



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Justiça  
Procuradoria-Geral do Município de Campinas  
Coordenadoria de Estudos Jurídicos e Biblioteca

**Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município - DOM.**

DECRETO Nº 22.237, DE 12 DE JULHO DE 2022

*(Publicação DOM 13/07/2022 p.1)*

Estabelece normas gerais e procedimentos para análise dos projetos edífícios, urbanísticos e de parcelamento do solo dos EHS-COHAB e EHMP-COHAB disciplinados pela Lei Complementar nº 312 de 15 de outubro de 2021 e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Campinas, no uso de suas atribuições legais, e  
CONSIDERANDO a Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, que disciplina o Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHS-COHAB, o Empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP-COHAB e dá outras providências;  
CONSIDERANDO a Lei nº 15.944, de 14 de agosto de 2020, que dispõe sobre as taxas decorrentes do exercício regular do poder de polícia administrativa referentes às análises e licenças dos projetos e obras de empreendimentos habitacionais de interesse Social de competência da COHAB Campinas;  
CONSIDERANDO a Lei nº 15.991, de 23 de setembro de 2020, que altera o parágrafo único do art. 1º da Lei nº 3.213, de 17 de fevereiro de 1965, que autoriza a Prefeitura Municipal a organizar a Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab;  
CONSIDERANDO o Decreto nº 21.683, de 22 de setembro de 2021, que delega ao titular da Secretaria Municipal de Habitação a competência para a aprovação dos estudos e projetos edífícios e urbanísticos de empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos com a participação da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB.

DECRETA:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta os procedimentos e as normas gerais para análise dos projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHS-COHAB e de Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP-COHAB, disciplinados pela Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, na forma de loteamento, conjunto habitacional, ou unidades acabadas uni ou multifamiliares.

Parágrafo único. Conforme Quadros I e II do Anexo I da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, são considerados EHS-COHAB e EHMP-COHAB:

I - EHS-COHAB TIPO A: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários-mínimos, podendo ainda contemplar unidades MERCADO POPULAR e/ou TIPO B;

II - EHS-COHAB TIPO B: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 3 (três) e inferior a 6 (seis) salários- - mínimos, podendo ainda contemplar unidades MERCADO POPULAR e/ou TIPO A;

III - EHS-COHAB TIPO C: assim considerado o empreendimento habitacional mul- tiuso e multirrenda integrante de programas

federais de habitação de interesse social localizado em imóveis de domínio da União;

IV - EHMP-COHAB: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 6 (seis) e inferior a 10 (dez) salários-mínimos, podendo ainda contemplar unidades TIPO A e/ou TIPO B.

Art. 2º Os benefícios e incentivos previstos nos termos da Lei Complementar nº 312, de 2021, serão concedidos de acordo com os tipos de empreendimento COHAB discriminados no art.1º deste Decreto.

Parágrafo único. Quando o empreendimento COHAB compreender a mescla de mais de um tipo, os benefícios e incentivos serão concedidos com base no tipo predominante a serem aplicados, uniformemente, em todas as suas unidades habitacionais.

Art. 3º Nos termos da Lei nº 3.213, de 17 de fevereiro de 1965, alterada pela Lei nº 15.991, de 23 de setembro de 2020, combinada com a Lei Complementar nº 312, de 2021, cabe à COHAB Campinas analisar os estudos e os projetos edíficios, urbanísticos e de parcelamento do solo EHIS-COHAB e EHMP-COHAB.

Parágrafo único. É atribuição do titular da Secretaria Municipal de Habitação a aprovação dos estudos e dos projetos edíficios e urbanísticos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB, nos moldes do Decreto nº 21.683, de 22 setembro de 2021, com exceção dos projetos de loteamento, cujo ato de aprovação é de competência do chefe do Poder Executivo Municipal, através da edição de Decreto.

Art. 4º Conforme o art. 4º da Lei Complementar nº 312, de 2021, os projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB serão analisados e aprovados em até 90 (noventa) dias.

§ 1º O prazo descrito no caput deste artigo poderá ser prorrogado, desde que por fato superveniente devidamente justificado.

§ 2º Fica suspenso o prazo descrito no caput deste artigo, sempre que a continuidade do processo depender exclusivamente de ato de responsabilidade do interessado, como a correção de desconformidades nos projetos construtivos.

Art. 5º Quando se tratar de implantação em glebas com áreas superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, o acréscimo ao coeficiente de aproveitamento da tipologia HMV permitida no zoneamento vigente da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, nos termos do inc. VIII do art. 31 da Lei Complementar nº 312, de 2021, equivale ao número inteiro 1 (um) a ser somado ao percentual de 0,6 (seis décimos) previsto em seu art. 25, § 2º.

Art. 6º Nos casos em que a mitigação dos impactos causados pela implantação dos EHIS-COHAB e/ou EHMP-COHAB não atingir o percentual previsto no Quadro I, Anexo II, da Lei Complementar nº 312, de 2021, poderá ocorrer o aumento da contrapartida social descrita em seu Quadro II, Anexo II, conforme previsto no art. 13, § 2º, da referida Lei Complementar, desde que o valor a ser complementado seja suficiente para garantir, no mínimo, uma unidade habitacional acabada e/ou lote urbanizado constantes em projeto.

Parágrafo único. Na hipótese do valor a ser complementado a título de mitigação dos impactos não atingir ao menos uma unidade habitacional acabada e/ou lote urbanizado constantes em projeto, o EIV do empreendimento deverá ser revisto para fins de reavaliação das mitigações apontadas pelos órgãos e setores envolvidos em seu processo de aprovação, com vistas ao incremento de medidas necessárias ao atendimento do percentual total estipulado no Quadro III do Anexo II da Lei Complementar nº 312, de 2021.

Art. 7º Para fins de aplicação do § 4º do art. 6º da Lei Complementar nº 312, de 2021, deverão ser adotados os parâmetros da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, cujos parâmetros e disposições seguem reproduzidos abaixo:

I - consideram-se vagas preferencias as vagas especiais previstas na Lei Complementar nº 208, de 2018, destinadas a Pessoas com Deficiência - PCD e a Idosos (I);

II - nos termos da Tabela 1, do Anexo V, da Lei Complementar nº 208, de 2018, deverão ser reservados, no mínimo, 2% (dois por cento) de vagas para PCD da quantidade de vagas de veículos previstas nos projetos EHIS/EHMP-COHAB na forma de unidades acabadas multifamiliares horizontais acima de 4 (quatro) unidades habitacionais e verticais, independentemente do número de unidades;

III - nos termos da Tabela 1, do Anexo V, da Lei Complementar nº 208, de 2018, ficam dispensados da obrigatoriedade de

previsão de número mínimo de vagas para PCD os projetos EHIS/EHMP-COHAB na forma de unidades acabadas multifamiliares horizontais abaixo ou igual a 4 unidades habitacionais;

IV - nos termos da Tabela 1, do Anexo V, da Lei Complementar nº 208, de 2018, ficam dispensados da obrigatoriedade de previsão de número mínimo de vagas para Idosos (I) os projetos EHIS/EHMP-COHAB na forma de unidades acabadas horizontais ou verticais, independentemente do número de unidades;

V - o dimensionamento da vaga especial para PCD deverá atender ao disposto na Norma Brasileira - NBR 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outra que venha a substituí-la;

VI - o dimensionamento da vaga especial para Idosos (I) deverá atender ao disposto na Lei nº 14.990, de 9 de abril de 2015, ou outra que venha a substituí-la.

Parágrafo único. Quando ausentes áreas de estacionamento e vagas de garagem, deverão ser adotados, para efeito do disposto no inc. II deste artigo, os regramentos da Lei Complementar nº 208, de 2018, a qual não exige uma quantidade mínima de vagas para PCD nessas hipóteses.

Art. 8º A análise, aprovação e licenciamento das obras e projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB realizados em parceria com a COHAB Campinas, deverá observar as disposições da Lei Complementar nº 312, de 2021 e deste Decreto, além da legislação federal e estadual edilícia e urbanística pertinente.

Parágrafo único. Em caso de omissão na legislação mencionada no caput deste artigo, poderão ser aplicadas as normas abaixo relacionadas, desde que não contrariem as disposições, princípios, objetivos e diretrizes da Lei Complementar nº 312, de 2021 e deste Decreto:

I - Lei Complementar nº 09, de 23 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Código de Obras;

II - Lei Complementar nº 207, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano, institui a Zona de Expansão Urbana e dá outras providências;

III - Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre o Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

IV - Decreto nº 18.757, de 11 de junho de 2015, que estabelece procedimentos para aprovação e licenciamento de obras particulares através de projeto simplificado no Município de Campinas;

V - Decreto nº 19.266, de 29 de agosto de 2016, que dispõe sobre Procedimentos de Análise, Definição e Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo e dá outras providências;

VI - Decreto nº 20.739, de 17 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre o pré-cadastramento, o cadastramento e a emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para glebas situadas no Município de Campinas e dá outras providências;

VII - legislação correlata municipal aplicável.

## CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Art. 9º Conforme Quadro II, do Anexo II, da Lei Complementar nº 312, de 2021, os EHIS-COHAB TIPOS A e B, e EHMP-COHAB ficam condicionados ao pagamento, pelo empreendedor, de contrapartida social correspondente a 2% (dois por cento) do total das unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados previstos no projeto, a serem transferidos à COHAB-Campinas.

§ 1º Considera-se unidade habitacional acabada aquela em condições imediatas de habitabilidade nos termos da legislação vigente.

§ 2º O resultado da aplicação do percentual previsto no caput deste artigo será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

Art. 10. Nos moldes do § 2º do art. 14 da Lei Complementar nº 312, de 2021, a contrapartida social poderá ser transferida à COHAB-Campinas no mesmo empreendimento ou em imóvel localizado na mesma Unidade Territorial Básica - UTB estabelecida na Lei Complementar nº 189, de 08 de janeiro de 2018, ou outra que vier a substituí-la, respeitando-se o mínimo de:

I - unidade habitacional prevista no art. 80 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la;

II - 126,00 m² de área de terreno quando se tratar de lote urbanizado ou 90,00 m² no TIPO A.

§ 1º A contrapartida social em unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados será escolhida em conjunto entre a COHAB-Campinas e o interessado nos termos do Contrato de Adesão disciplinado no Capítulo IV deste Decreto, devendo a escolha recair dentre as unidades/lotes que integrem a primeira fase do empreendimento, caso este seja realizado em etapas,

devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação.

§ 2º A escolha das unidades deverá ser realizada até o registro do memorial de incorporação/loteamento, ocasião em que será firmado aditivo contratual.

§ 3º A expedição do Alvará de Execução fica condicionada à indicação certa da contrapartida social destinada à COHAB Campinas conforme estipulado no Contrato de Adesão de Parceria, cujo processo de transferência será efetivado em até 60 (sessenta) dias após a emissão do competente Certificado de Conclusão da Obra - CCO, podendo ser prorrogado por igual período mediante prévia justificativa, na hipótese de unidades acabadas EHIS-COHAB TIPOS A e B e EHMP-COHAB, ou no próprio ato de aprovação do empreendimento, na hipótese de loteamento, devendo constar menção expressa no respectivo Decreto de aprovação.

### CAPÍTULO III DA CERTIDÃO INFORMATIVA

Art. 11. A Certidão Informativa, de fornecimento gratuito aos interessados que a solicitarem na COHAB Campinas, informa as diretrizes urbanísticas, ambientais e demais informações sobre as restrições incidentes na área objeto de implantação do empreendimento de acordo com a legislação vigente.

§ 1º Nos casos em que o interessado informar o tipo do empreendimento COHAB pretendido, bem como a forma de sua implantação no território, serão adicionalmente informados os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos pela Lei Complementar nº 312, de 2021 e legislação correlata.

§ 2º A Certidão Informativa é um documento que auxilia os interessados na elaboração dos projetos EHIS/EHMP-COHAB, sendo uma condicionante para a formalização do Contrato de Adesão de Parceria disciplinado no Capítulo IV deste Decreto.

§ 3º Para requerer a Certidão Informativa, o interessado deverá encaminhar à COHAB Campinas, via email oficial ou outro sistema disponível, a seguinte documentação obrigatória:

I - Carta de Intenções conforme Anexo I deste Decreto;

II - arquivo KMZ com delimitação da área;

III - procuração do proprietário da área ou Declaração de Responsabilidade (Anexo II).

§ 4º Facultativamente, a documentação a seguir:

I - planta do levantamento topográfico planialtimétrico ou Diretrizes Urbanísticas válidas emitidas pela municipalidade ou Ficha Informativa atualizada da área;

II- matrícula do imóvel atualizada, expedida até 30 dias;

§ 5º Somente os requerimentos com a documentação completa serão recebidos pelo Setor de Expediente da COHAB Campinas para análise.

§ 6º O prazo de emissão da Certidão Informativa é de até 15 (quinze) dias úteis contados da entrega da documentação obrigatória descrita no § 3º deste artigo, cujo prazo de validade é de 6 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

Art. 12. A Certidão Informativa não tem efeito de atestar a viabilidade do empreendimento no local pretendido, nem tampouco o de aprovar os respectivos projetos urbanísticos/edifícios.

§ 1º Caso o empreendedor opte em firmar parceria com a COHAB Campinas, nos termos da Lei Complementar nº 312, de 2021, com o intuito de realizar um empreendimento COHAB no local objeto de análise da Certidão Informativa, ele deverá se manifestar expressamente nesse sentido dentro do prazo de validade desta, adotando o modelo previsto no Anexo III deste Decreto.

§ 2º Uma vez recebida, pela COHAB Campinas, a manifestação descrita no § 1º deste artigo, as partes celebrarão o Contrato de Adesão de Parceria.

### CAPÍTULO IV DO CONTRATO DE ADESÃO DE PARCERIA

Art. 13. O Contrato de Adesão de Parceria, cujas disposições fazem lei entre as partes, tem como escopo oficializar a relação jurídica entre o Contratante/interessado, e a Contratada/COHAB Campinas para fins de prestação de assessoria nos atos administrativos necessários à aprovação dos projetos edifícios, urbanísticos e de parcelamento do solo EHIS-COHAB e EHMP-COHAB, sob a égide da Lei Complementar nº 312, de 2021, exceto quanto àqueles que forem de sua competência institucional em consonância com o art. 3º deste Decreto.

§ 1º Para os fins deste Decreto, são considerados interessados o proprietário do imóvel e o empreendedor (construtora/incorporadora) responsável pela aprovação do projeto e pela execução dos empreendimentos COHAB Campinas.

§ 2º A assessoria prestada pela Contratada COHAB Campinas, descrita no caput deste artigo, em prol da simplificação e agilidade dos procedimentos de aprovação dos projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB, compreende, a título exemplificativo:

I - acompanhar o andamento do projeto nas diversas instâncias municipais, estaduais e federais envolvidas no processo de aprovação dos projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB da Contratante;

II - intermediar junto às diversas instâncias municipais envolvidas no processo de aprovação dos projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB da Contratante, como as Secretarias Municipais, SANASA, EMDEC e CPFL;

III - orientar a Contratante quanto às eventuais exigências expedidas pelas diversas instâncias envolvidas no processo de aprovação dos projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB;

IV - intermediar, acompanhar e orientar nos demais atos administrativos inerentes ao processo de aprovação dos projetos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB da Contratante que não forem de competência institucional da Contratada.

§ 3º O enquadramento como EHIS-COHAB ou EHMP-COHAB nos moldes dos Quadros I e II, do Anexo I, da Lei Complementar nº 312, de 2021, é de total responsabilidade do interessado mediante subscrição da Declaração consignada no Anexo IV, parte integrante do Contrato, sob as penas da lei.

§ 4º Também é de exclusiva responsabilidade do interessado a correta observância das porcentagens das unidades EHIS-COHAB e EHMP-COHAB destinadas aos adquirentes.

§ 5º Na Declaração prevista no § 3º deste artigo, o interessado deverá deixar expresso que se responsabiliza pela caracterização da correta destinação das unidades acabadas e/ou lotes urbanizados às famílias com renda declarada em conformidade com as disposições dos Quadros I e II, do Anexo I, da Lei Complementar nº 312, de 2021, declarando, ainda, ciência da obrigação da averbação na matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades EHIS-COHAB ou EHMP-COHAB que forem comercializadas para as referidas famílias, quando da individualização das matrículas das unidades.

§ 6º A Declaração descrita no § 5º deste artigo é condicionante para a emissão dos Alvarás de Aprovação e de Execução dos projetos EHIS-COHAB ou EHMP-COHAB.

§ 7º A Declaração inverídica sujeitará o interessado à aplicação das penalidades da Lei Complementar nº 297, de 29 de dezembro de 2020, ou outra que vier a substituí-la, sem prejuízo das demais cominações legais vigentes, inclusive as de natureza penal por prática de crime de falsidade ideológica, previsto no art. 299 do Código Penal.

Art. 14. A COHAB Campinas cancelará de imediato os alvarás por ela expedidos nas hipóteses de extinção do contrato, oficiando simultaneamente os entes públicos envolvidos no ato de aprovação do empreendimento EHIS-COHAB e EHMP-COHAB para a adoção das medidas cabíveis.

Art. 15. O modelo padrão do Contrato de Adesão de Parceria será publicado no portal eletrônico da COHAB Campinas, bem como todas as orientações complementares que se fizerem necessárias a título de ciência e esclarecimentos devidos aos interessados quanto ao assunto tratado neste Capítulo.

## CAPÍTULO V

### DA ASSESSORIA NOS PEDIDOS DE PRÉ-CADASTRAMENTO, CADASTRAMENTO, DIRETRIZES URBANÍSTICAS E PROCEDIMENTOS CORRELATOS

#### Seção I

##### Da análise preliminar

Art. 16. Celebrado o Contrato de Adesão de Parceria que incluir, em seu escopo, a prestação de serviços de assessoria por parte da contratada no pré-cadastramento, cadastramento, diretrizes urbanísticas (e procedimentos correlatos) no âmbito dos processos de aprovação dos projetos EHIS-COHAB ou EHMP-COHAB, a contratante apresentará no setor administrativo da COHAB Campinas os seguintes documentos necessários para Análise Preliminar:

I - contrato EHIS/EHMP-COHAB;

II - os documentos listados no Decreto nº 20.739, de 2020, ou outro que vier a substituí-lo.

§ 1º Na Análise Preliminar será avaliado pela equipe EHIS/EHMP-COHAB o atendimento dos requisitos, condicionantes e

normativas legais municipais incidentes nos projetos descritos no caput deste artigo.

§ 2º A Análise Preliminar não tem efeito de aprovação do projeto EHS-COHAB/EHMP-COHAB.

§ 3º Somente os requerimentos com a documentação completa conforme Roteiro Técnico Cohab, publicado em seu portal eletrônico, serão recebidos pelo Setor de Expediente da COHAB Campinas.

## **Seção II**

### **Dos procedimentos para análise preliminar**

Art. 17. Concluídas as análises e verificando-se que as plantas se encontram em desconformidade com a legislação vigente, serão indicadas as exigências técnicas a serem atendidas e eventuais correções a serem feitas por meio do Relatório de Análise Preliminar a ser encaminhado via email com publicação simultânea do Comunique-se no portal eletrônico da COHAB/CP, cientificando o interessado deste encaminhamento.

§ 1º Serão emitidos, no máximo, 3 (três) Relatórios de Análise Preliminar.

§ 2º Se, mesmo após a emissão dos 3 (três) Relatórios de Análise Preliminar, as plantas ainda apresentarem erros, o processo será encaminhado aos órgãos competentes da Administração Pública, sob conta e risco exclusivo do interessado quanto aos erros e/ou omissões constatados pela equipe EHS/EHMP-COHAB.

§ 3º Para cada Relatório de Análise Preliminar emitido, o interessado terá direito a um atendimento técnico, com vistas ao esclarecimento de eventuais dúvidas e orientações devidas.

§ 4º Os atendimentos técnicos deverão ser agendados junto ao setor administrativo EHS/EHMP - COHAB, podendo ser realizados virtualmente ou via email.

§ 5º O prazo máximo de análise das plantas e emissão dos Relatórios de Análise Preliminar pela equipe EHS/EHMP-COHAB é de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do seu recebimento.

§ 6º O prazo máximo de apresentação das plantas corrigidas no setor administrativo EHS/EHMP-COHAB é de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data da ciência, pelo interessado, das correções a serem feitas no portal eletrônico da COHAB/CP ou via email.

Art. 18. Atendidas as exigências técnicas e estando as plantas em condições de protocolar para a fase seguinte junto à Administração Direta de Campinas, o interessado será notificado para apresentar a documentação necessária nos moldes do Decreto nº 20.739, de 2020, e alterações posteriores, ou outro que vier a substituí-lo.

Art. 19. Apresentada a documentação completa e correta pelo interessado, a COHAB-CP se encarregará de tramitá-la junto aos órgãos públicos da Administração Direta Municipal competentes para analisar e aprovar os pedidos de pré-cadastramento, cadastramento, diretrizes e procedimentos correlatos.

§ 1º Considerando que esses pedidos integram o conjunto de atos administrativos que têm como objetivo final a aprovação de EHS-COHAB e EHMP-COHAB disciplinados pela Lei Complementar nº 312, de 2021, deverá constar, nos respectivos atos de aprovação expedidos pelos órgãos públicos da Administração Direta Municipal, a denominação do empreendimento COHAB nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º A denominação do empreendimento COHAB vincula o interessado e a Administração Pública para todos os fins de Direito, não podendo ser descaracterizada a sua finalidade consignada no Contrato de Adesão de Parceria previsto no Capítulo IV deste Decreto.

## **CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO**

### **Seção I**

#### **Dos pedidos de aprovação de projetos EHS-COHAB e EHMP-COHAB de unidades acabadas unifamiliares e multifamiliares**

Art. 20. Para pedidos de aprovação de projetos EHS-COHAB e EHMP-COHAB de unidades acabadas unifamiliares e multifamiliares horizontais e verticais, o interessado deverá apresentar na COHAB-Campinas a documentação listada no Decreto nº 18.757, de 2015, e alterações posteriores, ou outro que vier a substituí-lo.

§ 1º Inclui-se na documentação prevista no caput deste artigo o comprovante da taxa de análise para os EHMP-COHAB nos termos da Lei nº 15.944, de 2020.

§ 2º Em se tratando de implantação em gleba, além da documentação constante do Decreto nº 18.757, de 2015, outros documentos poderão ser solicitados pela COHAB-CP, nos termos da legislação vigente.

§ 3º Somente os pedidos com a documentação completa, conforme Roteiro Técnico Cohab publicado em seu portal eletrônico, serão recebidos pelo Setor de Expediente da COHAB Campinas.

Art. 21. O projeto será protocolado no Setor de Expediente da COHAB/CP e analisado segundo as disposições do Decreto nº 18.757, de 2015, e alterações posteriores, ou outro que vier a substituí-lo, e da legislação correlata.

Art. 22. As conclusões das análises serão sistematizadas pela equipe EHIS/EHMP-COHAB no Relatório de Análise Técnica, a ser encaminhado via email com publicação simultânea do Comunique-se no portal eletrônico da COHAB/CP, cientificando o interessado deste encaminhamento.

§ 1º O Relatório de Análise Técnica apontará as exigências a serem atendidas e correções necessárias.

§ 2º A equipe EHIS/EHMP-COHAB emitirá o número máximo de 5 (cinco) Relatórios de Análise Técnica nas hipóteses em que o projeto corrigido não estiver integralmente em conformidade com a legislação vigente.

§ 3º Se, mesmo após a emissão dos 5 (cinco) Relatórios de Análise Técnica, o projeto ainda contiver erros, o processo será arquivado e o contrato EHIS/EHMP-COHAB resolvido, nos termos das avenças contratuais.

§ 4º Para cada Relatório de Análise Técnica emitido, o interessado terá direito a um atendimento para o esclarecimento de eventuais dúvidas e orientações devidas.

§ 5º Os atendimentos deverão ser agendados junto ao Setor Administrativo EHIS/EHMP -COHAB, podendo ser realizados virtualmente ou via email.

§ 6º O prazo máximo de análise do projeto e emissão dos Relatórios de Análise Técnica pela equipe EHIS/EHMP-COHAB é de até 15 (quinze) dias úteis, contados da data do seu recebimento.

§ 7º O prazo máximo de apresentação da documentação e/ou projetos corrigidos no setor administrativo EHIS/EHMP-COHAB é de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data da ciência, pelo interessado, das correções a serem feitas, sob pena de arquivamento do processo e resolução do Contrato de Adesão de Parceria.

§ 8º O prazo previsto no § 7º deste artigo poderá ser prorrogado por fato superveniente devidamente justificado, a critério da Cohab Campinas.

Art. 23. Encontrando-se o projeto em termos, este será encaminhado ao titular da Secretaria Municipal de Habitação para a sua aprovação nos termos do Decreto nº 21.683, de 2021.

§ 1º Exarado o ato de aprovação, o interessado será convocado para recolhimento da taxa devida, conforme Lei nº 15.944, de 2020 quanto ao EHMP-COHAB, bem como para apresentação das cópias da DIC de construção civil devidamente protocolado junto à SMF, e da DAC/INÍCIO DA OBRA, nos termos do Decreto nº 19.723, de 2017 e legislação correlata.

§ 2º Juntado o comprovante de recolhimento da taxa devida, o Setor de Expediente COHAB Campinas providenciará a expedição e entrega dos competentes alvarás ao interessado.

§ 3º Concluídas as obras, o Certificado de Conclusão de Obras - CCO será emitido pelo órgão competente da Administração Direta Municipal, após instrução da COHAB Campinas consoante as regras e procedimentos do Código de Obras - Lei Complementar nº 09, de 2003, ou outro que vier a substituí-lo, momento em que o interessado deverá apresentar cópia da DIC/ENCERRAMENTO e do DAC/OBRA CONCLUÍDA, nos termos do Decreto nº 19.723, de 2017 e legislação correlata.

Art. 24. Considerando o regime de parceria instituído pela Lei Complementar nº 312, de 2021, entre o contratante/interessado e a contratada/COHAB-CP, somente serão aceitos os pedidos de aprovação de projetos de unidades acabadas unifamiliares (HU) em lotes originários de loteamentos EHIS/EHMPCOHAB analisados e aprovados sob a égide desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os pedidos de aprovação de projetos de unidades acabadas unifamiliares deverão ser apresentados individualmente junto ao Setor de Expediente EHIS/EHMP-COHAB, que gerará um protocolo específico para cada um deles, ainda que localizados no mesmo loteamento EHIS/EHMPCOHAB.

## **Seção II**

### **Dos pedidos de aprovação de projetos de loteamento EHIS/EHMP COHAB, Anexação, subdivisão e modificação de lotes EHIS/EHMP COHAB**

Art. 25. Para pedidos de aprovação de projetos de loteamento EHIS/EHMP COHAB, Anexação, Subdivisão e Modificação de lotes EHIS/EHMP COHAB, o interessado deve apresentar no Setor de Expediente Cohab-CP a documentação elencada no Decreto nº 19.266, de 2016, ou outro que vier a substituí-lo, e da legislação correlata.

§ 1º Inclui-se nesta documentação, o comprovante da taxa de análise para os EHMP COHAB nos termos da Lei nº 15.944, de 2020.

§ 2º Somente os pedidos com a documentação completa, conforme Roteiro Técnico Cohab publicado em seu portal eletrônico, serão recebidos pelo Setor de Expediente da COHAB Campinas.

Art. 26. O rito de análise dos projetos de loteamento EHIS/EHMP-COHAB seguirá as disposições do Decreto nº 19.266, de 2016, ou outro que vier a substituí-lo, e da legislação correlata, considerando sua complexidade e especificidade de aprovação.

Art. 27. A adoção dos procedimentos fiscalizatórios consistentes na supervisão e acompanhamento da execução das obras dos projetos EHIS/EHMP-COHAB aprovados é atribuição da Administração Direta municipal, através de seus órgãos competentes, como a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e de Infraestrutura, nos termos da Lei nº 10.248, de 1.999, que dispõe sobre a reorganização da Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal de Campinas, e da legislação correlata.

§ 1º Os procedimentos fiscalizatórios incluem vistorias, intimações, notificações, embargos, aplicação de multas, dentre outros.

§ 2º Os procedimentos fiscalizatórios devem observar a Lei Complementar nº 208, de 2018, a Lei Complementar nº 09, de 2003, seus respectivos decretos regulamentadores e legislação correlata, observadas as regras contidas na Lei Complementar nº 312, de 2021.

§ 3º A equipe EHIS/EHMP-COHAB, de ofício ou por provocação da população em geral através de denúncias acerca de supostas irregularidades observadas na execução das obras, notificará de imediato a Administração Direta Municipal para a adoção dos procedimentos fiscalizatórios cabíveis.

Art. 28. Atendidos aos parâmetros, regras e disposições incidentes para loteamentos na forma da Lei Complementar nº 312, de 2021, do Decreto nº 19.266, de 2016, e da legislação correlata municipal, estadual e federal, o projeto terá recomendação de aprovação enviada ao titular da Secretaria Municipal de Habitação, nos termos do Decreto nº 21.683, de 2021.

Art. 29. Expedido o aceite pelo titular da Secretaria Municipal de Habitação, o projeto será encaminhado ao Prefeito Municipal para expedição do Decreto de Aprovação.

## **Seção III**

### **Dos pedidos de aprovação de conjunto habitacional**

Art. 30. Considera-se conjunto habitacional, para os fins deste Decreto, o empreendimento EHISCOHAB ou EHMP-COHAB em que o loteamento é feito para alienação de unidades habitacionais COHAB já edificadas pelo próprio empreendedor/interessado.

Parágrafo único. O rito de análise e aprovação deste tipo de empreendimento COHAB deverá respeitar tanto as disposições previstas na Seção II, referentes à etapa de loteamento, quanto às da Seção I, referentes à etapa das unidades habitacionais acabadas, ambas deste Capítulo, conforme Roteiro Técnico Cohab publicado em seu portal eletrônico.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 31. Nos termos do art. 39, parágrafo único, da Lei Complementar nº 312, de 2021, os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo nela previstos se sobrepõem aos parâmetros gerais constantes na Lei Complementar nº 208, de 2018, independentemente do zoneamento.

Parágrafo único. Aplica-se a legislação complementar e regulamentadora da Lei Complementar nº 208, de 2018 e suas alterações posteriores, subsidiária e supletivamente às normas gerais e procedimentos previstos neste Decreto, em caso de omissão deste e

desde que sejam compatíveis com as especificidades e singularidades próprias dos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB, disciplinados pela Lei Complementar nº 312, de 2021.

Art. 32. Serão aplicadas as disposições deste Decreto para todos os requerimentos protocolizados a partir da data de sua publicação.

§ 1º Os projetos em trâmite que ainda não obtiveram decisão final serão analisados e aprovados nos termos da legislação em vigor na data de sua protocolização.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, poderão ser aplicadas as disposições deste Decreto mediante opção expressa do interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua publicação, no que for compatível com a Lei Complementar nº 184, de 1 de novembro de 2017, que se encontrava em vigor na data da protocolização do projeto.

Art. 33. Fica alterado o caput do art.1º do Decreto nº 21.683, de 22 de setembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica delegada ao titular da Secretaria Municipal de Habitação a competência para aprovação dos estudos e dos projetos edilícios e urbanísticos de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular produzidos com a participação da Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab, nos termos do art. 1º, parágrafo único, inciso V, da Lei nº 3.213, de 17 de fevereiro de 1965, e do art. 38, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021." (NR)

Art. 34. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

**ANEXO I**  
**CARTA DE INTENÇÕES**

Proponente:	
CNPJ/CPF:	
Nome (Representante (s) ou procurador (es):	
RG:	CPF:
Imóvel: (localização, endereço):	
Bairro:	
Matrícula:	
Interesse:	Tipo Predominante: (Conforme Anexo I - Quadro I – L.C. 312/2021)
<input type="checkbox"/> Cadastro	<input type="checkbox"/> Tipo A
<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Tipo B
<input type="checkbox"/> Conjunto Habitacional	<input type="checkbox"/> Tipo C
<input type="checkbox"/> Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente	<input type="checkbox"/> Tipo EHMP
<input type="checkbox"/> Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Horizontalmente	Total de Unidades: _____

O "Proponente", acima qualificado acima, vêm pela presente, manifestar sua intenção e interesse em iniciar tratativas com a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS**, Sociedade por ações, com sede em Campinas à Avenida Faria Lima, nº 10, Parque Itália, inscrita no CNPJ sob o nº 46.044.871/0001-08, doravante denominada "**COHAB-CP**", e diante disto, perante à COHAB-CP e o **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta nº 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, São Paulo, nos seguintes termos:  
As tratativas e reuniões terão objetivo único e exclusivo de discutir a possibilidade de levar adiante, em conjunto, estudos preliminares para uma eventual parceria contratual ou societária no desenvolvimento e realização de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, doravante o "**EHIS-COHAB**", no imóvel descrito acima, com base na Lei Complementar Municipal nº 312 de 15 de outubro de 2021.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proprietário ou responsável legal

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB  
Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13026-900 - Campinas - S. Paulo  
Tel: (019) 3119-9503 - e-mail: ehis@cohabcp.com.br

**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

Eu, \_\_\_\_\_  
portador do RG nº \_\_\_\_\_, órgão expedidor \_\_\_\_\_ e do  
C.P.F./CNPJ \_\_\_\_\_ e residente no endereço  
\_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_  
Município \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_, assumo inteira  
responsabilidade pela consulta de informações (certidão informativa) da área identificada como  
\_\_\_\_\_  
Endereço \_\_\_\_\_, Campinas-SP.

Declaro inteira responsabilidade pelas informações prestadas, estando ciente de que a falsidade nas informações acima implicará nas penalidades cabíveis.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(local e data)

---

Assinatura do responsável legal

---

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB  
Avenida Prefeito Faria Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13038-900 - Campinas - S. Paulo  
Tel: (019) 3119-2503 - e-mail: eha@cohabcp.com.br



ANEXO III  
DECLARAÇÃO PARA CONTRATO DE PARCERIA

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG  
nº \_\_\_\_\_, órgão expedidor \_\_\_\_\_ e do C.P.F./CNPJ  
\_\_\_\_\_ procurador/proprietário da área identificada como nº  
\_\_\_\_\_, situada na Rua/Av. \_\_\_\_\_.

DECLARO TER INTERESSE EM FIRMAR A PARCERIA COM A COHAB CAMPINAS PARA:

- ( ) ASSESSORIA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS EHS/EHMP-COHAB NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR 312/2021 E LEGISLAÇÃO CORRELATA
- ( ) PARCERIA COMERCIAL - Permissão de Uso do Cadastro CIM

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proprietário ou responsável legal



ANEXO IV  
DECLARAÇÃO DE TIPOLOGIA

Proponente:			
CNPJ/CPF:			
Nome (Representante (s) ou procurador (es):			
RG:	CPF:		
Imóvel: (localização, endereço):			
Bairro:			
Matrícula:			
Tipo Predominante (Conforme Anexo I - Quadro I - L.C. 312/2021)			
<input type="checkbox"/> Tipo A	<input type="checkbox"/> Tipo B	<input type="checkbox"/> Tipo C	<input type="checkbox"/> Tipo EHMP
Total de Unidades:			

Declaro inteira responsabilidade pelas informações prestadas, estando ciente que a falsidade nas informações acima implicará nas penalidades administrativas, civis e penais cabíveis.  
Declaro inteira responsabilidade pela caracterização da correta destinação das unidades acabadas e/ou lotes urbanizados às famílias com renda declarada em conformidade com as disposições dos Quadros I e II, do Anexo I, da Lei Complementar nº 312 de 15 de Outubro de 2021 e ainda, declarando ciência da obrigação da averbação na matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades EHS ou EHMP-COHAB que forem comercializadas para as referidas famílias, quando da individualização das Matrículas das unidades.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proprietário ou responsável legal

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB  
Avenida Prefeito Paulo Lima, nº 10 - Parque Itália - CEP 13026-900 - Campinas - S. Paulo  
Tel: (019) 3119-9502 - e-mail: ehs@cohabcq.com.br

Campinas, 12 de julho de 2022

DÁRIO SAADI  
Prefeito Municipal

PETER PANUTTO  
Secretário Municipal de Justiça

ARLY DE LARA ROMEO  
Secretário Municipal de Habitação

Redigido conforme elementos do processo SEI COHAB.2022.00001833-11.

ADERVAL FERNANDES JUNIOR  
Secretário Municipal Chefe de Gabinete do Prefeito