



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



Campinas, 26 de março de 2026

Rerratificação da Segunda retificação do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica datado de 19 de agosto de 2022.

Protocolo Administrativo nº 2022/19/55 (Residencial Celestial -Área 670)
Interessados: COHAB e MRV Prime LXIV Incorporações Ltda.

Trata-se de um empreendimento que contemplará 384 unidades habitacionais, distribuídas em duas torres a serem implantadas na Rua Manoel da Aquino Pereira, 337, Lote:002 – Quadra: E – Quarteirão: 4088, Bairro Vila Palácios, no Município de Campinas, com área construída de 20.878,44 m².

O empreendimento habitacional, conforme Projeto Arquitetônico, contará com um total de 272 vagas, sendo 106 vagas pequenas, 114 vagas médias, 20 vagas de moto, 20 vagas rotativas e 12 vagas PCD.

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

Diante do recurso apresentado pelo interessado:

Considerando que foram elaborados e aprovados os respectivos projetos de implantação da unidade residencial pela COHAB CAMPINAS em setembro de 2024.

Considerando a atual situação da futura moradora da residência, que possui problemas de saúde e debilitações físicas em razão de sua idade.

Considerando que a rua de acesso ao terreno apresenta uma inclinação acentuada, o que, aliado ao fato de o terreno estar em um nível superior, gera um cenário de elevado risco para a futura moradora, especialmente em virtude de suas limitações físicas. A necessidade de rampas e escadas não apenas aumenta o risco de quedas, mas também compromete a acessibilidade, configurando uma violação do direito à moradia digna.

Considerando que, após a limpeza do terreno, foram identificados novos problemas técnicos relacionados ao solo rochoso da região, os quais impactam diretamente na fundação proposta e, conseqüentemente, nos muros de arrimo das divisas com os vizinhos. Para a execução segura da obra, seria necessário o deslocamento dos muros de arrimo, o que resultaria na redução do espaço útil do terreno e em um aumento significativo dos custos.

Considerando que foi apurado que as residências circunvizinhas não possuem fundação executada, o que poderia ocasionar impactos significativos nas construções adjacentes em decorrência da execução da obra. A movimentação do solo e a vibração gerada



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



pelas obras podem comprometer a integridade dessas construções, gerando conflitos e possíveis litígios entre vizinhos, além de riscos à segurança pública.

Considerando que a MRV prioriza a realização de obras que garantam o máximo de segurança técnica e qualidade, e em virtude de todos os itens anteriormente elencados, a MRV propõe, por meio deste, que a mitigação seja substituída pela doação de uma nova unidade habitacional na região de interesse da moradora, com toda a documentação do imóvel devidamente regularizada.

Diante do deferimento da Secretaria Municipal de Habitação, constante no SEI COHAB.2022.00002497-88 e o tempo decorrido desde a emissão do parecer, SEHAB solicita troca de mitigação. (ANEXO I).

Itens Suprimidos da Primeira retificação do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica

Secretaria Municipal de Habitação

Construção de uma unidade habitacional na Rua Perito Márcio de Mattos Ferreira, 107, no Jardim Rosalina, cabendo:

- 1- Elaboração dos projetos: executivo arquitetônico, estrutural (edificações e muros de arrimo) e de instalações da unidade habitacional;
- 2- Implantação do projeto, cabendo a limpeza preliminar do lote; os muros de contenção necessários de todo perímetro do lote para o nivelamento do terreno; a construção da unidade habitacional.

Também estão contempladas todas as despesas necessárias para garantia da execução da obra, inclusive a de guarda dos materiais de sua execução.

Valor total estimado – 44.276,14 UFICs.

Nova Redação pertinente ao atendimento da SEHAB

Secretaria Municipal de Habitação

Classificação da Mitigação: Complementar

Doação de uma unidade habitacional no Condomínio Residencial Colorado (Endereço: Rua João Moreno, número 31, lote 121-A) UNIDADE 1803 - BLOCO 2, de forma a atender a todas as premissas do projeto inicial.

A unidade habitacional deverá apresentar-se livre de quaisquer ônus e sua matrícula configurar fidelidade com a situação atual.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



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

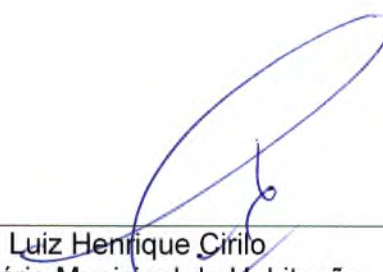


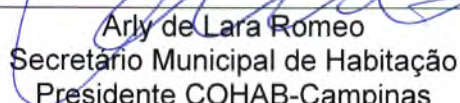
Das considerações do valor da mitigação proposta:


TOTAL: 44.276,14 UFICS

Considerações Finais

Considerando a manifestação técnica da COHAB/SEHAB e nos termos do Art. 9º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 312/2021, delibero pela viabilidade do empreendimento. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à formalização do Termo de Acordo e Compromisso, que deverá contemplar as intervenções mitigadoras e compensatórias (essenciais e complementares) indicadas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica. O cumprimento integral das intervenções essenciais deste termo é requisito indispensável para a expedição do Certificado de Conclusão de Obra.


Luiz Henrique Cirilo
Secretário Municipal de Habitação
SEHAB


Arly de Lara Romeo
Secretário Municipal de Habitação
Presidente COHAB-Campinas


Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico COHAB-Campinas

