PREFEITURA DE CAMPINAS

EHIS cohab

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO EHIS / COHAB

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA. TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL. LEI COMPLEMENTAR Nº 312/21. MUNICÍPIO DE CAMPINAS. COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS. S-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. VIC ENGENHARIA S/A. AREA COHAB Nº 705. PROCESSO SEI COHAB.2026.00001022-99.

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

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

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

CONSIDERANDO que o EIV deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a

valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural, entre outros (art. 37 do Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO a disciplina legal do EIV no Município de Campinas, consoante os arts. 100 e seguintes do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei Complementar nº 189, de 08 de janeiro de 2018), arts. 162 e seguintes da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS (Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018), e Decreto nº 23.119, de 21 de dezembro de 2023;

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

CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Habitação e Companhia de Habitação Popular de Campinas se manifestaram pela viabilidade do projeto de construção de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente – HMV EHIS-COHAB, a ser implantado na ÁREA COHAB Nº 705, conforme parecer de viabilidade técnica e socioeconômica publicado no Diário Oficial do Município em 23 de junho de 2026;

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

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 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, casado, médico, portador do RG 9.437.332-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.384.108/89, neste ato assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados,

doravante denominado **MUNICÍPIO**; a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS,** sociedade anônima integrante da Administração Indireta do Município de Campinas, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.044.871/0001-08, com sede na Rua Prefeito Faria Lima, nº 10, Campinas, São Paulo, representada por seu Diretor-Presidente, o Sr. ARLY DE LARA ROMÊO, brasileiro, advogado, com endereço profissional na Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 – Parque Itália, Campinas - São Paulo, doravante denominada **COHAB-CAMPINAS**; a **VIC ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.086.678/0001-18, com sede na Avenida Alvares Cabral, nº. 1777, sala 1702, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30170-008, neste ato representada por ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO (DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR COMERCIAL), brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da carteira de identidade MG-2.328.234, SSP/MG e do CPF nº 520.006.996-34, residente e domiciliado na Rua Maestro Arthur Bosmans, nº 40, apto 1.100, Bairro Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.320-680, nos termos de seu estatuto social, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO**; e a **S-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.694.602/0001-02, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601 – 5º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-000, neste ato representada por VIC ENGENHARIA S/A, nos termos da procuração lavrada perante o 4º Tabelião de Notas de São Paulo, Livro 3677, PP. 159/162, , doravante denominada **PROPRIETÁRIO-ANUENTE**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO EHIS-COHAB**, de acordo com as seguintes condições:

1. DO EMPREENDIMENTO

1.1. O empreendimento habitacional será composto por 1 (uma) torre com 17 (dezessete) pavimentos, cada qual com 4 (quatro) apartamentos, totalizando 68 (sessenta e oito) unidades habitacionais. Essas serão constituídas por sala, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e 1 (um) banheiro. O acesso ao empreendimento, por veículos e pedestres, se dará pela Rua Serra da Pedra Bonita.

1.2. O projeto conta com área total construída de 3189,11 m², e contempla além das torres e das vagas de garagem, área de lazer composta por piscina, espaço *gourmet*, *pet place* e espaço multiuso.

1.3. O imóvel possui registro perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 122.767, de propriedade de S-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

2. DAS CONDIÇÕES DE VIABILIDADE

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

2.1. Fornecimento e instalação de toldos nas salas AG1B, AG2A, berçarios, salas em atividades e solário próximo à Direção do CEI Bígida Chinaglia Costa, localizado na Rua Boaventura Lemos, s/nº, Jardim Guarani, totalizando 100 m².

2.1.1. Os materiais deverão observar as seguintes especificações técnicas: estrutura em alumínio 6060-T5 ou 6063-T5. Lona: Uma face com fundo gelo. A outra, com cor a ser especificada na Ordem de Fornecimento, com gramatura mínima de 500 g/m², Resistência à ruptura longitudinal mínima de 80 kgf/5cm, Resistência à ruptura transversal mínima de 75 kgf/5cm, Alongamento à ruptura longitudinal máxima de 32%, Alongamento à ruptura transversal máxima de 35%, Resistência ao rasgo longitudinal mínima de 130 N ou 13 kgf, Resistência ao rasgo transversal mínima de 130 N ou 13 kgf, Adesão entre camadas mínima de 2 kgf/5cm. Deve seguir todas as normas da ABNT NBR 16879:2020 e ABNT NBR 16830:2020.

2.1.2. Custo total estimado: **4.553,30 UFICs**.

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

2.2.1. Custo estimado: 17.954,398384187 **UFICs**.

2.3. Aquisição de equipamentos de informática a serem destinados ao Centro de Saúde "Ernesto Sierra Hunovitch" (Vila Orozimbo Maia), conforme relação a seguir:

MEDIDA (ITEM)	CUSTO EM R$	CUSTO EM UFICs	ANO-BASE DA UFIC
Aquisição de 4 (quatro) Computadores tipo II	R$ 40.800,00 (R$10.200,00/un)	8.359,7992	2025
Aquisição de 4 (quatro) Headsets	R$ 800,00 (R$ 200,00/un	163,9176	2025
Aquisição de 4 (quatro) Webcam com microfone integrado	R$ 1.200,00 (R$ 300,00/un)	245,8764	2025
Aquisição de 2 (dois) Access Point	R$ 2.000,00 (R$ 1.000,00/un)	409,7940	2025

2.3.1. Especificações técnicas:

Item 01 - Computador Tipo II

COMPUTADOR DESKTOP DE USO CORPORATIVO, NOVO E SEM USO ANTERIOR; UM PROCESSADOR 64 BITS INTEL CORE I5 14400 OU SUPERIOR (14ª GERAÇÃO) OU AMD RYZEN 5 8600G OU SUPERIOR; 16 GB RAM DDR 4 OU SUPERIOR; UNIDADE DE ESTADO SÓLIDO M.2 NVME DE 512 GB OU SUPERIOR; MONITOR LED MÍNIMO DE 21,5"; WINDOWS 11 PRO; MOUSE E TECLADO; GARANTIA 03 (TRÊS) ANOS ON-SITE.

Item 02 – Headset

HEADSET PARA VIDEOCONFERÊNCIA MODELO OVER EAR. ESPECIFICAÇÃO - MODELO DA CONCHA DO FONE MODELO "OVER EAR" - FREQUÊNCIA DO DRIVER: 20HZ~20KHZ - POTÊNCIA NOMINAL: 20MW - POTÊNCIA MÁXIMA: 30MW - IMPEDÂNCIA DO DRIVER: 32OHM +10% - SENSIBILIDADE DO MICROFONE: -38+3DB - FREQUÊNCIA DE RESPOSTA DO MICROFONE: 20HZ~20KHZ - DIRECIONAMENTO DO MICROFONE: OMNIDIRECIONAL - COMPRIMENTO DO CABO: NO MINIMO 1,80 METROS - CONEXÃO USB

Item 03 – Webcam

CÂMERA TIPO WEBCAM PARA MICRO COMPUTADOR COM AS SEGUINTES ESPECIFICAÇÕES: - RESOLUÇÃO DA IMAGEM HD 720P (1280X720 PIXELS) NO MINIMO ; - MICROFONE INTEGRADO; - SUPORTE CLIP UNIVERSAL, PARA MONTAGEM TANTO EM LAPTOP QUANTO DESKTOP; - CONEXÃO USB 2.0 OU SUPERIOR; - COMPATÍVEL COM SISTEMA OPERACIONAL WINDOWS 10 OU SUPERIOR

Item 04 - Access Point

1.1. PONTO DE ACESSO (ACCESS POINT) PARA COMUNICAÇÃO SEM FIO (WIFI) IEEE 802.11 A/G/N/AC (2;4 GHZ E 5 GHZ);

1.2. PRÓPRIO PARA AMBIENTES INTERIORES, PARA OPERAÇÃO COM SISTEMA CONTROLADOR DE PONTOS DE ACESSO;

1.3. OS EQUIPAMENTOS, NA DATA DA ENTREGA DA PROPOSTA, DEVERÃO ESTAR HOMOLOGADOS PELA ANATEL (AGÊNCIA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES);

1.4. OS EQUIPAMENTOS, NA DATA DA ENTREGA DA PROPOSTA, DEVEM POSSUIR AS CERTIFICAÇÕES WI-FI ALLIANCE (WI-FI CERTIFIED) E WMM (WI-FI MULTIMÍDIA QUALITY).

1.5. CONECTIVIDADE:

1.5.1. OS ACCESS POINTS CONTIDOS NESTA ARP (ATA DE REGISTRO DE PREÇOS) NECESSARIAMENTE DEVERÃO SER GERENCIADOS POR SOLUÇÃO DE CONTROLE E GERENCIAMENTO, FORNECIDAS POR ESTE TERMO DE REFERÊNCIA E HOSPEDADAS E MANTIDAS PELA IMA (INFORMÁTICA DE MUNICÍPIOS ASSOCIADOS), RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DOS ATIVOS DE REDE DA PMC.

1.6. OPERAÇÃO:

1.6.1. DEVE FUNCIONAR NO MODO GERENCIADO POR CONTROLADOR WIRELESS LAN OU COM PROCESSAMENTO COLABORATIVO;

1.6.2. DEVE SER CAPAZ DE OPERAR EM MALHA DE REDE “MESH”, OU EQUIVALENTE;

1.6.3. DEVE ATENDER AO PADRÃO MIMO 3X3 COM 3 STREAMS ESPACIAIS, OU SUPERIOR;

1.6.4. DEVE POSSUIR DUPLO RÁDIO PERMITINDO OPERAÇÃO SIMULTÂNEA NAS FAIXAS DE 2,4 GHZ E 5 GHZ, EM MODO 3X3:3 NAS DUAS FAIXAS DE FREQUÊNCIAS;

1.6.5. DEVE PERMITIR REDES LOCAIS, EM QUE O TRÁFEGO DOS APS NÃO É ENCAMINHADO PARA A CONTROLADORA E/OU GERENCIAMENTO, E REDES CENTRALIZADAS/TUNELADAS, EM QUE TODO TRÁFEGO DE REDE DEVE SER ENCAMINHADO PARA A CONTROLADORA E/OU GERENCIAMENTO;

1.7. SEGURANÇA:

1.7.1. POSSUIR TRAVA DE SEGURANÇA PADRÃO “KENSINGTON LOCK” OU SIMILAR;

1.7.2. WPA2, WPA, 802;11I;

1.7.3. AES, TKIP, 802;1X - EAP-MD5; EAP-FAST (FLEXIBLE AUTHENTICATION VIA SECURE TUNNELING); EAP-GTC (EAP – GENERIC TOKEN CARD);

1.7.4. PEAP-MSCHAPV2 (PEAP – MICROSOFT CHALLENGE AUTHENTICATION PROTOCOL VERSION 2); EAP-TLS (EAP – TRANSPORT LAYER SECURITY);

1.7.5. CHAVE DINÂMICA POR SESSÃO E POR USUÁRIO;

1.7.6. CRIAÇÃO DE FILTROS DE ENDEREÇOS MAC;

2.7.7. CRIAÇÃO DE FILTROS POR ENDEREÇOS IP;

2.7.8. DEVE POSSUIR SELEÇÃO DE FREQUÊNCIA DINÂMICA (DFS) PARA A FREQUÊNCIA DE 5 GHZ DE ACORDO COM O PADRÃO IEEE 802;11H. 2.8. IPV6:

2.8.1. ESPECIFICAÇÃO BÁSICA DE IPV6 (RFC2460)

2.8.2. ARQUITETURA DE ENDEREÇAMENTO IPV6 (RFC4291)

2.8.3. SELEÇÃO DE ENDEREÇO PADRÃO (RFC3484)

2.8.4. ICMPV6 (RFC4443)

2.8.5. SLAAC (RFC4862)

2.9. GERENCIAMENTO

2.9.1. SNMP V2C E V3; 2.9.2. TELNET OU SSH(IPSEC); 2.9.3. WEB-MANAGEMENT; OU CLI PADRÃO;

2.9.4. SUPORTE À CONFIGURAÇÃO DO ACCESS POINT DE MODO QUE ELE NÃO FAÇA BROADCAST DO(S) SSID (IDENTIFICADOR ÚNICO) DA REDE WLAN;

2.9.5. SUPORTE À CONFIGURAÇÃO INDIVIDUAL DE, NO MÍNIMO, 5 (CINCO) SSID;

2.10. QUALIDADE DE SERVIÇO:

2.10.1. IMPLEMENTAÇÃO DE VLAN SEGUNDO O PADRÃO IEEE 802;1Q;

2.10.2. IMPLEMENTAÇÃO DE CLASS OF SERVICE (COS) SEGUNDO O PADRÃO IEEE 802;1P;

2.10.3. IMPLEMENTAÇÃO DE QUALITY OF SERVICE (QOS);

2.10.4. SUPORTE À CONFIGURAÇÃO DOS PARÂMETROS WIRELESS, GERENCIAMENTO DAS POLÍTICAS DE SEGURANÇA, QOS E MONITORAÇÃO DE RF (RÁDIO FREQUÊNCIA);

2.10.5. IMPLEMENTAÇÃO DE MAPEAMENTO DSCP (DIFFERENTIATED SERVICES CODE POINT MAPPING);

2.10.6. DEVE SUPORTAR A ATUALIZAÇÃO AUTOMÁTICA DE FIRMWARE ATRAVÉS DA SOLUÇÃO DE CONTROLE E GERENCIAMENTO;

2.10.7. DEVE SUPORTAR SELEÇÃO AUTOMÁTICA DE CANAIS

2.10.8. DEVE IMPLEMENTAR BEAMFORMING;

2.11. ALIMENTAÇÃO:

2.11.1. OS EQUIPAMENTOS DEVERÃO SER ALIMENTADOS ATRAVÉS DE POWER OVER ETHERNET (IMPLEMENTAR IEEE 802;3AT)

2.11.2. DEVERÁ SER FORNECIDA COM POWER INJECTOR;

2.12. OPÇÕES DE ANTENA:

2.3.2. Custo total estimado: **9.179,3872 UFICs**.

2.4. Aquisição de materiais a serem destinados às obras de infraestrutura do Núcleo Residencial Lafayete Álvaro, conforme relação a seguir:

Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Serviços Públicos – COAR

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

SOLICITANTE: SEHAB

LOCAL: NÚCLEO RESIDENCIAL VILA LAFAYETE ÁLVARO 03

DESCRIÇÃO DO SERVIÇOS: OBRAS DE DRENAGEM

MATERIAIS	QUANT	UNID	VALOR	SUB TOTAL
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 500MM	52	M	R$ 135,00	R$ 7.020,00
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 600MM	51	M	R$ 190,00	R$ 9.690,00
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 800MM	50	M	R$ 310,00	R$ 15.500,00
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 1000MM	44	M	R$ 700,00	R$ 30.800,00
			TOTAL	**R$ 63.010,00**

Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Serviços Públicos – COAR

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

SOLICITANTE: SEHAB

LOCAL: NÚCLEO RESIDENCIAL VILA LAFAYETE ÁLVARO 03

DESCRIÇÃO DO SERVIÇOS: OBRAS DE DRENAGEM

MATERIAIS	QUANT	UNID	VALOR	SUB TOTAL
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 600MM	1	M	R$ 190,00	R$ 190,00
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 800MM	1	M	R$ 310,00	R$ 310,00
TUBO DE CONCRETO, TIPO PA2, DIÂMETRO 1000MM	7	M	R$ 700,00	R$ 4.900,00
			TOTAL	**R$ 5.400,00**

2.4.1. Valor total estimado: **13.414,776 UFICs.**

2.5. O valor total estimado das mitigações corresponde a **45.101,8631 UFICs**, e deverá observar a atualização monetária a ser efetivada por ato da Secretaria Municipal de Finanças, conforme previsto na Lei municipal nº 11.097, de dezembro de 2011, independentemente da celebração de termo aditivo.

2.5.1. Os valores das mitigações indicados no presente instrumento constituem mera estimativa de custo, cabendo ao **COMPROMISSÁRIO** executar as obrigações ora consignadas por sua conta e risco. Eventuais variações de preço quando da execução da obrigação não gera direito de crédito em favor de quaisquer das partes, tampouco exonera o **COMPROMISSÁRIO** de seu cumprimento.

3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO COMPROMISSÁRIO

3.1. O **COMPROMISSÁRIO** obriga-se a:

I. Elaborar os projetos técnicos pertinentes ao empreendimento e de todas as intervenções acima descritas e submetê-los à análise do Município e dos demais órgãos para fins de aprovação, licenciamento e obtenção de alvará de funcionamento;

II. Executar, às suas expensas, todas as intervenções mencionadas no presente instrumento e nos demais atos de aprovação e de licença do empreendimento, mediante a obtenção da competente Ordem de Serviço ou documento correlato a ser emitido pelos setores competentes do **MUNICÍPIO**;

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

IV. Atender às disposições da Lei Complementar municipal nº 528, de 23 de junho de 2025, que estabelece as diretrizes para a utilização das vias públicas municipais, inclusive dos respectivos subsolo e espaço aéreo, e das obras de arte de domínio municipal para a implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados, delega competência à Secretaria Municipal de Infraestrutura para outorgar a permissão de uso, disciplina a execução das obras dela decorrentes;

V. Após a conclusão integral das obras e intervenções, solicitar ao **MUNICÍPIO** a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras – TVRO ou de outro documento que comprove o cumprimento das obrigações relativas às condições impostas neste instrumento e nos atos de licenciamento ambiental, bem como as exigências constantes da lei e demais atos normativos aplicáveis, observados os prazos especificados neste termo e nas licenças expedidas;

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

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

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

3.2.1. Não alcançando êxito nas tratativas com terceiros atingidos pelos equipamentos urbanos, o **MUNICÍPIO** poderá promover a desapropriação ou a instituição de servidão, às expensas do **COMPROMISSÁRIO**, que deverá arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo.

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

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

I. No âmbito do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA não foram analisados os demais parâmetros que competem ao processo de aprovação do empreendimento, bem como aqueles para obtenção de alvará de uso;

II. Futuras obras e ampliações não estarão isentas de novo EIV, de acordo com a legislação vigente;

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

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

4. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

4.1. O **MUNICÍPIO** obriga-se a:

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

II. Expedir ordens de serviço para execução das obras de infraestrutura e dos melhoramentos previstos, após a aprovados e licenciados.

III. Promover a fiscalização da execução das obras e demais obrigações especificadas nos atos de aprovação e de licenciamento ambiental, vistoriando-as e aceitando-as quando implantadas de acordo com suas determinações ou rejeitando-as quando em desacordo com as especificações técnicas.

IV. Anotar no banco de dados da Coordenadoria Setorial de Banco de Dados do DIDC/SEPLURB, a emissão dos Alvarás, Licenças, do Termo de Acordo e Compromisso, dos Certificados de Conclusão de Obras e o cumprimento das obrigações.

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

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

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

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

5. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-CAMPINAS

5.1. Considerando o disposto no parágrafo único do art. 1º, § 3º, da Lei Complementar municipal nº 312/21, que estabelece o regime de parceria entre empreendedores privados e a **COHAB-CAMPINAS**, esta se compromete a assessorar o **COMPROMISSÁRIO** e a acompanhar o andamento do projeto de empreendimento nas diversas instâncias de aprovação, nos termos do "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA EHIS/EHMP COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 705 – SEI COHAB.2022.00003317-94**".

5.2. A **COHAB-CAMPINAS** deverá adotar as medidas voltadas ao recebimento das unidades habitacionais acabadas, localizadas no empreendimento, consoante **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO – REGIME DE PARCERIA EHIS/EHMP COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) – ÁREA 705 – SEI COHAB.2022.00003317-94".**

6. DOS PRAZOS

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

6.2. O **COMPROMISSÁRIO** deverá formalizar a garantia exigida pelo art. 58 do Decreto nº 23.119/23 no prazo de **30 (trinta) dias**, contados da assinatura do presente Termo de Acordo e Compromisso.

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

7. DA GARANTIA

7.1. Para a garantia do cumprimento das obrigações discriminadas no presente instrumento, o **COMPROMISSÁRIO** oferece ao **MUNICÍPIO** "**SEGURO GARANTIA**" no valor correspondente a **45.101,8631 UFICs**, com vigência pelo prazo previsto no cronograma de obras, acrescido de 3 (três) meses, na forma do art. 58, § 1º, do Decreto municipal nº 23.119/23.

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

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

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

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

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

8. DA CLÁUSULA PENAL

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

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

II. Cancelamento dos alvarás, de licença e autorização, expedidos.

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

8.2. Para efeito da incidência da multa moratória neste instrumento, a contagem do prazo para execução das obras tem início da data da expedição das ordens de serviços e das obtenções das licenças e autorizações, quando a obra assim exigir ou da constatação da irregularidade.

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

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

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

9. DOS COMPROMISSOS FINAIS

9.1. O **MUNICÍPIO** deverá ser informado, imediatamente, sobre qualquer mudança de proprietário que venha a ocorrer no imóvel objeto do presente instrumento. Na hipótese de o novo adquirente prosseguir no projeto do empreendimento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste Termo de Acordo e Compromisso EIV/RIV, devendo o **COMPROMISSÁRIO** dar ciência de tal condição ao novo adquirente, fazendo constar tais condições expressamente do instrumento de transferência da titularidade do imóvel.

9.2. As partes do presente acordo declaram que têm conhecimento das normas e regulamentos de combate e repressão à corrupção, dentre elas as Leis nacionais nºs 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa) e nº 12.846/13 (Lei Anticorrupção), as quais devem ser observadas inclusive por seus representantes, administradores e sócios.

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

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

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

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

Campinas, 09 de ~~Setembro~~ Outubro de 2026.

DÁRIO JORGE GIOLO SAADI

Prefeito Municipal

PETER PANUTTO PANONT

Secretário de Justiça

EDUARDO DOS REIS MAGOGA

Secretário de Habitação

ARLY DE LARA ROMÊO

Diretor-Presidente da COHAB-Campinas

VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE

Diretor-Presidente EMDEC

ALBERTO ALVES DA FONSECA

Secretário de Gestão e Controle

TABELIÃO DE NOTAS CAMPINAS - SP.

ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO

VIC ENGENHARIA S/A

S-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (pp)

TESTEMUNHAS:

1.Nome: _____

Assinatura:_____

2.Nome: _____

Assinatura:_____

1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMPINAS
Maria Paula Bittante Oliveira Barrichello - Tabeliã

1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMPINAS
Rua Engenheiro Carlos Stevenson, 1.015 - Nova Campinas
Campinas/SP - CEP 13092-132 - Fone: (19) 3737-3737

Reconheço a semelhança da firma com valor econômico de: **********
ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO (Ficha:941124)**********
****

Dou fé. Em testemunho da verdade. Custas:R$ 13,92
Campinas-SP 11/09/2026

Lyvia Bustamante Mergulhão - Escrevente
Válido com o(s) selo(s):0195AB0249314

C10195AB0249314 111104 VALOR ECONÔMICO FIRMA

1º TABELIONATO DE NOTAS CAMPINAS - SP.