



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



Campinas, 21 de outubro de 2024

PRIMEIRA RETIFICAÇÃO DO PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA, ÁREA 0785, DATADO DE 09 DE MAIO DE 2024.

Trata-se de um empreendimento de interesse social, na qualidade de incorporadora a ARBORE ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.534.715/0001-50 e na qualidade de proprietária a RESIDENCIAL LINK 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.521.278/0001-04, contemplará 148 unidades habitacionais, distribuídas em uma torre a ser implantadas na Rua Maria Pink Luis, nº 40 (Lote 01; Quadra T2; Quarteirão 09331) – Parque Residencial Vila União, Campinas, SP, com área total construída de 7.716,94 m².

O empreendimento habitacional, possuirá 131 vagas, sendo 116 vagas pequenas, 3 vagas PCD, 6 vagas para motos e 6 vagas rotativas.

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.2024.00001601-24, junto a SMS (ANEXO – 2), referente à definição dos elementos da obrigação.

Itens Suprimidos

2.1. Secretaria de Saúde:

De acordo com as indicações, registradas no SEI - COHAB.2024.00001601-24, em especial nos despachos (**ANEXO 2**), caberá ao compromissário:

Considerando a relevância da informatização da saúde para a melhoria do acesso dos usuários aos serviços, somada ao estabelecimento do Programa de Telessaúde e de outras tecnologias como o prontuário eletrônico e o chatbot, foi proposta a **AQUISIÇÃO DE ITENS DE INFORMÁTICA PARA O CENTRO DE SAÚDE VILA UNIÃO.**

Obs: A definição dos materiais de informática será feita após a elaboração da minuta do TAC, respeitando o valor máximo de **11.787,6508 UFICs.**

Valor total: 11.787,6508 UFICs

V



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



Nova Redação pertinente ao atendimento da Secretaria Municipal de Saúde

Considerando a relevância da informatização da saúde para a melhoria do acesso dos usuários aos serviços, somada ao estabelecimento do Programa de Telessaúde e de outras tecnologias como o prontuário eletrônico e o chatbot, foi proposta a **AQUISIÇÃO DE ITENS DE INFORMÁTICA PARA O CENTRO DE SAÚDE VILA UNIÃO.**

Considerando a manifestação da Coordenadoria Departamental de Tecnologia da Informação do Departamento de Auditoria, Controle e Tecnologia - DACT/SMS docs 12536236 e 12682793 com a descrição e o quantitativo dos itens a serem adquiridos;

Apresentamos o quadro abaixo com as informações consolidadas:

MITIGAÇÃO SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE				
Item	Especificação	Valor unitário	Quant	Valor total de cada item
1	Câmera Webcan para PC com Microfone Integrado - resolução da imagem HD 720p (1280x720 pixels) no mínimo ; - 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	R\$ 300,00	6	R\$ 1.800,00
2	Computador Tipo 1 e Periféricos Computador Desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; processador 64 bits, 4 núcleos e 8 threads, clock de 3,0 GHz; 16 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 960 GB ; Monitor LED de 23"; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site, Teclado e mouse inclusos.	R\$ 5.200,00	8	R\$ 41.600,00
3	Computador Tipo 2 e Periféricos Computador desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; processador 64 bits, 10 núcleos e 16 threads, clock de 2,5 GHz; 16 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 960 GB; Monitor LED de 23"; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site, Teclado e Mouse inclusos.	R\$ 5.500,00	1	R\$ 5.500,00



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



4	Headset - 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 mínimo 1,80 metros - conexão USB	R\$ 150,00	6	R\$ 900,00
5	Notebook Computador portátil estilo NOTEBOOK de uso corporativo, novo e sem uso anterior; Um processador 64 bits 3.4 Ghz ou superior com 10 núcleos e 16 threads ; 16 GB RAM DDR 4 ou superior; Unidade de estado sólido M.2 NVMe de 512 GB ou superior; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site.	R\$ 5.000,00	1	R\$ 5.000,00
TOTAL MITIGAÇÃO				R\$ 54.800,00

QUADRO TOTAL DE MITIGAÇÕES

SECRETARIAS	MITIGAÇÃO	UFIC'S 2024	REAL
SAÚDE	AQUISIÇÃO DE ITENS DE INFORMATICA PARA O CENTRO DE SAÚDE VILA UNIÃO – CONFORME QUADRO DESCRITIVO	11.744,7866 UFICs	R\$ 54.800,00
EMDEC	Implantar 01 ponto completo de ônibus com respectivo abrigo, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais no ponto de parada de ônibus; Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal e vertical.	37.746,2012 UFICs	R\$ 176.120,00
Valor total:		49.490,9878 UFICs	R\$ 230.920,00




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



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ficam ratificados as demais condições e medidas mitigadoras estabelecidas no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômico datado de 09 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.


Arly de Lara Romeo
Secretário Municipal de Habitação
Presidente COHAB-Campinas


Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico
COHAB-Campinas





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



ANEXO 1 MANIFESTAÇÃO PUMA

[Handwritten signature]



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

Protocolado Administrativo nº 2024/19/19.

Interessados: Residencial Link 01 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda. e Arbore Engenharia Ltda.

Consulente: Companhia de Habitação Popular de Campinas.

Assunto: Elaboração De Minuta De Termo De Acordo E Compromisso. Encaminhamento Dos Autos Para Prévia Instrução.

Ilma. Dra. Procuradora-Chefe da PUMA,

O interessado submeteu à análise do MUNICÍPIO o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do projeto de empreendimento habitacional de Interesse Social - EHIS-COHAB – Tipo B, a ser edificado na: Rua Maria Pink Luis, nº 40 (Lote 01; Quadra T2; Quarteirão 09331), nesta cidade, a ser denominado Condomínio Residencial Vila União, designado previamente de Área 0785. O projeto prevê 148 unidades habitacionais e uma área construída de 7.716,94 m².

A viabilidade do projeto de construção de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS - COHAB) foi objeto de análise pela Comissão Técnica da COHAB/SEHAB que se manifestou favoravelmente, consoante o Parecer Viabilidade Técnica e Socioeconômica, publicado no Diário Oficial do Município de 13 de maio de 2024.

É o relatório. Segue a análise das questões jurídicas.

A **Ficha Informativa nº 223877**, às fls. 104/106, foi expedida em 13/9/2023, com algumas anotações, dentre as quais: (a) a indicação de que, previamente à aprovação de empreendimentos, deve ser oportunizada a análise por parte do DEPLAN-SMPDU, porque uma parte do perímetro do lote de terreno faz face com a diretriz viária 1-J do Plano Diretor; e (b) a observação de que existe um Termo de Ajustamento de Conduta celebrado no âmbito do Inquérito Civil nº 14.0713.0002475/2016-0, com base no qual o uso residencial é admitido



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

para o lote. Não localizamos nos autos do presente processo informação dando conta de que o DEPLAN-SMPDU manifestou-se a respeito da aprovação.

Quanto ao uso residencial, é justamente o que se pretende com a execução do empreendimento, Entretanto, uma vez que estes autos tratam apenas do Estudo de Impacto de Vizinhança, e não da aprovação do projeto, entendemos que as questões “a” e “b” devem, em sendo o caso, ser objeto de exame em procedimento próprio.

Ressaltamos que, posteriormente à emissão da Ficha Informativa nº 223877, passou a constar do sistema “**Zoneamento Online**” o seguinte apontamento do DIDC-SMPDU para o lote em comento: *“anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': PNM Campo Grande - Restrição Judicial em raio de 3 KM da Unidade de Conservação Ação Civil Pública 1051783-60.2023.8.26.0114 Conforme processo eletrônico SEI PMC.2023.00121102-16 e PMC.2023.00124599-52, despacho 11124479 foi determinada, entre outras exigências, a suspensão de qualquer novo procedimento de licenciamento ambiental de empreendimentos num raio de 3Km do entorno do Parque Natural Campo Grande, até a edição dos planos de manejo e do ato conjunto que defina as atividades que possam afetar a biota da Mata, as quais estarão sujeitas a obrigatório licenciamento ambiental”*. Sobre isso, mais uma vez, o nosso entendimento é que eventual impacto dessa anotação deve ser avaliado no processo administrativo de aprovação do empreendimento, e não nestes autos.

A Matrícula nº 142926, às fls. 404/407, diz que o **proprietário** do imóvel é a Residencial Link 01 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Porém, o “Instrumento Particular de Contrato – Regime de Parceria EHIS/EHMP COHAB com Promessa de Doação de Unidades Habitacionais – Área 785 – SEI COHAB.2023.00003975-58”, às fls. 370/383, foi celebrado com os seguintes **contratantes parceiros**, a Arbore Engenharia Ltda. (na qualidade de incorporadora) e a União II – Campinas Construções SPE Ltda. (na qualidade de proprietário).

Segundo as disposições do art. 10¹ da Lei Complementar Municipal nº 312/2021 preceitua

1 Art. 10. As obras e serviços necessários para mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento apontado no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverão ser objeto de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre a Prefeitura, a Cohab-Campinas, a Secretaria Municipal de Habitação e parceiros e deverão ser executados às expensas do interessado.



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

que o Termo de Acordo e Compromisso, para formalizar a obrigação de executar as medidas de mitigação, deve ser celebrado com os contratantes parceiros – diga-se, os particulares que firmaram o contrato com a COHAB. Logo, nos parece ser importante que se proceda à atualização do contrato de parceria.

Ademais, não localizamos os **atos constitutivos** da Arbore Engenharia Ltda., de forma que não foi possível realizar a identificação de um elemento essencial para a celebração válida do TAC, qual seja, os representantes legais da pessoa jurídica com poderes bastantes para firmar o documento.

Quanto as **medidas de mitigação** constantes do Parecer Viabilidade Técnica e Socioeconômica, tem-se que foi indicada a aquisição de itens de informática para o Centro de Saúde Vila União, mas, definiu-se que *“a definição dos materiais de informática será feita após a elaboração da minuta do TAC, respeitando o valor máximo de R\$ 55.000,00”*.

Sobre isso, com o devido respeito aos entendimentos contrários, temos que o TAC é o ato jurídico de que dispõe o Poder Público para formalizar as obrigações a cargo do empreendedor, sendo que uma das principais finalidades do Poder Público ao celebrar um TAC é dotar-se de um instrumento com força de título executivo extrajudicial. Assim, na hipótese de o empreendedor não cumprir as obrigações estabelecidas, poderá o Município ajuizar demanda executiva para buscar o cumprimento das medidas.

Para a formação de um título executivo extrajudicial é necessário que as obrigações nele contidas sejam certas, líquidas e exigíveis [art. 803, do CPC]. A certeza é entendida como a definição dos elementos da obrigação (o que fazer, onde fazer, em qual prazo, etc.), não podendo haver controvérsia, incerteza ou inexatidão. Já a liquidez diz respeito a determinabilidade do quantum devido, de forma que os valores estipulados devem corresponder à realidade fática das obrigações.

Diante desses preceitos, no nosso entendimento, as mitigações precisam ser estabelecidas pela Municipalidade de maneira suficientemente especificadas, de forma que, uma vez publicado o Parecer Conclusivo, tanto o empreendedor como a sociedade como um todo possam ter o conhecimento de que as intervenções são devidamente adequadas para cumprir o seu objetivo.



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

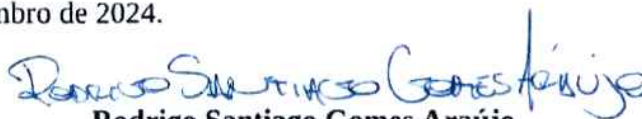
Vale dizer que essa medida também visa garantir o aspecto material do princípio da publicidade (CF/88, Art. 37. *A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte*).

Portanto, apenas excepcionalmente, nos casos em que existam fundamentos capazes de justificar a postergação da definição do conteúdo integral da medida mitigadora, é que a Administração poderá expedir os pareceres finais do EIV contendo obrigações indefinidas. Todavia, não parece ser essa a situação destes autos, uma vez que não foi apresentada justificativa para a não indicação, desde já, dos itens a serem adquiridos.

Por fim, cumpre apenas esclarecer, para Administração Superior, que este NDUa-PUMA tem o 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, em caráter opinativo, é o de que o presente expediente deve ser devolvidos para a COHAB-Campinas, a fim de que tome ciência da necessidade de complementar a instrução dos autos previamente à celebração do TAC.

Campinas, 19 de setembro de 2024.


Rodrigo Santiago Gomes Araújo
Procurador do Município



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



ANEXO 2
COHAB.2024.00001601-24



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

PMC/PMC-SMS-GAB/PMC-SMS-DGDO/PMC-SMS-DGDO-CDPI

DESPACHO

Campinas, 17 de outubro de 2024.

Ilma. sra.

Grazieli da Silva Costa Gomes

Coordenadora de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança/COHAB-DITES-GEHIS-CAEIV

Assunto: EIV 785 COHAB - União II – Campinas Construções SPE Ltda. - Mitigação: Indicação itens de informática.

Prezada Senhora,

Em resposta à solicitação constante no documento 12428108, referente à indicação quantitativa, descritiva e valor unitária dos itens de informática para a mitigação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) 785 COHAB - União II, apresentamos as informações consolidadas, conforme solicitado.

Considerando o Estudo de Impacto e Vizinhança apresentado no doc 10754412;

Considerando a manifestação do Departamento de Saúde doc 10786482 preconizando a legislação e indicando as ações mitigatórias;;

Considerando o Relatório PUMA (12427855) com as especificações da mitigação da Saúde;

Considerando a manifestação da Coordenadoria Departamental de Tecnologia da Informação do Departamento de Auditoria, Controle e Tecnologia - DACT/SMS docs 12536236 e 12682793 com a descrição e o quantitativo dos itens a serem adquiridos;

Apresentamos o quadro abaixo com as informações consolidadas:

Item	Especificação	Valor unitário	Quantidade
1	Câmera Webcan para PC com Microfone Integrado - resolução da imagem HD 720p (1280x720 pixels) no mínimo ; - 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	R\$ 300,00	6

2	<p>Computador Tipo 1 e Periféricos</p> <p>Computador Desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; processador 64 bits, 4 núcleos e 8 threads, clock de 3,0 GHz; 16 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 960 GB ; Monitor LED de 23"; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site, Teclado e mouse inclusos.</p>	R\$ 5.200,00	8
3	<p>Computador Tipo 2 e Periféricos</p> <p>Computador desktop de uso corporativo, novo e sem uso anterior; processador 64 bits, 10 núcleos e 16 threads, clock de 2,5 GHz; 16 GB RAM DDR 4; Unidade de estado sólido M2 de 960 GB; Monitor LED de 23"; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site, Teclado e Mouse inclusos.</p>	R\$ 5.500,00	1
4	<p>Headset</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 mínimo 1,80 metros - conexão USB 	R\$ 150,00	6
5	<p>Notebook</p> <p>Computador portátil estilo NOTEBOOK de uso corporativo, novo e sem uso anterior; Um processador 64 bits 3.4 Ghz ou superior com 10 núcleos e 16 threads ; 16 GB RAM DDR 4 ou superior; Unidade de estado sólido M.2 NVMe de 512 GB ou superior; Windows 11 Pro; Garantia 03 (três) anos on-site.</p>	R\$ 5.000,00	1

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **MOACYR ESTEVES PERCHE, Coordenador(a) Departamental**, em 17/10/2024, às 17:51, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALYNE MARQUES BARRETO, Apoio à Gestão**, em 18/10/2024, às 07:55, 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 **12681382** e o código CRC **80834D3D**.