas no Quadro 3 do item 2.11, devendo esses documentos conter a anotação de pendência quanto ao cumprimento das obrigações faltantes, vinculadas às Fases que ainda serão executadas.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

4.6 Nos termos das disposições do item 2.15, os órgãos municipais competentes para a expedição dos Termos de Quitação Parcial do TAC, dos Certificados de Conclusão de Obras e das Licenças de Operação parciais deverão observar que os eventuais atrasos e inadimplementos por parte de um dos compromissários não poderá prejudicar a liberação das licenças para os empreendimentos do compromissário que estiver cumprindo regularmente as suas obrigações.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2269

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

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

5. DOS PRAZOS.

5.1 Os prazos das obrigações do COMPROMISSÁRIO estão estipulados no quadro a seguir.

OBRIGAÇÃO	PRAZO
Obrigações descritas neste Instrumento	Cronograma em anexo.
Formalizar a garantia	Até 60 dias contados da assinatura do presente TAC.
Registrar o TAC no cartório de Títulos e Documentos	Até 45 dias contados da assinatura do presente Termo.

5.2 O prazo para a conclusão das obrigações previstas neste Termo não poderá ultrapassar o prazo de implantação do empreendimento.

6. DA GARANTIA.

6.1 Para garantia do cumprimento das obrigações discriminadas no presente instrumento, no valor total estimado de **(a)** R\$10.431.394,35 (dez milhões, quatrocentos e trinta e um mil, trezentos e noventa e quatro reais e trinta e cinco centavos), correspondente a 2.137.361,816588090 UFIC's (ano-base de 2025), quanto às obrigações do **COMPROMISSÁRIO-MRV**; e **(b)** R\$1.952.678,74 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e oito reais e setenta e quatro centavos), correspondente a 400.098,092312135 UFIC's (ano-base de 2025), quanto às obrigações do **COMPROMISSÁRIO-ZARZUR**; os COMPROMISSÁRIOS oferecerão ao MUNICÍPIO **seguro-garantia** no valor correspondente, cujo prazo de vigência será o estabelecido no cronograma de cumprimento das obrigações acrescido de 3 (três) meses.

6.2 Caso as obrigações não sejam concluídas no prazo da vigência do seguro-garantia, o COMPROMISSÁRIO, antes de seu termo final, se compromete a renová-lo proporcionalmente aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

valores restantes por prazo mínimo e compatível até a conclusão total das obrigações previstas neste termo.

6.3 O respectivo COMPROMISSÁRIO deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente, apresentar à Secretaria Municipal de Gestão e Controle a apólice do seguro.

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

6.5 O descumprimento das medidas constantes do presente TAC, nos prazos constantes da cláusula 5, poderá implicar na execução da garantia, além das demais medidas previstas na cláusula 7 deste Instrumento.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

7. CLÁUSULA PENAL.

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

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

7.1.2 Cancelamento dos alvarás e licenças expedidos.

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

7.2 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2270

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

7.4 Se o COMPROMISSÁRIO não protocolizar e/ou não der andamento nos pedidos de análise, licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas neste instrumento no prazo definido nas cláusulas acima o MUNICÍPIO aplicará e executará a multa moratória prevista na cláusula 7.1.1.

7.5 A multa moratória prevista na cláusula 7.1.1 não substitui as multas previstas na legislação urbanística e ambiental, no caso de cometimento de infrações.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

8. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-CAMPINAS.

8.1 Considerando o disposto na legislação, a COHAB-CAMPINAS compromete-se a adotar as medidas visando ao recebimento das unidades habitacionais, consoante está estabelecido nos instrumentos de contrato, e seus respectivos aditamentos, celebrados com os COMPROMISSÁRIOS.

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 empreendimento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste Termo de Acordo e Compromisso, devendo os COMPROMISSÁRIOS darem 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 As partes do presente acordo declaram que têm conhecimento das normas e regulamentos de

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several scribbled signatures.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

combate e repressão à corrupção, dentre elas a Lei Nacional nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa) e a Lei Nacional nº 12.846/13 (Lei Anticorrupção), as quais devem ser observadas inclusive por seus representantes, administradores e sócios.

9.4 Nos termos do art. 7º, III, da Lei Nacional nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), os COMPROMISSÁRIOS, e os seus representantes e prepostos, autorizam a realização do tratamento de dados pessoais pelo MUNICÍPIO para fins de atendimentos das finalidades públicas e com o objetivo de executar as suas competências legais e fazer cumprir a legislação.

9.5 A atualização monetária dos valores em reais indicados no presente TAC, ocorrerá de acordo com o valor anual da Unidade Fiscal de Campinas, de forma automática, independentemente de formalização de aditamento ao presente instrumento e sem a necessidade de prévia notificação dos COMPROMISSÁRIOS.

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, por mais privilegiado que possa ser.

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 172403

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.

E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, com eficácia a partir da data de sua assinatura.

Campinas, 26 de novembro de 2025.


DÁRIO JORGE GIOLE SAADI

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2277

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil
Pessoa Jurídica de Campinas

Av. José de Souza Campos, 1073 Sl. 1308, CEP: 13.025-320 Fone: 19-3233-1134
R\$2.533,14 Prenotado sob nº 173767 em 05/02/2026 ; registrado
R\$719,94 / microfilmado sob nº 172403 em 06/02/2026

EMOL. R\$719,94
ESTADO R\$492,76
I.P.E.S.P. R\$133,33
R. CIVIL R\$173,85
T. J. R\$121,59
REGIMP R\$133,33
ISS

TOTAL R\$4.307,94
Selos e taxas recolhidas por verba

Thamires A. Rosa de Lima
Escrevente autorizado

OFICIAL BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO
SUBSTITUTO RAPHAEL LÍCIO DOS SANTOS
ESCREVENTE CARLA VALERIA B-C. COUTO
ESCREVENTE IANIE KELLY S. RAMOS

PETER PANUTTO
Secretário de Justiça

LUIZ HENRIQUE CIRILO
Secretário de Habitação

ARLY DE LARA ROMEO
Diretor Presidente da COHAB-Campinas

VINÍCIUS ISSA LIMA RIVERETE
Diretor-Presidente da Emdec

ALBERTO ALVES DA FONSECA
Secretário de Gestão e Controle

MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.
Compromissário
Rep. legal: Fábio Scandar Teixeira

MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.
Compromissário
Rep. legal: Túlio Pereira Barbosa

3ª Tabelião de Notas
Rua Barão de Jaguara, nº 1126 - Centro - Campinas - SP - CEP 13015-002
Fone: (19) 3736-2400 - Bel. Antônio Carlos de Costa Oliveira - Tabelião

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE TÚLIO PEREIRA BARBOSA. *****
DOU FE. POR ATO R\$ 13,42. EM TEST. MARIA APARECIDA GOMES NEVES
01/12/2025
VALOR ECONÔMICO 1
113167
FIRMA
C10191AA0462833

de Notas de

3ª Tabelião de Notas
Rua Barão de Jaguara, nº 1126 - Centro - Campinas - SP - CEP 13015-002
Fone: (19) 3736-2400 - Bel. Antônio Carlos de Costa Oliveira - Tabelião

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE FÁBIO SCANDAR RIVERETE. *****
DOU FE. POR ATO R\$ 13,42. EM TEST. MARIA APARECIDA GOMES NEVES
01/12/2025
VALOR ECONÔMICO 1
113167
FIRMA
C10191AA0462833

de

