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. MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA. ÁREA COHAB Nº 506. PROCESSO SEI COHAB.2025.00005440-38.

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);

JURCJU 40484

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 506, conforme parecer de viabilidade técnica e socioeconômica publicado no Diário Oficial do Município em 18 de novembro de 2025;

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, solteiro, 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**; e a **MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 36.115.717/0001-26, NIRE nº 35235829616, com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Maria Monteiro, nº 942, loja 956, Bairro Cambuí, neste ato representada nos termos da procuração lavrada no 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte/ MG, em 04 de abril de 2024 (Livro 2650 / Folha nº 22), por FABIO SCANDAR TEIXEIRA, brasileiro, advogado, casado, portador da carteira de identidade nº 33.205.704-5, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 302.818.698-55, com endereço profissional na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Presidente Vargas, 2035 - Jd. América, e por MARCELA HELENA DE MELLO, brasileira, engenheira civil, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 37.635.005-2, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 421.118.298-62, com endereço profissional na cidade de Campinas/SP, na Avenida Brasil, nº 228, Vila Itapura, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO**, 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 implantado no loteamento Residencial Parque das Árvores, que será resultante de parcelamento do solo da Gleba 14-UNI, quarteirão 30.008, na Estrada Municipal do Tanquinho. A Gleba 14-UNI tem área total de 62.580,64 m², sendo

que 40.496,33 m² (64,71%) serão destinados aos lotes e 22.084,31 m² (35,29 %) às áreas públicas. O parcelamento do solo resultará em três lotes. O imóvel está registrado sob a matrícula de nº 149.237 do 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

1.2. O empreendimento habitacional objeto do presente TAC EHIS/COHAB, possuirá duas torres, ambas com térreo, mais 21 (vinte e um) pavimentos. Os pavimentos serão compostos por 8 (oito) apartamentos, totalizando 352 (trezentas e cinquenta e duas) unidades habitacionais.

1.3. O projeto prevê área construída de 21.147,43 m², e contempla além das torres e das vagas de garagem, área de lazer composta por piscina, salão de festas, *playground*, *pet place*, churrasqueiras e quadra de areia. A garagem contará com 401 vagas, sendo 21 para motos e 10 para PCD, 4 vagas de acumulação e 40 vagas para bicicletas. O único ponto de acesso, de pedestres e veículos, será localizado na Estrada Municipal do Tanquinho. Área permeável é de 5.466,30. O único ponto de acesso, de pedestres e veículos, será localizado na Estrada Municipal do Tanquinho.

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. Implantar pavimento rígido, padrão EMDEC em 12 (doze) pontos de parada de ônibus.

2.1.1. Custo estimado **198.955,0250998873 UFICs**.

2.2. Aquisição de itens de informática destinados ao Centro de Saúde Taquaral e para o futuro CS Jd. Myrian, conforme relação a seguir:

Item	CS Jd. Myrian	CS Taquaral	Qtd Total	V. Unitário	V. Total
Access Point	3	3	6	R$ 1.000,00	R$ 6.000,00
Computador Tipo II	18	18	36	R$ 10.000,00	R$ 360.000,00
Headset	18	18	36	R$ 200,00	R$ 7.200,00
Notebook	1	1	2	R$ 8.000,00	R$ 16.000,00
Switch Gerenciável	2	2	4	R$ 5.000,00	R$ 20.000,00
Tablet	11	11	22	R$ 3.000,00	R$ 66.000,00
Webcam com microfone integrado	18	18	36	R$ 350,00	R$ 12.600,00
				V. Total	**R$ 487.800,00**

2.2.1. Os equipamentos de informática elencados neste item deverão atender às especificações técnicas a seguir:

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.

Notebook
COMPUTADOR PORTÁTIL ESTILO NOTEBOOK DE USO CORPORATIVO, NOVO E SEM USO ANTERIOR; UM PROCESSADOR 64 BITS INTEL CORE I5 1334U OU SUPERIOR (13ª GERAÇÃO) OU AMD RYZEN 5 7520U OU SUPERIOR; 16 GB RAM DDR 5 OU SUPERIOR; UNIDADE DE ESTADO SÓLIDO M.2 NVME DE 512 GB OU SUPERIOR; WINDOWS 11 PRO; GARANTIA 03 (TRÊS) ANOS ON-SITE.

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

JURCJV 40434

- CONEXÃO USB

Webcam
- CÂMERA TIPO WEBCAM PARA MICROCOMPUTADOR 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

Switch Gerenciável L2/L3
SWITCH TIPO 2: SWITCH GERENCIÁVEL L2/L3 COM 24 PORTAS 1000BASE-T 10/100/1000 E POE
1.1. ESPECIFICAÇÃO:
1.1.1. SWITCH TIPO 2: SWITCH L2/L3, GERENCIÁVEL, COM QOS, SEGURANÇA AVANÇADA E POE+ 24 PORTAS 1000BASE-T 10/100/1000 E, NO MÍNIMO, 2 PORTAS ADICIONAIS 1000BASE-X COM SLOTS SFP;
1.1.2. DEVE SUPORTAR, NO MÍNIMO, 256 VLANS IDS, ATIVAS SIMULTANEAMENTE, NO PADRÃO IEEE 802.1Q;
1.1.3. DEVE SUPORTAR OS SEGUINTES SERVIÇOS DE SWITCHING/VLAN E PADRÕES:
A) IEEE 802.1D;
B) IEEE 802.3AD (LINK AGGREGATION);
C) IEEE 802.1W (RAPID RECOVERGENCE);
D) IEEE 802.1P;
E) IEEE 802.1Q – VLAN TAGGING AND IDENTIFICATION;
F) IEEE 802.1S MULTIPLE SPANNING TREE PROTOCOL
1.1.4. SUPORTAR VLANS BASEADAS EM TAGS E PORTA;
1.1.5. O SWITCH DEVE PERMITIR O ARMAZENAMENTO MÍNIMO DE 16.000 (DEZESSEIS MIL) ENDEREÇOS MAC POR SWITCH;
1.1.6. DEVE SUPORTAR NO MÍNIMO 8 FILAS DE PRIORIDADE;
1.1.7. DEVE IMPLEMENTAR OS SEGUINTES SERVIÇOS DE GERENCIAMENTO, CONTROLE E ANÁLISE:
A) SNMP V1/V2/V3;
B) SUPORTE GERENCIAMENTO VIA INTERFACE WEB;
1.1.8. DEVE SUPORTAR ROTEAMENTO IPV4/V6 ESTÁTICO E DINÂMICO COM POLÍTICAS DE ROTEAMENTO, POLICY-BASED ROUTING (PBR);
1.1.9. DEVE SUPORTAR ROTEAMENTO MULTICAST PIM-SMV4/V6 E PIM-DMV4/V6 OU PROTOCOLO IGMP V1/V2/V3 SNOOPING, MLD (IPV6);
1.1.10. PERMITIR O DOWNLOAD E O UPLOAD DE CONFIGURAÇÕES VIA TFTP OU FTP OU SFTP;
1.1.11. SUPORTAR CLIENTE TFTP, FTP OU SFTP;
1.1.12. NTP (NETWORK TIME PROTOCOL) OU SNTP (SIMPLE NETWORK TIME PROTOCOL);
1.1.13. PREPARADA PARA INSTALAÇÃO EM RACK PADRÃO EIA 19", OCUPANDO NO MÁXIMO 1U (1 RACK-UNIT);
1.1.14. A FONTE DEVE OPERAR ENTRE 100 E 240VAC, TIPO AUTO-SENSING E OPERAR A 60HZ;

JURCÔN 40484

1.1.15. DEVE POSSUIR POE+ COM NO MÍNIMO 350W;
1.1.16. IMPLEMENTAR OS PADRÕES IEEE 802.3AF (POWER OVER ETHERNET – POE) E IEEE 802.3AT (POWER OVER ETHERNET PLUS – POE+) EM TODAS AS 24 PORTAS 10/100/1000BASE-T;
1.1.17. DEVE FORNECER 15W POR PORTA (POE) PARA TODAS AS 24 PORTAS 10/100/1000BASE-T SIMULTANEAMENTE OU 30W POR PORTA (POE+) PARA PELO MENOS 12 PORTAS 10/100/1000BASE-T SIMULTANEAMENTE SEM NECESSIDADE DE FONTE DE ALIMENTAÇÃO EXTERNA;
1.1.18. DEVE ESTAR CONFIGURADO COM PELO MENOS 24 PORTAS FIXAS GIGABIT ETHERNET, 10/100/1000, AUTONEGOCIÁVEIS, EM CONECTORES RJ-45 (UTP);
1.1.19. DEVE SUPORTAR A ADIÇÃO DE PELO MENOS 2 (DUAS) INTERFACES GIGABIT ETHERNET DOS TIPOS 1000BASE-T, 1000BASE-SX, 1000BASE-LX TODAS ATRAVÉS DE MÓDULOS SFP;
1.1.20. DEVE POSSUIR UM THROUGHPUT MÍNIMO DE 36 (TRINTA E SEIS) MPPS (MILHÕES DE PACOTES POR SEGUNDO);
1.1.21. DEVE POSSUIR CAPACIDADE MÍNIMA DE 50 (CINQUENTA) GBPS DE BACKPLANE (SWITCHING CAPACITY);
1.1.22. MTBF MÍNIMO DE 50.000 (CINQUENTA MIL) HORAS;
1.1.23. CADA SWITCH DEVE ACOMPANHAR 1 (UM) MÓDULO SFP/MINI-GBIC 1000BASE-LX LC PARA FIBRA MONO-MODO. COMPRIMENTO DE ONDA : 1310NM, 20KM;
DEVE POSSUIR CERTIFICADO DE HOMOLOGAÇÃO DA ANATEL E APRESENTAR NO ATO DA ENTREGA A DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA

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;

JURCJU404184

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:

Tablet

TABLET 64GB ANDROID 14 OU SUPERIOR
1. PROCESSADOR
1.1 – OCTA CORE CPU BASED 1.8 GHz NO MÍNIMO
2. ARMAZENAMENTO
2.1 – CAPACIDADE DE 64 GB NO MÍNIMO
3. DISPLAY
3.1 – TAMANHO 10,5" NO MÍNIMO
3.2 – RESOLUÇÃO DE 1920 x 1200 NO MÍNIMO
3.3 - RESOLUÇÃO DA CAMERA TRASEIRA 8.0 MEGAPIXELS NO MÍNIMO
3.4 - RESOLUÇÃO DA CAMERA FRONTAL 5.0 MEGAPIXELS NO MÍNIMO
4. – SISTEMA OPERACIONAL
4.1 – ANDROID 14 OU SUPERIOR
5. – CONECTIVIDADE;
5.1.1 – 5G NO MÍNIMO;
5.1.2 – WIRELESS 802.11 A/B/G/N/AC 2.4G+5GHz, OU SUPERIOR
5.1.3 – BLUETOOTH 5.1 OU SUPERIOR
6. ACESSORIOS;
6.1 – CARREGADOR BIVOLT;
6.2 – CABO USB;
7. MEMÓRIA ;
7.1 – 4 GB DE MEMÓRIA RAM NO MÍNIMO;
8. BATERIA;
8.1 – IONS DE LÍTIO 7000 mAh NO MÍNIMO;
9. – OUTROS
9.1 – DOCUMENTAÇÃO, SOFTWARES NECESSÁRIOS À OPERAÇÃO E INSTALAÇÃO, DRIVES E TODOS OS CABOS DE ENERGIA E INTERFACES PADRÃO E SOLICITADAS INCLUÍDOS.
9.2 – LOGOTIPO DO FABRICANTE DEVE CONSTAR GRAVADO NO CORPO DO EQUIPAMENTO (NÃO ACEITAMOS ETIQUETAS)

2.2.2. Valor total estimado: **99.948,7757 UFICs**.

2.3. Elaboração de projeto para reconstrução do muro de arrimo do CEI Alexandre Sartori Faria, para futura abertura de processo licitatório.

2.3.1. Deverão ser fornecidos os seguintes projetos

a) projeto arquitetônico – plantas, cortes, fachadas, cobertura, detalhamento executivo e memorial descritivos;

b) sondagem de solo;

c) Levantamento planialtimétrico;

JURCJU40484

d) Projeto de terraplenagem;

e) Projeto de impermeabilização;

f) Projeto de acessibilidade, se necessário;

g) Projeto de demolição;

h) projeto de contenção e estrutura;

i) projeto de fundação;

j) projeto drenagem;

k) Licenciamento ambiental, caso seja necessário;

l) Memoriais descritivos e de cálculos;

m) *Check* list compatibilização;

n) planilha orçamentária desenvolvida conforme o Decreto nº 22.227/2022. Curva ABC, Composição de Preço Unitário, Composição do BDI, Cronograma físico financeiro e Eventograma de medições;

o) ART de todos os supracitados

2.3.2. Valor total estimado: **47.126,3190 UFICs**.

2.4. O valor total estimado das mitigações corresponde a **346.030,1199 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.

2.4.1. 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;

JURCJU40414

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 506 – SEI COHAB.2022.00000368-73**".

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 506 – SEI COHAB.2022.00000368-73".

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 **346.030,1199 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.

JURCJU40484

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, _____ de _____ de 2026.

DÁRIO JORGE GIOLO SAADI

Prefeito Municipal

PETER PANUTTO PANONT

Secretário de Justiça

Eduardo dos Reis Magoga
Secretário Municipal de Habitação
Prefeitura Municipal de Campinas

EDUARDO DOS REIS MAGOGA

Secretário de Habitação

ARLY DE LARA ROMÊO

Diretor-Presidente da COHAB-Campinas

PREFEITURA DE CAMPINAS

EHIS cohab

VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE

Diretor-Presidente EMDEC

ALBERTO ALVES DA FONSECA

Secretário de Gestão e Controle

FABIO SCANDAR TEIXEIRA

MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.

COMPROMISSÁRIO

MARCELA HELENA DE MELLO

MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.

COMPROMISSÁRIO

TESTEMUNHAS:

1.Nome: _____

Assinatura:_____

2.Nome: _____

Assinatura:_____

2º Cartório de Notas de Campinas - SP Alexandre Morone de Oliveira Santos
R. Cel. Quirino, 542 - Cambuí - CEP 13025-001 - Tel.(19) 3739-3739

Reconheço por semelhança as firmas de: MARCELA HELENA DE MELLO, FABIO SCANDAR TEIXEIRA, em documento com valor econômico, e dou fé.

de verdade.

Em testemunho

Campinas, 29 de setembro de 2026. Valor recebido R$ 27,84

BRUNA ALESSANDRA COSTA NOGUEIRA - Escrevente Autorizada

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS

2º TABELIÃO DE NOTAS DE CAMPINAS