



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



Campinas, 19 de junho de 2026

PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA

PROTOCOLO TAC: COHAB.2026.00001520-41

1. INFORMAÇÕES GERAIS

EMPREENDIMENTO

TIPO: Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS-COHAB – TIPO EHMP

LOCALIZAÇÃO: Avenida Antônio Jonas, nº 34 – Lote 01, Quadra B, Quarteirão 17276 – Loteamento Galeria Garden

NOME FANTASIA: Village Galleria

Nº COHAB: 0968

UNIDADES: 352 UH

ÁREA CONSTRUÍDA: 27.298,96 m²

AUTOR DO PROJETO ARQUITETÔNICO

AUTOR: THIAGO ABRÃO

ART: 2620251653383

ART Retificadora: 2620260175371

CREA: 5062864490

PROPRIETÁRIO

NOME: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A

CNPJ: 08.343.492/001-20

CONTATOS: nucleofiscal-bh@mrv.com.br / marcela.hmello@mrv.com.br

Considerando as informações prestadas no Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e em consonância com o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) e com a análise realizada inicialmente pela EMDEC, encontramos as seguintes situações com relação aos aspectos elencados pelo Estatuto da cidade.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O condomínio será composto por duas torres residenciais. Cada torre possuirá pavimento térreo com área de 492,70 m², totalizando 991,40 m². Adicionalmente, cada

Y



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



torre contará com 21 pavimentos tipo, com área individual de 465,53 m², resultando em uma área total de 19.552,36 m² para ambas as torres.

O empreendimento contará, ainda, com um edifício garagem com área construída total de 4.534,20 m², distribuída em quatro pavimentos: o 1º e o 2º pavimentos com 1.544,95 m² cada, o 3º pavimento com 1.412,42 m² e o 4º pavimento com 31,88 m².

Além disso, o condomínio disporá de áreas de apoio e lazer, incluindo market, guarita, área de resíduos, salão de festas, churrasqueira, vestiários, reservatórios, casa de bombas, academia, piscina e casa de máquinas enterrada.

Ao todo, o empreendimento contará com 27.289,96 m² de área construída, inseridos em um terreno de 8.706,58 m².

A entrada e saída dos veículos pelo subsolo será pela Avenida Antônio Jonas, com via rebaixada de 6,07 metros para acesso de veículos. Fora isso existirá o acesso de serviço para coleta do lixo do empreendimento.

O acesso dos pedestres também se localizará na Avenida Antônio Jonas e terá passagem de 4,00 metros de largura.

Com relação às vagas do condomínio residencial, está prevista a implantação de um total de 378 vagas. Destas, 325 são destinadas aos moradores, sendo distribuídas em 159 vagas de pequeno porte, 99 vagas de médio porte, 60 vagas de grande porte e 7 vagas reservadas para pessoas com deficiência (PCD).

No que se refere às vagas rotativas, estão previstas 18 unidades, compostas por 1 vaga de médio porte, 7 vagas de pequeno porte e 10 vagas destinadas a motocicletas.

Adicionalmente, o empreendimento contará com 35 vagas exclusivas para motocicletas, 90 vagas para bicicletas e 4 vagas de acumulação.

3. ADENSAMENTO POPULACIONAL E SUA RELAÇÃO COM A INFRAESTRUTURA

Conforme dados do censo de 2022 a população da cidade era de 1.139.047 habitantes, com uma densidade demográfica de 1.433,54 hab/km², e 429.543 domicílios, possibilitando estimar uma densidade de 2,65 hab/domicílio.

O empreendimento em estudo contemplará um condomínio, com 352 unidades habitacionais, que representarão em média, 744 novos habitantes.

Considerando a área do empreendimento objeto deste estudo, de 8.706,58 m² e 352 unidades habitacionais, sua densidade habitacional será de 84,6 uh/ha. Sendo assim, encontra-se de acordo com os valores mínimos e máximos exigidos pela legislação. Apesar da legislação municipal permitir o adensamento populacional causado pelo condomínio, na zona em questão, sua ocupação ainda representará impactos em relação ao adensamento populacional da região.

Este adensamento se trata de um impacto inevitável quando consideramos a inclusão de um novo empreendimento em uma área que atualmente se encontra desocupada, e, portanto, qualquer outro empreendimento que se localizar neste terreno, causaria este impacto, variando somente o número de pessoas, de acordo com o tipo de uso, e porte do projeto.

A região onde pretende-se instalar o empreendimento já é atendida pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Deverão ser atendidas as exigências do Informe Técnico, junto a SANASA, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



A região onde pretende-se instalar o empreendimento já é atendida pelo fornecimento de energia elétrica. De acordo com a Carta Nº 0149/2026/DPO (anexo 6), emitida pela empresa CPFL Paulista, informou-se que é viável a eletrificação por parte da concessionária, para o empreendimento em estudo, a ser construído na Avenida Antônio Jonas, nº 34, ficando o interessado sujeito às exigências da legislação sobre o fornecimento de energia elétrica vigente à época do atendimento aos padrões e regulamentos desta concessionária.

A região onde pretende-se instalar o empreendimento já é atendida pelos serviços de iluminação pública. A impermeabilização do solo acarreta em perdas ambientais no sentido de impossibilitar a drenagem profunda da água pluvial no solo, impedindo que essa porção de água recarregue os aquíferos e consequentemente aumente a possibilidade de ocorrência de inundações pela sobrecarga do curso hídrico receptor, alterando o balanço hídrico local.

A região que abrange a Área de Influência Direta (AID) do empreendimento em estudo, possui sistema de drenagem pluvial, sendo possível encontrar diversas bocas de lobo, e canaletas que direcionam os caminhos das águas.

Com relação aos serviços de saúde, dentro da Área de Influência Direta do empreendimento em estudo, foi localizada 01 unidade de saúde, o Centro de Saúde Igor Carlos Del Guercio. E dentro da Área de Influência Indireta foram localizadas outras três unidades públicas de saúde, o Centro de Saúde Antônio da Costa Santos, o Centro de Saúde Boa Esperança e o Centro de Saúde Parque São Quirino.

4. ADENSAMENTO POPULACIONAL E SUA RELAÇÃO COM A MOBILIDADE, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

A região que abrange a Área de Influência Direta do empreendimento se trata de uma região consolidada em meio urbano, no entanto no entorno do terreno apresenta comumente uma baixa qualidade de estruturas de vias, guias, sarjetas e calçamento para passeio público. O passeio público que existe atualmente na frente do terreno do projeto, e nos terrenos lindeiros a este, possuem calçadas com a presença de guias e sarjetas, com pavimentação de alta qualidade. As calçadas do entorno do terreno, possuem atualmente uma largura de 3,00 metros, segundo medição realizada em um ponto próximo ao terreno do empreendimento, devido a proteção existente na via de acesso ao mesmo.

No entorno do projeto existe variação ao longo dos percursos. No entanto, dentro da Área de Influência Direta do projeto, foram localizadas diversas travessias, que continham dispositivos de caminhabilidade aos pedestres, assim como locais que apresentam passeio público adequado à caminhabilidade, além de acessos acessíveis para pessoas com deficiência.

Com relação ao transporte público, Campinas tem como operadora no sistema de transporte público a Associação das Empresas de Transporte Coletivo Urbano de Campinas (Transurc), que é a entidade que reúne as cinco concessionárias que operam o transporte na cidade, a VB Transportes e Turismo, Itajaí Transportes Coletivos, Onicamp Transporte Coletivo, Expresso Campibus e Coletivos Pádova. O sistema de transporte público da cidade é composto por 11 Terminais Urbanos, dispersos em várias regiões do município, a fim de atender as diferentes áreas e seus usuários. O terminal mais próximo a região do empreendimento, é o Terminal Shopping Iguatemi situado na



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



Avenida Senador Darcy Ribeiro, S/N - Jardim Carlos Gomes, e possui diversas linhas que atendem a região. Para os pontos de ônibus, definiu-se o raio da Área de Influência Direta -AID para coleta desses dados. Sendo assim, localizaram-se 25 pontos de ônibus. Destes, 10 (dez) deles foram encontrados em bom estado de conservação contendo abrigo e sinalização e 15 (quinze) pontos com sinalização em forma de placa ou sinalização no asfalto. Todos os pontos são atendidos pelas linhas urbanas municipais. O padrão visual do Sistema InterCamp atende às necessidades de modernidade, mobilidade, acessibilidade e integração na área de transportes. Para estimar o volume de viagens geradas pelas unidades residenciais. Segundo o Relatório de Impacto no Tráfego – RIT, concluiu-se que, por meio das análises dos Níveis de Serviço e graus de saturação nos pontos mais críticos da área de influência direta, percebeu-se que o empreendimento não contribuirá para o decréscimo da qualidade em apenas duas das intersecções analisados, porém todos os níveis permanecem satisfatórios.

5. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUA RELAÇÃO COM A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por se tratar de um empreendimento residencial, em consonância com toda a legislação vigente e ser um processo natural de desenvolvimento das cidades, e trazer toda a infraestrutura necessária para o atendimento das novas demandas, é notável o processo de valorização imobiliária da região.

Além disso, a atração de empreendimentos, sendo de natureza residencial, comercial ou mista, é responsável pela geração de renda para o município. Uma das principais fontes de receita resultantes da instalação dos estabelecimentos está relacionada à arrecadação de impostos. No caso específico do empreendimento, de uso residencial, são recolhidos o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Além dos impostos, algumas taxas serão também aplicadas como as taxas de iluminação pública e de limpeza urbanas normalmente constantes nas faturas de luz e água, pelas respectivas concessionárias. Dessa forma, pode-se dizer que, de maneira geral, o empreendimento contribui a receita do município, consistindo assim, um impacto positivo.

Sendo assim, conclui-se que a implantação do empreendimento trará uma valorização nos imóveis de entorno, e investimentos ao município

6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Trata-se das condições de insolação, ventilação e volumetria preexistentes no local e das possíveis interferências causadas pelo empreendimento no microclima da vizinhança, extrapolando o espaço privado do empreendimento e sua respectiva construção.

O bloqueio da radiação solar direta e da ventilação natural por parte de um empreendimento depende da topografia, do gabarito das obras e da proximidade com as estruturas vizinhas. Normalmente, os empreendimentos de grande gabarito, como edifícios altos, formam uma barreira artificial de ventos e iluminação com potencial de causar incômodos significativos a população residente em seu entorno, acarretando em

[Handwritten signature]



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



um aumento da temperatura do microclima local e consequente desconforto térmico, além de outros impactos envolvidos.

Com relação ao microclima local, é inevitável que a operação do empreendimento proporcione um aumento na temperatura atmosférica, uma vez que uma parcela do solo vegetado será substituída por piso e concreto, alterando o potencial de absorção e refletância (albedo) da radiação solar.

A aplicação do cálculo que mensura o aumento da temperatura regional depende das características construtivas de cada residência (volumetrias, materiais utilizados e cores da fachada), não sendo possível aplicá-lo nesta fase do empreendimento. Contudo, a melhor forma de mitigar o aumento da temperatura por estruturas da construção civil, é manter o máximo possível de cobertura vegetal no terreno do empreendimento, uma vez que a vegetação é um importante componente regulador da temperatura urbana absorvendo com muito mais facilidade a radiação solar utilizada nos seus processos biológicos de fotossíntese, e mantendo a umidade do ar pela transpiração. Assim, as áreas mais arborizadas tendem a apresentar temperaturas mais amenas.

7. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Área não possui fragmentos de vegetação nativa, área de preservação permanente ou cursos hídricos, e localiza-se em uma região urbanizada, com infraestrutura viária, e construções residenciais e comerciais.

No que se refere a supressão de indivíduos arbóreos isolados, deverão ser realizados estudos técnicos específicos, e as respectivas autorizações de corte e compensação ambiental, devendo ser analisados por meios de procedimentos exigidos pela municipalidade.

Além disso, o empreendimento não trará alterações para a região que pretende se instalar em relação a tipologia, pois a região já apresenta atualmente características mistas, com usos residenciais e comerciais, como a tipologia pretendida para o projeto. Os materiais construtivos, utilizados nas infraestruturas, construção e acabamentos, serão de uso convencional da construção civil, e comumente encontrados nos empreendimentos da região.

Diante dessas considerações, pode-se concluir que o empreendimento em estudo não trará grandes alterações locais e regionais em relação a paisagem urbana, e, portanto, não existem impactos negativos quanto a estes aspectos.

8. SUGESTÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS NECESSÁRIAS PARA O RESULTADO SATISFATÓRIO DA COMPATIBILIDADE DOS ESPAÇOS EXISTENTES COM A CHEGADA DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento é considerado de baixo impacto ambiental, e ao serem implementadas as medidas mitigadoras apresentadas, o empreendimento não apresentará potencial incômodo a população de suas áreas de influência. As medidas de mitigação e compensação dos impactos em equipamentos de educação e saúde, sistema viário e habitação são:



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



- **Saúde:** Não representará impactos representativos.
- **Sistema viário:** Não se apresentou a necessidade de elaboração de um plano de ação a longo prazo.
- **Habitação:** Não indicado.
- **Educação:** Não representará impactos representativos.

9. PARA MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO E POTENCIALIZAÇÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, SEGUEM AS INDICAÇÕES DAS SECRETARIAS COMPETENTES:

As medidas de mitigação e compensação dos impactos oriundos da implantação do empreendimento, especialmente sob o âmbito da EDUCAÇÃO, EMDEC, SAÚDE e SEHAB e são:

9.1. Secretaria Municipal de Educação:

De acordo com o registrado no **SEI COHAB.2026.00001809-23**, em especial no despacho nº 18768065 – 08/05/2026 (**ANEXO I**), a Secretaria Municipal de Educação declinou.

A Secretaria Municipal de Educação, por meio desta Coordenadoria, manifesta-se pelo declínio da presente análise de mitigação vinculada ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, considerando a ausência de demanda educacional identificada no raio de abrangência do empreendimento em questão, não se verificando, neste momento, necessidade de indicação de medidas mitigadoras afetas à rede municipal de ensino.

9.2. Secretaria Municipal de Transporte:

De acordo com as indicações, registradas no **SEI COHAB.2026.00001805-08**, em especial no despacho 18739149 – 07/05/2026 e 18683494 – 07/05/2026 (**ANEXO II**), caberá ao compromissário:

O acesso viário ao empreendimento ao térreo será realizado pela Rua Engenheiro Diógenes Laercio Brochado de Almeida, e ao subsolo pela Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg.

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

[Handwritten signature]



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



Considerando as reuniões realizadas com a empresa e as tratativas em conjunto com outros empreendimentos, com o objetivo de promover melhorias significativas na infraestrutura de transporte e atender a um componente condicionante, segue a descrição do projeto:

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 18739133 e descrito abaixo para o empreendimento em análise:

COHAB.2026.00001805-08 (Village Galleria - Área 968)

- **Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, sistema de painéis informativos)**

[Handwritten signature]



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



- **Esquadrias (fechamento)**
- **Pisos (calçadas internas e externas não elevadas)**
- **Diversos – piso (piso podotátil, alerta e direcional)**
- **Paisagismo**

TOTAL: 94.186,407766990291262 UFIC

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, respeitando o prazo máximo estabelecido para a conclusão e entrega do terminal.

Valor total EMDEC: 94.186,4077 UFICs.

9.3. Secretaria Municipal de Saúde:

Protocolo Administrativo nº 2021/11/15856

Executar a reforma e adequação do prédio que abrigará o Hospital Pediátrico "Mario Gatinho", com a execução de serviços, dentre outros, de elétrica, lógica, rede de gás e telhado.

O detalhamento dos serviços a serem realizados ocorrerá em tempo oportuno através da colaboração das áreas técnicas da Rede Mário Gatti de Urgência, Emergência Hospitalar e da Secretaria Municipal de Infraestrutura.



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



10. Quadro de mitigações resumido:

SECRETARIA	MITIGAÇÃO	UFICs
EMDEC	Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, sistema de painéis informativos) Esquadrias (fechamento) Pisos (calçadas internas e externas não elevadas) Diversos – piso (piso podotátil, alerta e direcional) Paisagismo	94.186,4077
EDUCAÇÃO	DECLINOU	0
SAÚDE	Executar a reforma e adequação do prédio que abrigará o "Hospital Pediátrico Gatinho", com a execução de serviços, dentre outros, de elétrica, lógica, rede de gás e telhado. O detalhamento dos serviços a serem realizados ocorrerá em tempo oportuno através da colaboração das áreas técnicas da Rede Mário Gatti de Urgência, Emergência Hospitalar e da Secretaria Municipal de Infraestrutura	489.497,1961
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA AS OBRAS DE MITIGAÇÃO		583.683,6038



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



11. Considerações Finais:

Anexa-se ao presente documento, Termo de Acordo e Compromisso registrado em 25/07/2022 (Anexo III), cópia do Termo de Quitação (ANEXO IV), expedido em 05/12/2023 pela Coordenadora de Ambiência, Obras e Manutenção da Rede Mário Gatti, o qual comprova a execução da mitigação junto à Secretaria Municipal de Saúde. Dessa forma, resta pendente apenas o cumprimento da mitigação solicitada pela EMDEC.

No processo SEI PMC.2025.00134478-26, esta Companhia consultou a Secretaria Municipal de Justiça. Em parecer constante no Anexo V, a Secretaria recomendou que a Administração Municipal avalie a viabilidade de reconhecer — com fundamento nos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da supremacia do interesse público — a possibilidade de abatimento, em favor da interessada, do valor correspondente à medida mitigatória já executada. Referida obrigação consistiu na reforma do Hospital Pediátrico 'Mário Gattinho', regularmente recebida pelo Município no âmbito do acordo anterior.

Diante da 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 (TAC), que deverá contemplar as intervenções mitigadoras e compensatórias, essenciais e complementares, indicadas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica. Por fim, o cumprimento integral das intervenções essenciais deste termo é requisito indispensável para a expedição do Certificado de Conclusão de Obra."

Eduardo dos Reis Magoga
Secretário Municipal de Habitação - SEHAB

Arly de Lara Romeo
Diretor Presidente da COHAB - Campinas
Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
COHAB - Campinas



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



ANEXO I
COHAB.2026.00001809-23



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/PMC-SME-GAB/PMC-SME-DAE/PMC-SME-DAE-CSAE

MANIFESTAÇÃO

Campinas, 08 de maio de 2026.

À COHAB-DITES-GEHIS-CEIV

Prezada Grazieli,

A Secretaria Municipal de Educação, por meio desta Coordenadoria, manifesta-se pelo declínio da presente análise de mitigação vinculada ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, considerando a ausência de demanda educacional identificada no raio de abrangência do empreendimento em questão, não se verificando, neste momento, necessidade de indicação de medidas mitigadoras afetas à rede municipal de ensino.

Dessa forma, encaminhem-se os autos para prosseguimento das análises pelos demais órgãos competentes.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE TADEU DE ANDRADE DIAS DA SILVA**, Coordenador(a) Departamental, em 08/05/2026, às 15:47, 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 **18768065** e o código CRC **52F27790**.

COHAB.2026.00001809-23

18768065v2



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



ANEXO II
COHAB.2026.00001805-08



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, 07 de maio de 2026.

À

Diretoria de Projetos Estratégicos e Cidade Inteligente – DC/EMDEC,

**SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES ACABADAS
MULTIFAMILIARES AGRUPADAS VERTICALMENTE**

O protocolo solicita parecer técnico da EMDEC para implantação de um empreendimento habitacional, localizado na Rua Engenheiro Diógenes Laercio Brochado de Almeida, lote 001, quadra B, quarteirão 17276, ZM2, Loteamento Galeria Garden, em Campinas SP.

Análise do empreendimento:

O empreendimento apresentado será composto por duas torres residenciais e um edifício garagem, com área total a construir de 27.289,96 m², no que se refere ao atendimento da Lei Complementar nº 09/03 e Lei Complementar nº 208/2018, foi analisado e com base na legislação citada, nada temos a opor quanto à implantação do empreendimento.

Análise em relação ao sistema viário:

O acesso viário ao empreendimento ao térreo será realizado pela Rua Engenheiro Diógenes Laercio Brochado de Almeida, e ao subsolo pela Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg.

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

Considerando as reuniões realizadas com a empresa e as tratativas em conjunto com outros empreendimentos, com o objetivo de promover melhorias significativas na infraestrutura de transporte e atender a um componente condicionante, segue a descrição do projeto:

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;



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



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/aceessos): 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 18739133 e descrito abaixo para o empreendimento em análise:

COHAB.2026.00001805-08 (Village Galleria - Área 968)

Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, sistema de painéis informativos)
Esquadrias (fechamento)
Pisos (calçadas internas e externas não elevadas)
Diversos – piso (piso podotátil, alerta e direcional)
Paisagismo

TOTAL: 94.186,407766990291262 UFIC

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;

Despacho 18739149 - SEI COHAB 2026 00001805-08 - pg. 2



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



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.

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

Atenciosamente



Documento assinado eletronicamente por **JULIA VOLTANI LESSA**, Gerente de Divisão, em 11/05/2026, às 11:54, 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 **18739149** e o código CRC **A123B1F0**.

COHAB.2026.00001805-08

18739149v5

Despacho: 18739149 - SEI COHAB 2026 00001805-08 - pg. 1



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



Terminal/Galeria		Valor parcelar UFGC 2026	UFGC
Todos	Administração da obra (R\$50.000,00)		48.506,381185391732
City Bellaria Código 3024-000000-00 Pav. 3034-19401	Projeto (Executivo, Complementares e Licenciamento)		
	Demolição e Remoção		
	Fundação		
	Instalações hidráulicas (Água fria, Esgoto, Águas Pluviais, Incêndio)		
	Drenagem	R\$ 1.970.335,00	403.711,7088657924
	Reservatório		
	Cobertura		
Castelão Pav. 3008-1310003	Edificações (Portaria, Banheiros, Vestiários, Salas Administrativas, Refeitório, Sala de Limpeza, Depósito de Lixo, Local de armazenamento, Quadro Elétrico e Lixeira externa)		
	Instalações elétricas (Iluminação, tomadas, iluminação de emergência, distribuição de força, SPOA e aterramento, equipamentos elétricos)	R\$ 2.447.425,49	521.132,862515270385648
	Pavimento rígido		
	Piso (Platômetro - carpetas servidas)		
	Iluminação		
	Escadas e rampas		
	Automação (TV, Sistema de Detecção de alarme de incêndio, Sistema de painéis informativos)		
Vilaça Galeria Pav. 3002-000000-00	Esquadrias (Fechamento)		
	Pinto (calçadas internas e externas não asfálticas)	R\$ 499.753,79	84.188,407708890291352
	Divisores - pisos (Piso antiderrapante, alerta e direcional)		
	Passeio		
Total		R\$ 4.877.452,28	



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



Anexo III
Termo de Acordo e Compromisso registrado em 25/07/2025



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



2º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE CAMPINAS / SP

CNPJ 05.726.337/0001-02
Dra. Bianca de Melo Cruz Rizzato
OFICIAL

CERTIFICA, que o presente título foi protocolado sob o n. **155875** em **19/07/2022**
e registrado/microfilmado nesta data sob o n. **154656**, conforme segue:

Apresentante.....: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

Natureza do Título.....: **TERMO DE COMPROMISSO**

Emolumentos do Oficial.....:	R\$	1.643,20
Emolumentos do Estado.....:	R\$	467,03
Contribuição Cart. Previdência :	R\$	319,64
Custelo Registro Civil(Sinoreg) :	R\$	86,48
Fundo do Tribunal Justiça.....:	R\$	112,77
Iss.....:	R\$	86,48
Fedmp.....:	R\$	78,87

Diligência do Notificador.....:	R\$	0,00
Despesas com Postagem.....:	R\$	0,00
Custas de Terceiros.....:	R\$	0,00

TOTAL GERAL.....:	R\$	2.794,47
VALOR DO DEPÓSITO.....:		2.794,47
.....:	R\$	0,00

(MICROFILME E PÁGINA ADICIONAL INCLuíDOS)

CAMPINAS, 25 de julho de 2022.

Escrevente Autorizado

Verbas do Estado, contribuição de aposentadoria e Tribunal de Justiça serão recolhidas pela guia Nº

Declaro que nesta data, recebi uma via deste recibo, bem como o título a que se refere.

Data: ____/____/____

Nome.....:

Documento:_____

Ass.....:



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

1126564T0XE000022257XE22W



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO
CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE
CAMPINAS E A SOCIEDADE EMPRESÁRIA
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Referência: Protocolo Administrativo nº 2021/11/15856
Interessada: MRV Engenharia e Participações Ltda.

Considerando os princípios constitucionais que regem a Administração Pública;

Considerando 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 que a legislação municipal define os tipos de empreendimento sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e que tal estudo tem como objetivo a avaliação dos impactos e a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser executadas a fim de viabilizar a correta inserção do empreendimento na malha urbana, através da implantação de intervenções que garantam o equilíbrio ambiental e urbanístico, a infraestrutura, a segurança, o transporte, o saneamento e o bem-estar dos cidadãos;

Considerando que a viabilidade do projeto pretendido pelo COMPROMISSÁRIO foi objeto de análise pela Comissão Técnica do EIV/RIV, que se manifestou favoravelmente por meio do Parecer Técnico EIV/RIV nº 23/2022, publicado no DOM em 04/7/2022;

Considerando que o Parecer Técnico EIV/RIV nº 23/2022 foi integralmente acolhido pelo Presidente do EIV/RIV, que emitiu o Parecer Conclusivo do EIV/RIV, datado de 04/7/2022, publicado no DOM em 05/7/2022;

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

O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta n.º 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, São Paulo, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal Dr. DÁRIO JORGE GIOLO SAADI, brasileiro, solteiro, médico,

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

1

JURCJUX/4566 MRV/1



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



2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

portador do RG 9.437.332-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.384.108/89, neste ato assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados, doravante denominado MUNICÍPIO e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF 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 – Minas Gerais, neste ato representada, nos termos da Procuração Lavrada no 9º Tabelião de Notas de Belo Horizonte, pelo Sr. **ANDRÉ GONÇALVES CONSTANTINO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.643.906-01, portador do RG nº 14.464.655 SSP/MG, com endereço profissional na Rua Comendador José da Silva Martha, nº 208, bairro Jardim Estoril, Bauru/SP, e Sr. **FÁBIO DE PAULA LIMA**, brasileiro, solteiro, diretor de produção, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.162.688-62, portador do RG nº 30.961.339-5 SSP/SP, com endereço profissional na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, bairro Nova Campinas, Campinas/SP, doravante denominada COMPROMISSÁRIO, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO – TAC**, de acordo com as seguintes condições.

1. DO EMPREENDIMENTO

1.1 O COMPROMISSÁRIO submeteu à análise do MUNICÍPIO o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do projeto de empreendimento de construção do tipo Habitacional Multifamiliar Vertical - HMOV, projetado sobre Lote 01, Quadra "B", do Residencial Galeria Garden, Quarteirão 17276, Código Cartográfico nº 3264.4471.0001, Matrícula nº 135.321, do 1º Oficial de Registro de Imóveis.

1.2 O endereço do empreendimento é a Rua Engenheiro Diógenes Laércio Brochado de Almeida, nº 36, Campinas/SP.

1.3 O Estudo de Impacto de Vizinhança foi realizado considerando o empreendimento como edificação HMOV, com a construção de 3 torres residenciais, totalizando 240 unidades habitacionais, em lote com área de 8.706,58m² e área construída de 28.373,89m².

1.4 De acordo com o atual zoneamento estabelecido pela municipalidade, o imóvel está inserido na Zona Mista 2, na Macrozona Macrometropolitana, área de Influência Direta, APG- Brandina, UTB MM-56 - Iguatemi /FEAC.

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolada Administrativo nº 2021/11/15856

2

JURISDIÇÃO MRV



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2º OF REG TITULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

2. DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE

2.1 O Parecer Conclusivo do EIV/RIV, referente ao Parecer Técnico EIV/RIV nº 23/2022, publicado no DOM em 05/7/2022, considerou as questões a seguir transcritas:

- I. O custo global da obra é de R\$ 48.033.590,90 (12.678.454,02 Ufic's 2021) com duração de 18 meses e 80 funcionários durante a fase de implantação;
- II. A população estimada é de 744 moradores, na categoria de renda média classificada como categoria B1 - R\$ 10.788,56;
- III. Os acessos de veículos do empreendimento são pela Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg (subsolo) e pela Rua Eng. Diógenes Laércio Brochado de Almeida (térreo), por onde se dá o acesso de pedestres;
- IV. Na folha 263 foi apresentada planta indicando o rebaixamento somente das guias nos acessos de veículos, o passeio público deverá ser mantido integralmente no nível de circulação do pedestre, com pavimentação contínua e adequada, sendo rebaixadas apenas as guias, com sinalização clara da travessia de pedestres e acesso veicular, priorizando a segurança do pedestre nos pontos de conflito. As faixas de acomodação de veículos nos acessos ao empreendimento não devem interferir na largura ou nível do passeio;
- V. Na complementação do EIV, fls. 259 a 263, foi indicado o passeio da Av. Antônio Jonas com 4,00m de largura total, atendendo a exigência da LC nº 208/18 quanto a largura do passeio de via coletora;
- VI. Ainda na documentação apresentada, a permeabilidade visual foi aumentada nas ruas Eng. Diógenes Laércio Brochado de Almeida, Carlos Luiz Barros Ehrenberg e Av. Antônio Jonas, sendo mantido sem permeabilidade visual somente a parte do alinhamento da Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg onde encontra-se o sobresolo e área da piscina, podendo ser aceita a proposta apresentada pelo interessado;
- VII. O Estudo Informa sobre o atendimento à Lei Estadual 12.526/07 para implantação do sistema de drenagem e que o projeto de águas pluviais se encontra em análise junto a SEINFRA sob o protocolo nº PMC.2021.0007160-11; foi apresentado o Informe Técnico SANASA nº 0157/2021; e Carta de Viabilidade da CPFL;
- VIII. O estudo demonstra que o entorno possui passeios em boas condições, inclusive no percurso até o ponto de ônibus mais próximo, distante cerca de 500m;

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MIV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

3

JUR: 20114500 MIV I



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

IX. Quanto aos Equipamentos Públicos Comunitários há na Área de Influência Direta a CEI Prof. Hilton Federicci e a Praça Alfredo Duarte da Fonseca; e na Área Indireta a E.E. Prof. Joaquim Ferreira Lima, Centro de Saúde Igor Carlos Del Guercio, Praças do loteamento Vila 31 de Março e o Clube Municipal Roberto Ângelo Barbosa;

X. O Estudo de Insolação mostra que haverá pouco sombreamento nos lotes do entorno, e em parte do ano, classificado como de baixo impacto, em grande parte neutro;

XI. Por se tratar de uma região caracterizada como vazão urbano (entre a Rua Antônio Santo Carvalhinho e Rodovia Dom Pedro I), os impactos na paisagem urbana podem ser considerados neutros, e a valorização imobiliária positiva;

XII. De acordo com o processo SEI PMC.2022.00026252-64 não houve mitigação apontada pela Educação considerando que "frente à indicação do Secretário de Educação de Campinas (doc.5878440), no que se refere ao presente processo, a SME destaca que a solicitação de mitigação será apresentada no processo SEI PMC.2022.00010126-33 (doc. 5768370). Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Educação não solicitará mitigação de impacto pelo adensamento populacional causado no processo ora em análise".

XIII. De acordo com o processo SEI PMC.2022.00026257-79 a Secretaria Municipal de Serviços Públicos não possui sugestão de mitigações para a área em questão;

XIV. As medidas mitigadoras para os serviços de Saúde e Sistema Viário estão indicadas respectivamente nos SEIs: PMC.2022.00014439-61 e PMC.2022.00026255-15 de acordo com cada processo SEI, bem como seus respectivos despachos que foram discutidos nas reuniões do Grupo de Avaliação das Mitigações, estabelecido pelo Decreto 21.372/2021. A síntese se encontra no SEI PMC.2022.00052036-38.

2.2 Em razão do exposto acima e dos demais elementos apresentados pelo COMPROMISSÁRIO, a Presidente do EIV/RIV, através do mencionado Parecer Conclusivo do EIV/RIV, condicionou a viabilidade e a aprovação do EIV à celebração do presente Termo de Acordo e Compromisso e desde que observadas as seguintes obrigações:

2.3 Realizar a 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.

*Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15456*

4

JURCJL14666 MRV



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



2º OF REG TÍTULOS E DOC'S
Microfilme Nº 154656



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.4 Realizar a implantação e operação de reservatório de detenção provisória de águas pluviais, com volume que atenda à Lei Estadual nº 12.526/07.

2.5 Providenciar a 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.

2.6 Atender as exigências de mitigação dos impactos urbanísticos, a saber:

a) Passeio público de largura mínima de 4,00m junto a Av. Antônio Jonas, através de Espaço de Fruição Pública no nível do passeio conforme LC 208/2018;

b) O passeio público deverá ser mantido integralmente no nível de circulação do pedestre, com pavimentação contínua e adequada, sendo rebaixadas apenas as guias, com sinalização clara da travessia de pedestres e acesso veicular, priorizando a segurança do pedestre nos pontos de conflito;

c) Permeabilidade visual em todos os alinhamentos voltados para logradouros públicos, para possibilitar integração com o entorno e segurança dos moradores e vizinhança, sendo aceito que na parte do alinhamento da Rua Carlos Luiz Barroso Ehrenberg onde encontra-se o sobressolo e área da piscina, não haverá permeabilidade visual.

d) Arborização urbana em todo o entorno do lote, para melhorar o conforto dos moradores e da vizinhança, seguindo as orientações do Guia de Arborização Urbana de Campinas.

2.7 Deverá atender as exigências de mitigação dos impactos no trânsito e transporte, consistente na execução das seguintes adaptações no sistema viário do entorno, para absorver a nova demanda gerada pelo empreendimento:

*Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856*

5

JURCJUL14988 MRV



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.7.1 Realizar a implantação/manutenção da sinalização viária horizontal e vertical, rampas de acessibilidade e ilhas em concreto nas seguintes vias:

- a) Rua Jader Passos;
- b) Avenida Doutor Bernardo Kaplan;
- c) Rua Heitor Silva;
- d) Rua Antônio Maurício Ladeira;
- e) Rua Heitor Villa Lobos;
- f) Rua Antônio Pavin entre a Rua Heitor Villa Lobos e a Rua Joseph Dallan;
- g) Rua Joseph Dallan;
- h) Rua Círculo Italiani Uniti entre a Avenida Carlos Grimaldi e a Rua Miguel Arnaldo Anderson.

2.7.2 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) no ponto de parada de ônibus.

2.7.3 Implantar 20 (vinte) placas padrão EMDEC em colunas, e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus.

2.7.4 Todos os projetos das intervenções descritas nos itens 2.7.1 a 2.7.3 deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes.

2.7.5 O valor estimado das mitigações dos itens 2.7.1 a 2.7.3 são os relacionados na tabela a seguir:

Item da obrigação	Valor estimado	UFIC
2.7.1	R\$ 312.500,00 (trezentos e doze mil e quinhentos reais)	74.256,2494
2.7.2 e 2.7.3	R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais)	20.672,9398
Total Estimado	R\$ 399.500,00 (trezentos e noventa e nove mil e quinhentos reais)	94.929,1892

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolo Administrativo nº 2021/11/15856

6

JURCJU14608 MRV 1



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.7.1 Realizar a implantação/manutenção da sinalização viária horizontal e vertical, rampas de acessibilidade e ilhas em concreto nas seguintes vias:

- a) Rua Jader Passos;
- b) Avenida Doutor Bernardo Kaplan;
- c) Rua Heitor Silva;
- d) Rua Antônio Mauricio Ladeira;
- e) Rua Heitor Villa Lobos;
- f) Rua Antônio Pavin entre a Rua Heitor Villa Lobos e a Rua Joseph Dallan;
- g) Rua Joseph Dallan;
- h) Rua Circolo Italiani Uniti entre a Avenida Carlos Grimaldi e a Rua Miguel Arnaldo Anderson.

2.7.2 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) no ponto de parada de ônibus.

2.7.3 Implantar 20 (vinte) placas padrão EMDEC em colunas, e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus.

2.7.4 Todos os projetos das intervenções descritas nos itens 2.7.1 a 2.7.3 deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes.

2.7.5 O valor estimado das mitigações dos itens 2.7.1 a 2.7.3 são os relacionados na tabela a seguir:

Item da obrigação	Valor estimado	UFIC
2.7.1	R\$ 312.500,00 (trezentos e doze mil e quinhentos reais)	74.256,2494
2.7.2 e 2.7.3	R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais)	20.672,9398
Total Estimado	R\$ 399.500,00 (trezentos e noventa e nove mil e quinhentos reais)	94.929,1892

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

6

JURCJU14505 MRV I



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154856

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2.8 Atender as exigências de mitigação dos impactos na saúde, nos seguintes termos:

2.8.1 Executar a reforma e adequação do prédio que abrigará o Hospital Pediátrico "Mário Gatinho", com a execução de serviços, dentre outros, de elétrica, lógica, rede de gás e telhado.

2.8.2 O detalhamento dos serviços a serem realizados ocorrerá em tempo oportuno através da colaboração das áreas técnicas da Rede Mário Gatti de Urgência, Emergência e Hospitalar e da Secretaria Municipal de Infraestrutura, devendo o valor das obras observar o limite colocado na cláusula seguinte.

2.8.3 O valor estimado da mitigação do item 2.8.1 limita-se a R\$ 2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais), correspondente a 489.497,1961 UFICs.

2.9 A estimativa total do valor das mitigações soma R\$ 2.459.500,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais), correspondente a 649.184,3953 UFICs, que representa 5,12% do valor estimado do custo da obra.

2.10 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.

2.11 Conforme determinado pelo Decreto Municipal nº 20.633/2019, artigo 29, no caso das mitigações necessárias ultrapassarem a referência de 5%, caberá ao interessado optar por arcar com os custos e prosseguir com o empreendimento.

2.12 Fica registrado que 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.

2.13 Todas as obrigações previstas no presente Instrumento deverão ser executadas às expensas do COMPROMISSÁRIO.

3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO COMPROMISSÁRIO

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A
Protocolada Administrativa nº 2021/11/15856

7

JURCJUTAB/MRV



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

O COMPROMISSÁRIO obriga-se 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, de licenciamento e de obtenção do 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 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 COMPROMISSÁRIO fazer tratativas com os proprietários atingidos, arcando com os custos da aquisição da propriedade e transferência da mesma ao Município ou da instituição da servidão.
- 3.6 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 COMPROMISSÁRIO que deverá arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo.
- 3.7 Após a conclusão integral das obras e intervenções, solicitar ao MUNICÍPIO a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras – TVRO ou de outro documento que comprove o cumprimento das obrigações relativas às condições impostas neste instrumento e

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolada Administrativo nº 2021/11/15856

8

JURC.014566 MRV I



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

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 o comprovante de cumprimento de todas as obrigações indicadas no presente Instrumento para fins de expedição do Termo de Quitação 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.

3.10 O COMPROMISSÁRIO declara estar ciente que: a) no âmbito do Protocolado nº 2021/11/15856, 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 2 anos de acordo com o estabelecido no Art. 48 do Decreto 20.633/2019.

3.11 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 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

*Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856*

9

JURISDIÇÃO MRV



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

implantadas de acordo com suas determinações ou rejeitando-as quando em desacordo com as especificações técnicas.

4.4 Após o cumprimento integral 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 do TAC.

4.5 Os Certificados de Conclusão de Obras e as Licenças de Operação só poderão ser expedidos após a emissão, pela Secretaria Municipal de Gestão e Controle, do Termo de Quitação do TAC.

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

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

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

5. DOS PRAZOS

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

OBRIGAÇÃO	PRAZO
Obrigações descritas neste Instrumento	Cronograma Anexo 1 – prazo contado a partir da expedição da OS ou documento correlato.
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 TAC

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolada Administrativa nº 2021/11/35856

10

JURC/JU/14506 MRV I



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

--	--

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 R\$ 2.459.500,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais), o COMPROMISSÁRIO oferece ao MUNICÍPIO seguro garantia no valor correspondente, com prazo de validade de 33 (trinta e três) meses a contar da sua expedição.

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

6.3 O 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.

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 COMPROMISSÁRIO,

*Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MMV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2023/11/15856*

11

JURCJUT14596 MRV1



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



2º OF REG TÍTULOS E DQCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

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.

7.3 As penas aplicadas não são substitutivas das obrigações pactuadas, que remanesçam 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.

8. DOS COMPROMISSOS FINAIS

8.1 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 o COMPROMISSÁRIO dar ciência de tal condição ao novo adquirente, fazendo constar tais condições expressamente do instrumento de transferência da titularidade do imóvel.

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

12

JURCJU14560 MRV I



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



2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

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

8.3 Para dirimir questões oriundas do presente Termo, fica eleito o Foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com renúncia expressa das partes em relação a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

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

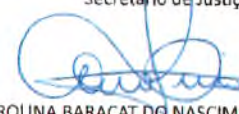
8.5 As partes declaram ter lido o inteiro teor deste instrumento concordando integralmente com seus termos, assumindo, de livre e espontânea vontade, todos os compromissos e obrigações dele constantes.

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

Campinas, ____ de 14 JUL 2022 de 2022.


DÁRIO JORGE GIOLO SAADI
Prefeito Municipal


PETER PANUTTO
Secretário de Justiça


CAROLINA BARACAT DO NASCIMENTO LAZINHO
Secretária de Planejamento e Urbanismo


CARLOS JOSÉ BARREIRO
Secretário de Infraestrutura

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

13

JURCJU14566 MRV 1



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

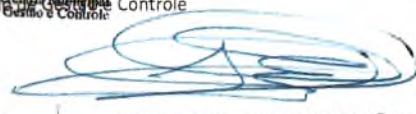


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS


VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE
Diretor-Presidente da EMDEC


CLAUDIO GUÉRCIA SOARES
ANDRÉ GONÇALVES CONSTANTINO
Diretor de Engenharia e Gestão
Secretaria Municipal de Controle
de Obras e Controlar


MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
COMPROMISSÁRIO
Representante legal: André Gonçalves Constantino


MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
COMPROMISSÁRIO
Representante legal: Fábio de Paula Lima

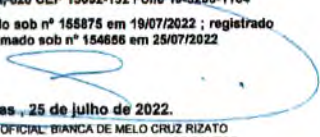
TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____ Assinatura: _____
2. Nome: _____ Assinatura: _____

Redigido no Núcleo de Direito Urbanístico e Ambiental, da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente, de acordo com os elementos constantes do Protocolo 2021/11/15856.

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

Rua Engo. Carlos Stevenson, 620 CEP 13092-132 Fone 19-3233-1134

EMOL.	1.643,20	 Prenotado sob nº 155875 em 19/07/2022 ; registrado / microfilmado sob nº 154856 em 29/07/2022
ESTADO	467,03	
IPESP	319,64	
R. CIVIL	95,48	
T. J.	112,77	
FEDMF	78,87	
ISS	86,40	Campinas, 25 de julho de 2022.

TOTAL 2.794,47
Selos e taxas
recolhidas por verba

OFICIAL: BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO
SUBSTITUTO: RAPHAEL LUCIO DOS SANTOS
SUBSTITUTA: VANESSA S. CAPELI PINHEIRO
ESCREVENTE: CARLA VALÉRIA B. C. COUTO

Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre o Município de Campinas e MRV Engenharia e Participações S/A.
Protocolado Administrativo nº 2021/11/15856

14

JURCJU14565 MRV I



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



CRONOGRAMA DE OBRAS DAS OBRIGAÇÕES ESTABELECIDAS NO PARECER TÉCNICO EIV/RV																																												
SENSIA VILLAGE GALLERIA PROTOCOLO: 2021/11/15856																																												
2022															2023															2024														
Mês																																												
07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12															
Obras Mitigatórias																																												
1 Implantação e Manutenção de sinalização viária horizontal e vertical, rampas de acessibilidade e ilhas em concreto - EMDEC																																												
2 Implantação de 03 pontos de ônibus com abrigo e respectivas sinalizações horizontais - EMDEC																																												
3 Implantação de 20 placas e respectivas sinalizações horizontais - EMDEC																																												
4 Reforma/adaptação do prédio que irá abrigar o Hospital Pediátrico "Mário Gattinho" com execução de serviços de elétrica, lógica, rede de gás e telhado - SAÚDE																																												

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Representante Legal:
Fábio de Paula Lima

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Representante Legal:
André Gonçalves Constantino

Campinas, 11 de julho de 2022

2º OF REG TÍTULOS E DOCS
Microfilme Nº 154656

Elaboração e/ou Aprovação do Projeto
Execução de Obra

Os prazos acima apresentados para a execução das obras, serão contados a partir da data de emissão do Termo de Execução de Obras/Ordem de início.
Os prazos entre elaboração e aprovação dos projetos interferem diretamente no cronograma de execução.



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



ANEXO IV
Termo de Quitação



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



Rede Municipal Dr. Mário Gatti de Urgência, Emergência e Hospitalar
Lei Complementar nº. 191/2018 CNPJ 47.018.676/0001-76
Av. Prof. Faria Lima, nº. 340 – Campinas/SP – CEP 13.036-902
Telefone: (19) 3772-5700

TERMO DE ENTREGA DE OBRA

Eu, Débora Rodrigues de Oliveira, Coordenadora de Ambiência, Obras e Manutenção da Rede Mário Gatti, responsável pelo acompanhamento dos serviços realizados dentro do Hospital Mario Gattinho, executados pela empresa Arcofrio Comercio e Serviços Ltda, contratada pela empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES, DECLARO que todos os serviços elencados no escopo da obra foram executados e concluídos.

Na data de hoje, encerro e recebo o referido serviço, ressaltando que a Rede Mário Gatti, necessitou realizar reparos adicionais nas áreas da UTI Pediátrica e Centro Cirúrgico referente aos acabamentos e acessórios instalados (tomadas de gases, tomadas elétricas e régua de gases) para o devido funcionamento junto à equipe assistencial.

Campinas, 05 de dezembro de 2023.

Débora Rodrigues de Oliveira

Coordenadoria de Ambiência, Obras e Manutenção

COORDENADORIA DE AMBIÊNCIA E OBRA

Fone: (19) 3772-5700 E-mail: debora.oliveira@hmgma.org.br



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



ANEXO V
Manifestação da PUMA



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Avenida Anchieta, nº 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br
Paço Municipal

PMC-SMJ-PGM-PUMA-NDUA

PARECER

Campinas, 23 de março de 2026.

Sistema Eletrônico De Informações (SEI) PMC.2025.00134478-26.

Interessado: MRV Engenharia E Participações S.A.

Consultante: Companhia De Habitação Popular De Campinas.

Assunto: (1) Direito Urbanístico. Estudo De Impacto De Vizinhança. Intervenções Necessárias Para A Mitigação Dos Impactos Decorrentes Da Implantação De Empreendimentos, Atividades Causadores De Impactos Urbanos, Socioeconômicos E Culturais E De Incomodidades À Vizinhança. (2) Assinatura De Termos De Acordo E Compromisso Para Formalizar A Obrigação De Cumprir As Medidas Mitigadoras Definidas Pela Comissão De Análise Eiv/Riv. Cumprimento De Parte As Obrigações. (3) Desistência Do Projeto Original E Apresentação De Novo Projeto, Agora, De Empreendimento Habitacional De Mercado Popular, A Ser Submetido À Aprovação Da Cohab. (4) Consulta Jurídica Formulada Pela Cohab A Respeito Do Ofício Apresentado Pelo Empreendedor, O Qual, Dentre Outros, "Solicita O Prosseguimento Na Análise Do Questionamento Feito A Respeito De Como Procederá A Transferência Do Eiv Assinado Para O Novo Processo Junto À Cohab".

Ilmo. Doutor Procurador-Geral Adjunto,

Trata-se de consulta apresentada pela COHAB-DIJ-GJRES (despacho 16949374) nos seguintes termos: "O presente trata de questionamento da empresa MRV Engenharia e Participações S/A, que solicita orientações em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Em apertada síntese, informa que conforme protocolo nº. 2021/11/13702, aprovou projeto de habitação multifamiliar vertical junto à Prefeitura de Campinas e, em decorrência desta aprovação, assinou um Termo de Acordo e Compromisso - TAC se comprometendo a executar obras mitigadoras, que somam o valor de 649.184,4 UFIC's. Sendo que parte desta obrigação já foi concluída. Ocorre que a requerente (MRV) desistiu do empreendimento aprovado e, agora, pretende contratar esta Companhia para o desenvolvimento e aprovação de um novo projeto na mesma área. Sendo assim, questiona se é possível aproveitar o EIV já realizado, as mitigações já concluídas e proceder o aditivo do TAC para concluir as obrigações pendentes. Justifica o requerido uma vez que o percentual da mitigação do TAC assinado é de 5% do valor da obra e, caso venha a aprovar pelo EHIS-COHAB, o percentual será de 4% do valor da obra, não havendo prejuízo para o Município. Considerando que o TAC assinado fez obrigação entre o empreendedor e o Município; Considerando que eventual novo TAC ou novo EIV tratará de mitigações do novo empreendimento em face do Município; Sugiro que o presente seja encaminhado ao Secretário Adjunto de Justiça para que possa ter conhecimento dos questionamentos e se manifeste a respeito".

É o relatório. Segue a nossa opinio juris.

(Parecer 181344) (PARECER 2025.00134478-26) (2025.00134478-26) (2025.00134478-26)



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



I. Resumo Da Situação Fática Apresentada

A questão central reside na possibilidade de aproveitamento de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Termo de Acordo e Compromisso (TAC) de um projeto imobiliário anterior, que foi cancelado, para um novo empreendimento a ser desenvolvido no mesmo terreno, agora em parceria com a COHAB Campinas.

Conforme se extrai do ofício 16140866 protocolado pela interessada, a situação fática pode ser detalhadamente resumida nos seguintes termos:

1. A Interessada é proprietária de um imóvel localizado na Avenida Antônio Jonas, nº 34, objeto da Matrícula nº 135.321 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas (16140869). Nesse local, obteve a aprovação de um projeto de habitação multifamiliar vertical denominado "VILLAGE GALLERIA", com 240 unidades habitacionais, por meio do protocolo nº 2021/11/13702.

2. Em razão das características do empreendimento, foi necessária a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), processado sob o protocolo nº 2021/11/15856. A análise resultou na celebração de um Termo de Acordo e Compromisso (TAC - 16140867), firmado em 14 de julho de 2022, no qual a Interessada se comprometeu a executar as medidas mitigadoras.

3. As obrigações mitigadoras, conforme o Parecer Conclusivo do EIV, totalizavam um valor de R\$ 2.459.500,00, em valores de 2022, correspondente a 5,12% do custo da obra, e foram divididas em dois grandes eixos:

- Medida relacionada à Saúde (item 2.8.1 do TAC): Execução da reforma e adequação do prédio que abrigaria o Hospital Pediátrico "Mário Gatinho", no valor de R\$ 2.060.000,00. A Interessada afirma ter executado integralmente esta obrigação ainda em 2022 e anexa os termos de recebimento da referida mitigação (16140868).

- Medidas relacionadas ao Sistema Viário (itens 2.7.1 a 2.7.3 do TAC): Um conjunto de intervenções viárias de responsabilidade da EMDEC, cujo valor original de R\$ 399.500,00 foi posteriormente retificado. Conforme publicação no Diário Oficial de 22 de julho de 2025, essa mitigação foi substituída para compor a construção do Terminal Galleria, com valor corrigido para R\$ 463.301,86. A Interessada informa que estas obras não foram iniciadas.

4. Posteriormente, a Interessada informa que, por "questões comerciais", decidiu não iniciar as obras do empreendimento "VILLAGE GALLERIA" e procedeu ao cancelamento da incorporação imobiliária que havia sido registrada, conforme aponto a Av. 14/135.321 da matrícula do imóvel.

5. Agora, a Interessada pretende desenvolver um novo projeto no mesmo terreno, desta vez mediante um contrato de parceria com a COHAB Campinas (Contrato 291-25-COH-CTP), assinado em 10 de setembro de 2025. O novo empreendimento contará com 352 unidades habitacionais, sendo enquadrado como Empreendimento Habitacional de Mercado Popular (EHMP-Cohab).

6. A Interessada reconhece que o novo projeto também se qualifica como um polo gerador de impacto, exigindo, portanto, uma nova análise de EIV. Contudo, compara os cenários:

Parecer 381486142 - SEHAB/PC, 2025 (00134478-20) - pg. 2



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



- Projeto Original: 240 unidades, área construída de 28.373,89m², e valor de mitigação de EIV de R\$ 2.459.500,00 (5,12% do custo da obra).

- Novo Projeto (EHMP-Cohab): 352 unidades, área construída de 27.349,57m², e, segundo o entendimento da interessada, valor estimado de EIV de R\$ 2.185.110,30, correspondente a 4% do custo da obra, conforme a legislação aplicável a empreendimentos EHMP.

Diante deste novo cenário, a Interessada formaliza a seguinte dúvida: *"como será procedida a respectiva situação apresentada, visto que o empreendimento em questão já teve sua análise de impacto feita, com as medidas necessárias indicadas, e inclusive com parte delas já entregues e recebidas pela municipalidade". Solicita, em suma, o prosseguimento da análise sobre "como procederá a transferência do EIV assinado para o novo processo junto à COHAB".* A Interessada ainda se declara disposta a cumprir a mitigação pendente de R\$ 463.301,86, mesmo que isso ultrapasse o novo valor total de EIV calculado para o novo projeto.

A Gerência Jurídica da COHAB Campinas, em seu despacho, sugere o encaminhamento da questão à Secretaria Adjunta de Justiça, por entender que a obrigação firmada no TAC original se deu entre o empreendedor e o Município, e que um novo procedimento trataria de mitigações de um novo empreendimento. A Diretoria Técnica da COHAB endossa o encaminhamento.

II. Fundamentação Jurídica

A consulta formulada pela Interessada envolve a análise da natureza jurídica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), a sua vinculação a um projeto específico e a possibilidade de aproveitamento de atos e pagamentos no âmbito de um novo empreendimento. A análise perpassa, necessariamente, a legislação urbanística municipal, notadamente a Lei Complementar nº 560, de 11 de dezembro de 2025, que disciplina o EIV/RIV, e a Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, que rege os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS-Cohab) e de Mercado Popular (EHMP-Cohab).

A. Da Natureza Jurídica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e sua Intrínseca Vinculação ao Projeto Específico

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento fundamental da política urbana, previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e detalhado na legislação municipal. A Lei Complementar nº 560/2025, em seu artigo 2º, o define como o conjunto de estudos e informações técnicas relativos ao empreendimento, atividade ou intervenção urbana, com identificação e avaliação prévias dos seus impactos e definição de medidas que reduzam e compensem impactos negativos e potencializem impactos positivos na vizinhança.

Da própria definição legal, extrai-se o **princípio da especificidade**. O EIV não é uma autorização genérica para construir em determinado terreno, mas sim uma análise técnica e pormenorizada dos **impactos de um projeto específico e determinado**. Os efeitos sobre o adensamento populacional, a sobrecarga na infraestrutura, a geração de tráfego, a paisagem urbana, a ventilação e a iluminação, listados no artigo 10 da LC nº 560/2025, são diretamente dependentes das características concretas do empreendimento proposto: sua área construída, seu número de unidades, sua volumetria, sua destinação e sua configuração arquitetônica.



•

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



No caso em análise, o projeto original, "VILLAGE GALLERIA", possuía 240 unidades habitacionais. O novo projeto, a ser desenvolvido em parceria com a COHAB, prevê 352 unidades habitacionais. Trata-se de uma **alteração substancial**, que representa um aumento de mais de 46% no número de unidades e, consequentemente, um potencial aumento significativo no adensamento populacional, na demanda por serviços públicos (saúde, educação), na geração de tráfego e nos impactos gerais sobre a vizinhança. Embora a área construída total seja ligeiramente menor, a mudança no número de unidades e a alteração do enquadramento legal do empreendimento (de um projeto privado comum para um EHMP-Cohab, regido pela LC nº 312/2021) constituem uma modificação fundamental do objeto da análise.

O EIV realizado para o projeto de 240 unidades (protocolo 2021/11/15856) tornou-se, portanto, obsoleto e inadequado para avaliar os impactos do novo projeto de 352 unidades. A análise de seus efeitos, as medidas mitigadoras propostas e os valores calculados estavam todos vinculados à realidade do primeiro empreendimento, que não mais existe, uma vez que foi formalmente cancelado pela Interessada.

Dessa forma, é **juridicamente insustentável a pretensão de "transferir" ou "aproveitar" o EIV anterior**. A própria Interessada, em sua petição, reconhece que o novo projeto se qualifica para uma nova análise de EIV. A legislação é clara ao exigir que o licenciamento de empreendimentos geradores de impacto seja precedido de um estudo que reflita fielmente suas características. A aprovação de um novo projeto, com base em um estudo de impacto de um projeto anterior e distinto, representaria uma violação direta aos objetivos do instrumento, que visam justamente garantir que os impactos reais sejam devidamente identificados e mitigados.

Portanto, a conclusão inevitável é que se faz obrigatória a elaboração de um novo Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de 352 unidades, em conformidade com as regras estabelecidas na Lei Complementar nº 312/2021 (que trata especificamente do EIV-Cohab em seus artigos 7º a 13) e, de forma complementar, na Lei Complementar nº 560/2025 e no Decreto nº 23.119/2023.

B. Do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) como Instrumento Acessório e sua Extinção com o Cancelamento do Projeto Principal

O Termo de Acordo e Compromisso (TAC) é o instrumento jurídico que formaliza as obrigações do empreendedor de executar as medidas mitigadoras e compensatórias apuradas no âmbito do EIV. Conforme o artigo 10 da Lei Complementar nº 312/2021 e o artigo 12 da Lei Complementar nº 560/2025, a celebração do TAC é condição para a emissão das licenças urbanísticas.

Existe uma **relação de acessoriedade entre o TAC e o projeto ao qual ele se vincula**. O TAC não possui existência autônoma, ele é o resultado direto de um processo de licenciamento de um empreendimento específico e serve para viabilizá-lo mediante a internalização de seus custos sociais e urbanísticos. A lógica é linear: o Projeto gera impactos, o EIV os identifica e quantifica, e o TAC formaliza as medidas para mitigá-los.

No momento em que a Interessada, por decisão unilateral e por "questões comerciais", optou por abandonar o projeto "VILLAGE GALLERIA" e procedeu ao cancelamento formal da sua incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, ela extinguiu o objeto principal que deu causa ao TAC. O acordo, assinado em 14 de julho de 2022, perdeu sua razão de ser. As obrigações nele contidas foram estabelecidas para mitigar os impactos de um empreendimento de 240 unidades que jamais será construído.

Assim, não é juridicamente possível proceder a um simples "aditamento" do TAC original para adequá-lo ao novo projeto. Aditar um instrumento jurídico pressupõe que ele ainda seja válido e eficaz, o que não é o



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



caso. O TAC anterior deverá ser jurídica e formalmente extinto pela perda superveniente de seu objeto. A pretensão da Interessada de "transferir" o TAC para o novo processo junto à COHAB carece de amparo legal.

Um novo projeto demanda um novo EIV, e um novo EIV, ao identificar novas ou diferentes medidas mitigadoras, exigirá a celebração de um novo Termo de Acordo e Compromisso. Este novo TAC deverá refletir as conclusões da nova análise de impacto, com valores e obrigações calculados especificamente para o empreendimento EHMP-Cohab de 352 unidades, com base na Lei Complementar nº 312/2021.

C. Da Análise do Cumprimento Parcial da Obrigação e a Possibilidade de Compensação

Este é o ponto mais sensível da consulta. A interessada alega, e comprova com termos de recebimento, ter cumprido a obrigação mais vultosa do TAC anterior: a reforma do Hospital Pediátrico "Mário Gatinho", no valor de R\$ 2.060.000,00.

Embora o TAC anterior possa ter questionada sua eficácia em relação ao futuro, os atos praticados sob sua vigência produziram efeitos concretos. O **Município recebeu uma benfeitoria de valor expressivo em um equipamento público de alta relevância social**. Ignorar completamente este fato e exigir que a interessada pague integralmente pelas novas medidas mitigadoras do novo projeto configuraria um **enriquecimento sem causa por parte da Administração Pública**.

O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, aplicável à Administração Pública, impede que o Poder Público obtenha uma vantagem patrimonial indevida em detrimento de um particular sem uma justa causa jurídica. No caso, a "causa" original (mitigação do projeto de 240 unidades) desapareceu (vide, cancelamento da incorporação e apresentação de novo projeto em parceria com a COHAB). No entanto, o benefício patrimonial (a reforma do hospital) foi incorporado ao patrimônio público. Exigir um novo pagamento integral para mitigar os impactos do novo projeto seria, na prática, receber duas vezes por impactos urbanísticos gerados [ou que seriam gerados] no mesmo local, ainda que por projetos diferentes.

Sobre o tema, transcrevemos a disciplina que consta do Código Civil:

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

Art. 885. A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir.

Art. 886. Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido.

Adicionalmente, devem ser considerados os **princípios da boa-fé objetiva**, que deve nortear as relações entre a Administração e os administrados, e do interesse público. A Interessada, agindo de boa-fé, adimpliu uma parte substancial do acordo, e o fez em uma área (saúde) de notório interesse público. Criar uma solução que reconheça esse pagamento promove a segurança jurídica, a cooperação e a economicidade, evitando que a questão se transforme em um futuro litígio para reaver os valores pagos.



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



Assim, embora o EIV e o TAC anteriores não possam ser aproveitados, o valor financeiro desembolsado pela Interessada e efetivamente recebido pelo Município pode e deve ser reconhecido, sendo que a Administração Municipal poderá decidir por abater essa expressão financeira do valor total das novas obrigações mitigadoras a serem definidas no novo TAC, referente ao novo empreendimento.

Essa solução não significa validar o TAC extinto, mas sim dar o tratamento jurídico adequado a um pagamento já realizado, evitando o enriquecimento ilícito da Administração e tratando as partes com equidade e razoabilidade.

Quanto à obrigação pendente, referente aos R\$ 463.301,86 destinados ao Terminal Galleria, como ela não foi executada, não há crédito a ser considerado. A disposição da interessada em pagá-la é irrelevante para a análise jurídica do novo procedimento, que deverá se basear exclusivamente nos impactos e mitigações apurados no novo EIV.

III. Conclusão

Pelo exposto, salvo melhor juízo, o nosso entendimento, em caráter opinativo, é no seguinte sentido:

- a) É juridicamente inviável o aproveitamento ou a "transferência" do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) referentes ao projeto "VILLAGE GALLERIA", uma vez que tais instrumentos estavam estritamente vinculados a um empreendimento específico cuja incorporação imobiliária foi formalmente cancelada pela interessada, perdendo assim seu objeto e eficácia jurídica.
- b) É obrigatória a elaboração de um novo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV-Cohab) e, consequentemente, a celebração de um novo Termo de Acordo e Compromisso (TAC) para o novo empreendimento de 352 unidades habitacionais, nos moldes da Lei Complementar nº 312/2021 e da legislação urbanística aplicável.
- c) É juridicamente recomendável que a Administração Municipal examine a viabilidade de se decidir, com fundamento nos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa da Administração, da boa-fé objetiva e do interesse público, pela a possibilidade de abatimento, em favor da interessada, do valor referente à medida mitigadora (reforma do Hospital Pediátrico "Mário Gatinho") já executada e recebida pelo Município no âmbito do acordo anterior.
- d) A obrigação pendente do TAC original, no valor de R\$ 463.301,86, não é automaticamente transferida para o novo procedimento. As novas medidas mitigadoras de trânsito e transporte serão aquelas apuradas no bojo da análise do novo EIV para o novo projeto.
- e) Adicionalmente, sugerimos que a SEMURB seja cientificada a respeito da apresentação de novo projeto, em parceria com a COHAB, a fim de que aquela Pasta avalie a necessidade de adoção de providências para se promover o formal cancelamento do projeto anterior, caso assim entenda e ouvia a parte interessada.

À consideração superior.



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



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Santiago Gomes Araújo, Procurador(a) Municipal**, em 23/03/2026, às 10:48, 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 **18166342** e o código CRC **D33D9CBA**.

PMC.2025.00134478-26

18166342v2

Protocolo: 18166342 | SCL: PMC.2025.00134478-26.pdf