



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



357

Campinas, 14 de agosto de 2024.

## **PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA**

### ***PRIMEIRA RETIFICAÇÃO DO PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA, DATADO DE 28 DE MAIO DE 2024.***

Trata-se de um empreendimento que contemplará 600 unidades habitacionais, distribuídas em quatro torres a serem implantadas na Rua Bartirá, s/n (Gleba 26 e 27; Quarteirão 15134), no bairro Vila Ipê, no Município de Campinas, em gleba com área 19.424,62 m<sup>2</sup>.

O empreendimento habitacional, conforme Projeto Arquitetônico, contará com dois níveis de subsolo/garagem que disporão um total de 587 vagas, sendo 252 vagas pequenas, 287 vagas médias e 18 vagas PCD. Ainda, o empreendimento possuirá 15 vagas para motos, 15 vagas para bicicletas e 30 vagas rotativas.

O projeto do empreendimento conta com quatro torres, cada uma com 19 pavimentos cada um com 8 apartamentos, totalizando 600 unidades. Dessas, 18 unidades serão destinadas a "PCD", portanto, apartamentos acessíveis para pessoas com necessidades especiais.

### **Fundamentação da Primeira Retificação do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico:**

Diante da manifestação da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente Núcleo de Direito Urbanístico e Ambiental, constante do **ANEXO-1** (MANIFESTAÇÃO PUMA) e das considerações de acordo com o SEI COHAB.2023.00004967-00, junto a EMDEC (ANEXO - 2), considerando a sobreposição do "item 2.7.1." do TAC documento 10730946 do protocolo PMC.2021.00044851-33, mais abrangente, e a condicionante



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



do "item 1." deste protocolo, mais restrita, fica desobrigado o empreendedor da execução da exigência do "item 1." reproduzido abaixo:

"Implantar no trecho compreendido dentro do terreno do empreendimento, a diretriz viária 72A(via COLETORA I) que faz a Ligação da Avenida Lux Aeterna ao loteamento Jardim das Cerejeiras, através de binário formado pela continuidade da Rua Bartira e nova via paralela, conforme Lei Complementar nº 189/2018 (Plano Diretor Estratégico do município de Campinas). O viário resultante deverá ser doado à municipalidade para uso público.

A via do item 1 deverá ser executada com guias, sarjetas, calçada para pedestres, sinalização horizontal e vertical, sistema de drenagem, e pavimentação asfáltica tipo IIICA indicada, pela Prefeitura Municipal de Campinas, para veículos pesados (ônibus);

Obs.: O empreendedor deverá elaborar projeto executivo para o item 1. e apresentar à EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas para aprovação e em especial à Secretaria Municipal de Infraestrutura para elaborar valor estimado."

Com exceção do "item 1.", todas as demais condicionantes permanecem inalteradas e deverão ser executadas conforme parecer técnico emitido no despacho 9537538 em 10/11/2023.

Dessa forma, definiu-se pela alteração da mitigação referente a EMDEC, mantendo assim o valor destinado para essa Pasta e conseqüentemente, sem prejuízo do valor total previsto do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico publicado em 13/06/2024, que soma **436.620,0137 UFIC + 1 Unidade Habitacional UFICs** ( quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e um milésimos) **UFICs**, passando a apresentar o texto que segue:

### **Itens Suprimidos**



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



## **EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS:**

De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00004967-00, caberá ao compromisso:

1. Implantar no trecho compreendido dentro do terreno do empreendimento, a diretriz viária 72ª (via COLETORA I) que faz a Ligação da Avenida Lux Aeterna ao loteamento Jardim das Cerejeiras, através de binário formado pela continuidade da Rua Bartira e nova via paralela, conforme Lei Complementar nº 189/2018 (Plano Diretor Estratégico do município de Campinas). O viário resultante deverá ser doado à municipalidade para uso público.

A via do item 1 deverá ser executada com guias, sarjetas, calçada para pedestres, sinalização horizontal e vertical, sistema de drenagem, e pavimentação asfáltica tipo IIICA indicada, pela Prefeitura Municipal de Campinas, para veículos pesados (ônibus);

Obs.: O empreendedor deverá elaborar projeto executivo para o item 1. e apresentar à EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas para aprovação e em especial à Secretaria Municipal de Infraestrutura para elaborar valor estimado.

Nos termos da Lei Complementar 208/18, e devido aos impactos gerados na implantação do referido empreendimento com o acréscimo na geração de viagens nas áreas direta e indireta do Polo Gerador de Tráfego e por consequência aumento da circulação de veículos e pedestres é necessário considerar dentre as medidas mitigadoras melhorias e manutenção da sinalização viária, conforme Lei Federal 9.503/97-CTB e Resolução CONTRAN 973/22, além de benfeitorias na infraestrutura de mobilidade urbana com implantação e ou reparos de rampas de acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050, a fim de proporcionar melhores condições de mobilidade, segurança e trafegabilidade nas vias impactadas do entorno.

2. Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal e vertical e acessibilidade nas seguintes vias:

- Rua Lux Aeterna entre a Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Avenida Washigton Luiz entre Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Rua Bartira entre o Nº 385 e a Avenida Lux Aeterna;
- Rua Meciacu entre a Rua Bartira e a Rua Peri;
- Rua Agnaldo Macedo entre a Rua Francisco Prado Filho e a Rua Lux Aeterna;

V



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



**Valor estimado para o item 2.: R\$217.400,00 (duzentos e dezessete mil e quatrocentos reais) ou 48.523,53637033234 UFICs.**

O Plano Diretor de Campinas em vigência (Lei Complementar Nº 189, de 08 de janeiro de 2018) determina que "Art 4º: São diretrizes gerais da política urbana do município de Campinas: [...] X - priorização do pedestre, dos modos de transporte não motorizados e do transporte público [...]". Além disso, no tocante à mobilidade e ao transporte, determina que "Art. 51º. A Política de Mobilidade e Transporte no município deve observar o disposto na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana [...]. De acordo com a lei federal "São infraestruturas de mobilidade urbana: [...] III - terminais, estações e demais conexões; IV - pontos para embarque e desembarque de passageiros e cargas." Um dos direitos dos usuários do transporte público garantidos nesta Lei Federal é: "IV - ter ambiente seguro e acessível para a utilização do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana, conforme as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000". Esses direitos demonstram a necessidade de infraestrutura adequada em todos os pontos de parada/ estações de transferência, que são os locais através dos quais os usuários têm acesso ao sistema.

Com base nesses argumentos apresentados, a EMDEC solicita a complementação de infraestrutura para o transporte público coletivo como condicionante para a instalação e funcionamento de novos polos geradores de tráfego.

3. Implantar 02 (dois) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;

4. Implantar 10 (dez) placas padrão EMDEC em colunas e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;

5. Implantar pavimento rígido, padrão EMDEC em 01 (um) ponto de parada de ônibus;

**Valor estimado para os itens 3.; 4. e 5. : R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) ou 34.595,89759614312 UFICs.**

Handwritten signature and initials in blue ink.



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



As condicionantes semaforicas são apresentadas de maneira a atender os princípios básicos da sinalização de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, garantindo a real eficácia dos sinais. Para isso é preciso assegurar que a sinalização semaforica esteja de acordo com a: legalidade, suficiência, padronização, clareza, precisão e confiabilidade, visibilidade e legibilidade, manutenção e conservação.

Portanto, dependendo da complexidade do trânsito local poderá ser adotada mais de uma das seguintes ações:

- Manutenção dos elementos semaforicos existentes como: colunas, grupos focais, fiação, componentes eletrônicos, cabos de comunicação e protetores de surtos;
- Implantação de novos cruzamentos metaforizados ordenando o direito de passagem de veículos e pedestres e/ou advertindo situações perigosas;
- Modernização dos equipamentos e plataformas de comunicação melhorando a política integrada de mobilidade e a capacidade de resposta ao usuário, aumentando a fluidez e segurança viária.

6. Implantar as seguintes modernizações semaforicas:

6.1. Serviços a serem executados no item 5.2.:

- Troca de controlador semaforico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo;
- Câmeras de monitoramento para laços virtuais com a infraestrutura adequada;

6.2. Cruzamento onde serão implantados os serviços do item 5.1.:

- Avenida Eng. Antônio Francisco de Paula Souza x Balão do Condomínio Residencial São Gabriel;

6.3. Troca de controlador semaforico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo para os seguintes cruzamentos:

- Avenida São José dos Campos x Avenida Baden Powell;
- Avenida São José dos Campos x Rua São Miguel Arcanjo;
- Avenida São José dos Campos x Avenida Brunoro de Gasperi;
- Avenida Washington Luiz x Avenida Jorge Tibiriçá;

Y



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



#### 6.4. Requisitos necessários para controladores semafóricos:

- Integrar as ações de acompanhamento e gestão da mobilidade em um único centro de controle operacional;
- Consolidar uma plataforma tecnológica, de vanguarda, de forma a suportar expansões futuras, de maneira progressiva (em termos de novas aplicações e novos equipamentos) sem grandes investimentos e sem a necessidade de mudar a base de gestão (escalabilidade);
- Introduzir novas tecnologias de tráfego e conectividade, de forma eficiente;
- Dispor de dados em tempo real para o fornecimento de informações precisas ao usuário baseadas na situação real da rede;
- Possibilitar as gestões de tráfego e de transporte, integradas e interoperáveis, com apoio à decisão (nível estratégico, tático e operacional);
- Melhorar a mobilidade com vias menos congestionadas, transporte com pontualidade, confiabilidade e rapidez;
- Dispor de ferramentas para a implementação de uma política integrada de mobilidade, melhorando a capacidade de resposta do gestor frente aos eventos;
- Contribuir com a segurança e conforto da população
- Dispor de um sistema aberto e flexível com excelente compatibilidade para hardwares, softwares, dispositivos e periféricos.
- Dispor de um planejamento prevendo escalabilidade e flexibilidade. Espera-se que o sistema seja atualizado em êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos.
- Dispor de integração. As aplicações devem ser integradas em um único sistema, podendo fornecer múltiplas aplicações gerando economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos.
- Ser interoperável. Os sistemas separados, por sua vez, devem ser interligados para trabalharem em conjunto.
- Possuir alto grau de segurança e confiabilidade.
- Operação 24 horas por dia ininterruptamente.
- Dispor de tecnologia estável e com possibilidade de aperfeiçoamento contínuo e ampliação.
- Compatibilidade: Garantir o funcionamento dos sistemas quando da substituição ou atualização do software ou do hardware. Sendo assim a definição de funcionalidades, interfaces entre componentes com

Y



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



especificações claras e coerentes contribuem para a compatibilidade do sistema;

- Escalabilidade: Permitir que o sistema possa ser atualizado com êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos;
- Interoperabilidade: Significa que dois sistemas separados podem ser interligados para trabalhar juntos sem que um interfira no outro;
- Integração: Estabelecer interconexões entre múltiplos sistemas, e pode ser uma abordagem eficaz, especialmente quando planejada com antecedência. Ter um sistema único integrado para fornecer múltiplas aplicações pode gerar economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos, em comparação com a construção de cada aplicação por separado;

Padrões: Para a implantação desse sistema de larga escala deverá ser considerada a padronização para o perfeito funcionamento entre os modelos de dados, interfaces e funções existentes;

**Valor estimado para o item 6. e todos os seus subitens de 6.1. a 6.4. : R\$335.500,00 (trezentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais) ou 74.883,3783452001 UFICs.**

**A totalização dos valores estimados pela EMDEC é de R\$ 707.900,00 (setecentos e setenta mil e novecentos reais) ou 158.002,8123116756 UFICs.**

7. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;

8. Todas as intervenções deverão ser executadas as expensas do empreendedor.

### **Nova Redação pertinente ao atendimento da EMDEC**

#### **EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS:**

De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00004967-00, caberá ao compromisso:

*[Handwritten signature]*



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



2. Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal e vertical e acessibilidade nas seguintes vias:

- Rua Lux Aeterna entre a Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Avenida Washigton Luiz entre Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Rua Bartira entre o Nº 385 e a Avenida Lux Aeterna;
- Rua Meciacu entre a Rua Bartira e a Rua Peri;
- Rua Agnaldo Macedo entre a Rua Francisco Prado Filho e a Rua Lux Aeterna;

**Valor estimado para o item 2.: R\$217.400,00 (duzentos e dezessete mil e quatrocentos reais) ou 48.523,53637033234 UFICs.**

O Plano Diretor de Campinas em vigência (Lei Complementar Nº 189, de 08 de janeiro de 2018) determina que "Art 4º: São diretrizes gerais da política urbana do município de Campinas: [...] X - priorização do pedestre, dos modos de transporte não motorizados e do transporte público [...]". Além disso, no tocante à mobilidade e ao transporte, determina que "Art. 51º. A Política de Mobilidade e Transporte no município deve observar o disposto na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana [...]. De acordo com a lei federal "São infraestruturas de mobilidade urbana: [...] III - terminais, estações e demais conexões; IV - pontos para embarque e desembarque de passageiros e cargas." Um dos direitos dos usuários do transporte público garantidos nesta Lei Federal é: "IV - ter ambiente seguro e acessível para a utilização do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana, conforme as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000". Esses direitos demonstram a necessidade de infraestrutura adequada em todos os pontos de parada/ estações de transferência, que são os locais através dos quais os usuários têm acesso ao sistema.

Com base nesses argumentos apresentados, a EMDEC solicita a complementação de infraestrutura para o transporte público coletivo como condicionante para a instalação e funcionamento de novos polos geradores de tráfego.

3. Implantar 02 (dois) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;





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



4. Implantar 10 (dez) placas padrão EMDEC em colunas e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;

5. Implantar pavimento rígido, padrão EMDEC em 01 (um) ponto de parada de ônibus;

**Valor estimado para os itens 3.; 4. e 5. : R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) ou 34.595,89759614312 UFICs.**

As condicionantes semaforicas são apresentadas de maneira a atender os princípios básicos da sinalização de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, garantindo a real eficácia dos sinais. Para isso é preciso assegurar que a sinalização semaforica esteja de acordo com a: legalidade, suficiência, padronização, clareza, precisão e confiabilidade, visibilidade e legibilidade, manutenção e conservação.

Portanto, dependendo da complexidade do trânsito local poderá ser adotada mais de uma das seguintes ações:

- Manutenção dos elementos semaforicos existentes como: colunas, grupos focais, fiação, componentes eletrônicos, cabos de comunicação e protetores de surtos;
- Implantação de novos cruzamentos metaforizados ordenando o direito de passagem de veículos e pedestres e/ou advertindo situações perigosas;
- Modernização dos equipamentos e plataformas de comunicação melhorando a política integrada de mobilidade e a capacidade de resposta ao usuário, aumentando a fluidez e segurança viária.

6. Implantar as seguintes modernizações semaforicas:

6.1. Serviços a serem executados no item 5.2.:

- Troca de controlador semaforico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo;
- Câmeras de monitoramento para laços virtuais com a infraestrutura adequada;

6.2. Cruzamento onde serão implantados os serviços do item 5.1.:



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



- Avenida Eng. Antônio Francisco de Paula Souza x Balão do Condomínio Residencial São Gabriel;

6.3. Troca de controlador semafórico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo para os seguintes cruzamentos:

- Avenida São José dos Campos x Avenida Baden Powell;
- Avenida São José dos Campos x Rua São Miguel Arcanjo;
- Avenida São José dos Campos x Avenida Brunoro de Gasperi;
- Avenida Washington Luiz x Avenida Jorge Tibiriçá;

6.4. Requisitos necessários para controladores semafóricos:

- Integrar as ações de acompanhamento e gestão da mobilidade em um único centro de controle operacional;
- Consolidar uma plataforma tecnológica, de vanguarda, de forma a suportar expansões futuras, de maneira progressiva (em termos de novas aplicações e novos equipamentos) sem grandes investimentos e sem a necessidade de mudar a base de gestão (escalabilidade);
- Introduzir novas tecnologias de tráfego e conectividade, de forma eficiente;
- Dispor de dados em tempo real para o fornecimento de informações precisas ao usuário baseadas na situação real da rede;
- Possibilitar as gestões de tráfego e de transporte, integradas e interoperáveis, com apoio à decisão (nível estratégico, tático e operacional);
- Melhorar a mobilidade com vias menos congestionadas, transporte com pontualidade, confiabilidade e rapidez;
- Dispor de ferramentas para a implementação de uma política integrada de mobilidade, melhorando a capacidade de resposta do gestor frente aos eventos;
- Contribuir com a segurança e conforto da população
- Dispor de um sistema aberto e flexível com excelente compatibilidade para hardwares, softwares, dispositivos e periféricos.
- Dispor de um planejamento prevendo escalabilidade e flexibilidade. Espera-se que o sistema seja atualizado em êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos.

Y



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



- Dispor de integração. As aplicações devem ser integradas em um único sistema, podendo fornecer múltiplas aplicações gerando economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos.
- Ser interoperável. Os sistemas separados, por sua vez, devem ser interligados para trabalharem em conjunto.
- Possuir alto grau de segurança e confiabilidade.
- Operação 24 horas por dia ininterruptamente.
- Dispor de tecnologia estável e com possibilidade de aperfeiçoamento contínuo e ampliação.
- Compatibilidade: Garantir o funcionamento dos sistemas quando da substituição ou atualização do software ou do hardware. Sendo assim a definição de funcionalidades, interfaces entre componentes com especificações claras e coerentes contribuem para a compatibilidade do sistema;
- Escalabilidade: Permitir que o sistema possa ser atualizado com êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos;
- Interoperabilidade: Significa que dois sistemas separados podem ser interligados para trabalhar juntos sem que um interfira no outro;
- Integração: Estabelecer interconexões entre múltiplos sistemas, e pode ser uma abordagem eficaz, especialmente quando planejada com antecedência. Ter um sistema único integrado para fornecer múltiplas aplicações pode gerar economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos, em comparação com a construção de cada aplicação por separado;

Padrões: Para a implantação desse sistema de larga escala deverá ser considerada a padronização para o perfeito funcionamento entre os modelos de dados, interfaces e funções existentes;

**Valor estimado para o item 6. e todos os seus subitens de 6.1. a 6.4. : R\$335.500,00 (trezentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais) ou 74.883,3783452001 UFICs.**

**A totalização dos valores estimados pela EMDEC é de R\$ 707.900,00 (setecentos e setenta mil e novecentos reais) ou 158.002,8123116756 UFICs.**

V



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



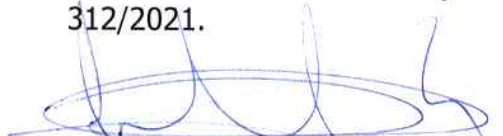
7. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;


8. Todas as intervenções deverão ser executadas as expensas do empreendedor.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ficam ratificados as demais condições e medidas mitigadoras estabelecidas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico datado de 28 de maio de 2024.

Conforme manifestação acima, a equipe técnica da COHAB/SEHAB deliberou pelo **parecer favorável quanto aos termos visando a elaboração do TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, que deverá ser cumprido na íntegra para que seja emitido o Termo de Verificação de Obras, em conformidade com a Lei Complementar 312/2021.

  
Pedro Leone Luporini dos Santos  
Diretor Técnico  
COHAB-Campinas

  
Arly de Lara Romeo  
Secretário Municipal de Habitação  
Diretor Presidente - Cohab Campinas



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



## ANEXO - 1

# MANIFESTAÇÃO PROCURADORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

✓



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



EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS  
Rua Sales de Oliveira, 1028 - Bairro Vila Industrial - CEP 13035-270 - Campinas - SP

EMDEC-PR/EMDEC-DC/EMDEC-DC-P

**DESPACHO**

Campinas, 08 de agosto de 2024.

**Ao**  
**Coordenador do Processo de Polo Gerador de Tráfego**

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

O empreendimento habitacional, localizado na Rua Bartira, Glebas 26 e 27, quarteirão 15134, ZM2, Vila Ipê, em Campinas SP, foi considerado viável com condicionantes no despacho EMDEC 9537538, neste protocolo em 10/11/2023.

Considerando a manifestação do documento 11803016 da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente Núcleo de Direito Urbanístico e Ambiental, que se refere ao Termo de Acordo e Compromisso (TAC) do protocolo PMC.2021.00044851-33,

Considerando o despacho 11803017 da Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança (CAEIV) solicitando a retificação de parecer EMDEC.

Considerando a sobreposição do "item 2.7.1." do TAC documento 10730946 do protocolo PMC.2021.00044851-33, mais abrangente, e a condicionante do "item 1." deste protocolo, mais restrita, fica desobrigado o empreendedor da execução da exigência do "item 1." reproduzido abaixo:  
*"Implantar no trecho compreendido dentro do terreno do empreendimento, a diretriz viária 72A (via COLETORA I) que faz a Ligação da Avenida Lux Aeterna ao loteamento Jardim das Cerejeiras, através de binário formado pela continuidade da Rua Bartira e nova via paralela, conforme Lei Complementar nº 189/2018 (Plano Diretor Estratégico do município de Campinas). O viário resultante deverá ser doado à municipalidade para uso público.  
A via do item 1 deverá ser executada com guias, sarjetas, calçada para pedestres, sinalização horizontal e vertical, sistema de drenagem, e pavimentação asfáltica tipo IIIICA indicada, pela Prefeitura Municipal de Campinas, para veículos pesados (ônibus);  
Obs.: O empreendedor deverá elaborar projeto executivo para o item 1, e apresentar à EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas para aprovação e em especial à Secretaria Municipal de Infraestrutura para elaborar valor estimado."*

Com exceção do "item 1.", todas as demais condicionantes permanecem inalteradas e deverão ser executadas conforme parecer técnico emitido no despacho 9537538 em 10/11/2023.

Com as considerações acima, sugerimos o encaminhamento deste protocolo à Companhia de Habitação Popular de Campinas- COHAB para comunicação ao interessado e continuidade.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO JOSE MARTINS, Analista de Mobilidade Urbana Especialista**, em 08/08/2024, às 07:53, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.





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



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **11888467** e o código CRC **56F60E02**.

COHAB.2023.00004967-00

11888467v3



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
Av A nchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br  
Paço Municipal

PMC-SETRANSP-GAB

**DESPACHO**

Campinas, 15 de agosto de 2024.

À COHAB/CAEIV,

Em atenção ao despacho 11972122, registramos ciência e encaminhamos para prosseguimento.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO DE CAIRES BARBOSA**,  
**Secretário(a) de Transportes**, em 16/08/2024, às 10:36, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de  
13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica>  
informando o código verificador **11979837** e o código CRC **36A25059**.

COHAB.2023.00004967-00

11979837v2





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



## **ANEXO - 2**

## **PARECER EMDEC**



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



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP  
PROCURADORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
NÚCLEO DE DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Protocolado Administrativo nº 2023/19/83.

Interessado: Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Assunto: Elaboração De Termo De Acordo E  
Compromisso. Necessidade De Prévios  
Esclarecimentos.

**Ilma. Procuradora-Chefe da PUMA,**

A sociedade empresária Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda submeteu à análise do Município o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do projeto de empreendimento habitacional de Interesse Social - EHIS-COHAB - Tipo EHMP, a ser edificado na: Rua Bartira, s/n (Gleba 26 e 27; Quarteirão 15134), no bairro Vila Ipê.

A viabilidade do projeto pretendido foi objeto de análise pela área técnica da COHAB-CAMPINAS, que se manifestou favoravelmente por meio do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, publicado no Diário Oficial do Município de 13 de junho de 2024.

Com relação às mitigações apontadas pela EMDEC, consta do item 2.4.1 a implantação de trecho de viário compreendido dentro do terreno do empreendimento, havendo a determinação no sentido de que o empreendedor deverá elaborar o projeto executivo e apresentá-lo para a aprovação. Porém o custo estimado dessa obrigação não foi definido e o Parecer de Viabilidade apenas diz que a elaboração desse custo caberá à SEINFRA.

Em primeiro lugar, orientamos que a área técnica da COHAB-CAMPINAS proceda à verificação no sentido de que a elaboração do projeto executivo já teria sido exigida por meio de TAC de outro empreendimento, cf. PMC.2021.00044851-33, PMC.2024.00059626-44 e



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



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP  
PROCURADORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
NÚCLEO DE DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Prot. 2021/11/8107 (ver item V do Parecer Conclusivo EIV publicado nas páginas 22/25 do DOM de 11/5/2022).

**GABINETE DO SECRETÁRIO**  
*COMISSÃO DE ANÁLISE EIV/RIV*

**PARECER CONCLUSIVO DO EIV/RIV**

**REF: PARECER TÉCNICO EIV/RIV Nº 05/2021**

**PROTOCOLO: 2021/11/8107 - INTERESSADO: SILVIA BASTOS RITTNER**

Empreendimento Habitacional Multifamiliar Vertical - HMV, previstas três torres com 237 unidades habitacionais no lote 1-sub da quadra "C", quarteirão 9492 do Loteamento Jardim das Cerejeiras, em terreno de 11.923,98m<sup>2</sup> e área construída de 13.088,73m<sup>2</sup>.

Após análise e manifestação da Comissão de Análise EIV/RIV que resultou na emissão do Parecer Técnico EIV/RIV nº 05/2021 e recurso apresentado pelo interessado no protocolo 2022/11/2811, esta Presidência emite o seguinte Parecer.

V) Atendimento às exigências de mitigação dos impactos quanto a trânsito e transporte, definidas pela EMDEC nos despachos 4510813 e 4510898 do Protocolo PMC.2021.00044851-33 e retificada no despacho 5627818:

Informamos que o item 2 deverá permanecer com a redação original dada a necessidade de manutenção nas citadas vias, em função da segurança de pedestres e motoristas. Retificamos a condicionante do item 1 e ratificamos todas as demais exigências do despacho 4510813 que ficará com a seguinte redação:

1. Desenvolvimento e aprovação do projeto executivo da opção 2 (Continuidade da Rua Bartira do Loteamento Vila Ypê até o prolongamento da Rua Victor Quaglio Paulelli do Loteamento Jardim das Cerejeiras), além da obtenção das licenças necessárias à execução da referida diretriz viária.

As obras necessárias à execução da citada diretriz serão condicionadas nos futuros empreendimentos do quarteirão da edificação em análise.

Entendemos que a obrigação que é exigida neste Prot. 2023/19/83 cinge-se à implantação do trecho da diretriz viária 72-A dentro do imóvel onde será construído o empreendimento. No entanto, aparentemente, a exigência de elaboração de projeto executivo exigida no Prot. 2021/11/8107, aparentemente, compreende toda a extensão da continuidade da Rua Bartira até o loteamento Jardim das Cerejeiras. Assim, o que estamos sugerindo, inclusive para fins de eficiência administrativa, é que seja analisada a possibilidade de que o empreendedor utilize aquele projeto executivo. Evidentemente, por se tratar de questão técnica, a decisão a respeito compete à área técnica da COHAB.

Além disso, apontamos uma outra questão: é que as obrigações exigidas do empreendedor devem ser objeto de suficiente especificação, o que compreende a definição dos respectivos valores, tendo em vista que o TAC tem força de título executivo extrajudicial. Vale dizer que, nos termos da legislação vigente, para a formação de um título executivo extrajudicial é



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



302

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP  
PROCURADORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
NÚCLEO DE DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

necessário que as obrigações nele contidas sejam certas, líquidas e exigíveis. O art. 803 do Código de Processo Civil prevê que não é possível o ajuizamento de ação executiva de título executivo judicial que não corresponda a obrigação certa, líquida e exigível.

*Art. 803. É nula a execução se:*

*I - o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível;*

*Parágrafo único. A nulidade de que cuida este artigo será pronunciada pelo juiz, de ofício ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução.*

Sobre isso, o Decreto Municipal nº 20.633/2019 (aplicável ao caso em razão da data de abertura do protocolo) dispõe que:

*Art. 54. Para a elaboração do Termo de Acordo e Compromisso o processo administrativo deverá ser enviado para Secretaria Municipal de Gestão e Controle para instruir com as seguintes informações:*

*I - valor estimado das obrigações;*

*II - prazo detalhado para cumprimento de todas as obrigações;*

*III - garantia a ser oferecida ao Município;*

*IV - quando a intervenção a ser executada atingir propriedade de terceiros ou essa tenha que ser transferida ao Município, deverão ser apresentados, ainda, matrícula da propriedade atingida e avaliação da área.*

*Parágrafo único. Para os casos de loteamento, o procedimento é o estabelecido na Lei Complementar 208/18.*

Logo, a nossa orientação é no sentido de que a Administração providencie, previamente à celebração do TAC, a estimativa de valor de todas as obrigações, sob pena de o instrumento perder a característica da liquidez, indispensável para a formação do título executivo.

Por fim, esclarecemos para Administração Superior que este NDUa-PUMA tem o



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



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP  
PROCURADORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
NÚCLEO DE DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

entendimento de que, para que não configure burla ao procedimento licitatório, as obrigações constantes de termos de acordo e compromisso devem guardar estrita relação com o propósito que ensejou a sua celebração, mormente as exigências imprescindíveis para viabilizar a correta inserção de empreendimento na malha urbana. Do contrário, restaria configurado não apenas um *by-pass* à regra de licitação como, ainda, poderia figurar como abusiva a obrigação exigida, conforme as inovações trazidas pela Lei da Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/19). Com isso, fazemos a ressalva de que o exame quanto à pertinência das obrigações exigidas para fazer face aos empreendimentos aprovados pelo Município é matéria técnica que não se enquadra nas atribuições de consultoria jurídica desta Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente.

Pelo exposto, salvo melhor juízo, o nosso entendimento é o de que o presente expediente deve ser encaminhado para a COHAB providenciar a estimativa de valor da obrigação do item 2.4.1 da minuta de TAC, bem como para confirmar a disposição a respeito da elaboração de projeto executivo, com posterior retorno para a PUMA ajustarmos a redação do documento, se for o caso.

Campinas, 16 de julho de 2024.

**Rodrigo Santiago Gomes Araújo**  
Procurador do Município