



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 05/2011

Processo Administrativo n.º 2011/10/20845

O **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 51.885.242/0001-40, com sede na Avenida Anchieta n.º 200, Centro, CEP: 13.015-904, Campinas, São Paulo, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, **DEMÉTRIO VILAGRA**, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6.177.930 e inscrito no CPF n.º 232.772.898-34, e pelas Secretarias Municipais ao final identificadas, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima de capital aberto com sede na Praia de Botafogo, 501, Torre Pão de Açúcar, cj. 203, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.950.811/0001-89, **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, com sede na Avenida Paulista, 1.374, 13º andar-Bela Vista, município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 58.507.286/0001-86, **GOLDFARB PDG 2 INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.543-121, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.328.093/0001-52, neste ato representadas na forma de seus atos constitutivos, doravante denominadas, conjuntamente, **COMPROMISSÁRIAS**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no artigo 840 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em conformidade com os considerandos e cláusulas abaixo estabelecidas:

Considerando o ato administrativo de embargo, promovido pelo **MUNICÍPIO**, em face de construções e de empreendimentos das **COMPROMISSÁRIAS** localizados na região do Jardim Miriam, em especial sobre a gleba originariamente designada Gleba A-1, atualmente denominada Gleba 11, do Quarteirão 30.008 do Cadastro Municipal, objeto da matrícula 75.466;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Considerando que tal ato restritivo foi praticado em decorrência do Parecer n.º 016/2011, exarado pela Comissão Especial de Auditoria, constituída pela Portaria n.º 74.093/2011, publicada no DOM de 13/05/11;

Considerando que referido parecer indicou a possibilidade de regularização dos empreendimentos se estudos técnicos demonstrassem a viabilidade de compensação dos impactos das obras;

Considerando que foi determinado pelo Sr. Prefeito Municipal a realização dos estudos técnicos para que se estabeleçam as obrigações dos empreendedores e a solução dos problemas documentais e urbanísticos apontados;

Considerando que os estudos preliminares realizados pelos técnicos da Administração Pública Municipal demonstraram a possibilidade de liberação das primeiras unidades concluídas pelas COMPROMISSÁRIAS;

Considerando a manifestação prévia das COMPROMISSÁRIAS no sentido de colaborarem com o MUNICÍPIO neste momento preliminar dos estudos técnicos, como forma de obtenção do Certificado de Conclusão de Obra (CCO) para as 378 unidades referentes ao empreendimento denominado "Ambiance Residence";

Considerando a também manifestação prévia das COMPROMISSÁRIAS no sentido de cumprirem as futuras determinações do MUNICÍPIO no estudo técnico definitivo que está em desenvolvimento para a UTB 8.A.2 da Macrozona 8, de forma a permitir a remoção do embargo em relação às demais 326 unidades do empreendimento supracitado;

Considerando os princípios constitucionais que regem a Administração Pública, em destaque os da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência;

Considerando que é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas, nos termos dos artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro e de outras normas de direito público aplicáveis à espécie;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Considerando que os órgãos públicos podem tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, consoante prevê a Lei Federal n.º 7.347, de 24 de julho de 1985;

Considerando o interesse público em satisfazer o direito social e constitucional à moradia adequada, pressuposto da dignidade humana consoante um dos fundamentos da República Federativa do Brasil (artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal);

Considerando a necessidade de proteção aos interesses e aos direitos dos consumidores adquirentes de imóveis nos empreendimentos embargados;

Considerando, por fim, que o MUNICÍPIO deve prezar pelo desenvolvimento urbano ordenado, de forma a proteger a ordem urbanística e ambiental, com respeito as legislações de regência, sejam elas federais, estaduais ou municipais, não economizando esforços no sentido de que o desenvolvimento desejado efetivamente se viabilize técnica e juridicamente, com qualidade, economia, celeridade e, principalmente, sem quaisquer resvalos do ponto de vista da legalidade;

Assumem o seguinte compromisso de ajustamento de conduta à lei:

1. As COMPROMISSÁRIAS obrigam-se, como forma de mitigação e/ou compensação parcial dos impactos causados pela implantação do empreendimento denominado “Ambiance Residence”, às seguintes providências:

1.1. quitação, no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da eficácia do presente termo, do Auto de Infração – Imposição de penalidade de multa n.º 223/2011, lavrado pelo Município em 18 de novembro de 2011, cujo valor em pecúnia é de 650 UFESP, conforme artigo 66 do Decreto federal n.º 6.514/08;

1.2. recuperação de toda a Área de Preservação Permanente situada à margem esquerda do córrego São Francisco delimitada entre as duas extremidades do empreendimento “Ambiance Residence”, com observância a um projeto de reflorestamento ciliar com espécies nativas, obedecendo ao estipulado nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

resoluções SMA N° 21/01, 47/03 e 08/08, elaborado por profissional habilitado acompanhado da respectiva ART;

1.2.1. O projeto deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da assinatura do presente termo;

1.2.2. A partir da aprovação do projeto, a execução da recuperação deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

1.3. Apresentar, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da eficácia do presente termo, a averbação junto à matrícula original do imóvel da destinação de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento das COMPROMISSÁRIAS, para assegurar a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo e conseqüentemente garantir a infiltração de águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica.

1.3.1. Na impossibilidade de reserva de tal área junto ao imóvel original, as COMPROMISSÁRIAS poderão, alternativamente, propor ao MUNICÍPIO a aquisição de área ambientalmente adequada, a ser aprovada pelo MUNICÍPIO, num raio máximo de 2km ao empreendimento para efetivação da obrigação, tudo no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias. Caso as COMPROMISSÁRIAS tenham dificuldades em adquirir a área, o MUNICÍPIO poderá avaliar a utilização do procedimento de desapropriação, com custeio integral da indenização pelas COMPROMISSÁRIAS. Na hipótese de desapropriação, o prazo somente começa a fluir a partir da publicação do decreto expropriatório pelo Município.

1.4. promover, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da aprovação do projeto previsto na cláusula 1.2., o plantio de 350 (trezentos e cinquenta) mudas de árvores nativas na proporção de plantio de 25 (vinte e cinco) mudas a plantar para



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

cada uma das 14 (quatorze) árvores que foram suprimidas, por ocasião da implantação do empreendimento, em atendimento ao estipulado pela Resolução SMA Nº 018/07;

1.4.1. As COMPROMISSÁRIAS obrigam-se a dispensar os tratos culturais necessários ao desenvolvimento das plantas até que elas atinjam o estágio de auto sustentação, o que, no mínimo, demandará cuidados pelo prazo de 02 (dois) anos após o plantio.

1.5. execução de obras de implantação da diretriz de duplicação da Rua Ramão Olavo Saravy Filho entre a Rua Ernesto Tofoli e a rotatória na confluência com a Avenida Evandro Batista Vieira;

1.6. construção da rotatória na confluência com a Avenida Evandro Batista Vieira;

1.6.1. Para o atendimento dos itens 1.5 e 1.6, deverão ser elaborados e apresentados, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do presente termo, os projetos de geometria, pavimentação (guias, sarjetas, pavimento, passeios e iluminação pública), drenagem e sinalização viária para análise e aprovação dos órgãos competentes do MUNICÍPIO;

1.6.2. A implantação das obras deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da emissão da ordem de serviço pelo MUNICÍPIO.

2. Como forma de garantia das obras citadas no item anterior, as COMPROMISSÁRIAS apresentarão, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados da assinatura do presente termo, caução na modalidade seguro garantia ou fiança bancária, no valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), pelo prazo de 01 (um) ano.

2.1. Na hipótese de a garantia vencer antes do cumprimento pelas COMPROMISSÁRIAS das obrigações por elas assumidas neste termo, deverá haver a renovação da garantia em valor proporcional às obrigações pendentes de cumprimento.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

3. Mediante a assunção dos compromissos previstos nos itens 1 e 2 deste Termo e a apresentação da garantia prevista no item 2, o MUNICÍPIO se compromete à liberação do Certificado de Conclusão de Obra (CCO) para as 378 (trezentas e setenta e oito) unidades referentes à primeira fase do empreendimento residencial denominado “Ambience Residence”, obrigando-se a todos os procedimentos de sua competência necessários.

3.1. Para a segunda fase do empreendimento denominado “Ambience Residence”, o MUNICÍPIO se compromete à liberação do Certificado de Conclusão de Obra (CCO) para as 326 (trezentos e vinte e seis) unidades previstas, quando do caucionamento, em novo termo de ajustamento de conduta, correspondentes às obras e às intervenções apontadas como de responsabilidade das COMPROMISSÁRIAS em estudo técnico definitivo para a região ampliada do Jardim Miriam, no qual serão avaliados os impactos nas áreas de educação, de saúde, de assistência social, de esportes e lazer, de drenagem e de viário, considerando as obras e intervenções que são objeto deste termo.

4. Cumpridas todas suas obrigações, na forma, nas condições e nos prazos estabelecidos no item 1, as COMPROMISSÁRIAS notificarão o MUNICÍPIO para que este exare Termo de Recebimento Provisório de Obras e, decorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias e constatada a regular execução das obras, o Termo de Recebimento Definitivo, providenciando a devolução às COMPROMISSÁRIAS da caução oferecida em até 15 (quinze) dias após o recebimento definitivo.

5. O descumprimento injustificado por parte das COMPROMISSÁRIAS de qualquer das intervenções previstas neste TAC acarretará, além da não liberação do Certificado de Conclusão de Obra (CCO) para a segunda fase do empreendimento denominado “Ambience Residence” e da execução da garantia como medida compensatória, a incidência de multa moratória de 20% (vinte por cento) do valor das intervenções que deixarem de ser executadas pelas COMPROMISSÁRIAS nos termos deste TAC.

5.1. Para efeito da incidência da multa moratória e demais sanções previstas neste instrumento, a contagem do prazo para conclusão das intervenções inicia-se a partir:

6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

5.1.1. dos prazos previstos no item 1.

5.1.2 da emissão da ordem de serviço pelo MUNICÍPIO, nos termos do subitem 1.6.1;

5.1.3. da aprovação pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente do projeto de recuperação da Área de Preservação Permanente, nos termos do subitem 1.2.2.

5.2. Se as COMPROMISSÁRIAS não protocolizarem e/ou derem andamento nos pedidos de análise e de licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas no item 1, o MUNICÍPIO embargará os empreendimentos não concluídos, ou, se já concluídos, não liberará o Certificado de Conclusão de Obra (CCO) para a segunda fase do empreendimento residencial denominado “Ambience Residence” e executará a caução, sem prejuízo da incidência da multa moratória prevista no item 5.

6. As obrigações e as cominações previstas no presente Termo obrigam as COMPROMISSÁRIAS, bem como os seus sócios e eventuais sucessores a qualquer título e a qualquer tempo.

7. O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem eficácia a partir da constituição da garantia prevista no item 2.

E, por estarem assim combinados, firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor.

Campinas, 20 de dezembro de 2011.


DEMÉTRIO VILAGRA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS



ALAIR ROBERTO GODOY

Secretário Municipal de Planejamento e de Desenvolvimento Urbano



EDSON VILAS BOAS ORRÚ

Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos em exercício



CLÓVIS MARTINI

Secretário Municipal de Urbanismo



RENATO DE CAMARGO BARROS

Secretário Municipal de Infraestrutura em exercício



SÉRGIO MARASCO TORRECILLAS

EMDEC/Secretário Municipal de Transportes



VALÉRIA MURAD BIROLI

Secretária Municipal de Meio Ambiente

(Esta folha de assinaturas integra o Termo de Ajustamento de Conduta nº 05/2011, na qual figuram como partes o Município de Campinas, a PDG Realty, Goldfarb e Goldfarb PDG 2 Incorporações assinado em 20/12/2011).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

COMPROMISSÁRIAS:


**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS
E PARTICIPAÇÕES**


**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E
CONSTRUÇÕES S.A.**


GOLDFARB PDG 2 INCORPORAÇÕES LTDA.

(Esta folha de assinaturas integra o Termo de Ajustamento de Conduta nº 05/2011, na qual figuram como partes o Município de Campinas, a PDG Realty, Goldfarb e Goldfarb PDG 2 Incorporações assinado em 20/12/2011).