



PROCESSO ADMINISTRATIVO n° 1977/0/18017
Termo avulso nº 03/13

PREFEITURA DE CAMPINAS

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO

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, **JONAS DONIZETTE**, neste ato assistido pelos Secretários Municipais ao final identificados, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 58.997.354/0001-32, com sede nesta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Iguatemi, 777, Vila Brandina, neste ato representada por seus representantes estatutários **WILSON MARQUES SPINELLI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG 2.866.307 SSP-SP, e CPF 531.983.288-53, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, e **MAURICIO SAKAMOTO YANATA**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG 44.247.790-9 SSP-SP e CPF 341.939.868-96, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, com fundamento no art. 31, III, do Decreto n.º 17.742, de 22 de outubro de 2012 e de acordo com os processos administrativos n.ºs 1977/0/18017, e 2012/10/12830, têm entre si justo e pactuado o presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO, nos seguintes termos e condições:

1. – DO EMPREENDIMENTO

1.1.- A COMPROMISSÁRIA solicitou a aprovação de projeto de ampliação comercial no imóvel Tipo CSE-6, denominado Shopping Center Iguatemi Campinas, localizado nesta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Iguatemy, n.º 777, Vila Brandina, com a finalidade de executar as seguintes obras: (i) supressão de 619 vagas de estacionamento A e 358 vagas de estacionamento B; (ii) acréscimo de 177 vagas de estacionamento A e 170 vagas estacionamento B; (iii) acréscimo de 1.188 vagas de estacionamento no Bloco 1 da nova construção e 339 vagas de estacionamento no Bloco 3 da nova construção; (iv) demolição de 349,55 m² de obra no Bloco 1 do Shopping; (v) construção de 69.166,84 m² de área no Bloco 01 e 12.912,58m² de área no Bloco 03, conforme plantas aprovadas na dat de 07 de maio de 2013.

2.- DAS CONDIÇÕES GERAIS



PREFEITURA DE CAMPINAS

2.1.- A **COMPROMISSÁRIA** se obriga a obter todas as autorizações e licenças necessárias à execução das obras junto aos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais.

2.2.- A **COMPROMISSÁRIA** se responsabiliza pela obtenção de toda e qualquer manifestação de vontade de terceiros necessária para a conclusão do empreendimento, inclusive quanto a eventuais obrigações de fazer e não fazer.

2.3.- Todos os projetos a serem elaborados e sua execução, após aprovados, devem atender aos padrões do **MUNICÍPIO**, especialmente os parâmetros construtivos definidos pela Lei nº 6.031/88, Lei Complementar 09/03 e dos parâmetros mínimos exigidos pela Lei nº 8.232/94, além de outras exigências legais que venham a ser impostas por outros órgãos públicos em sua área de competência.

2.4.- Respeitar o disposto na Lei Complementar 15/2006 quanto à taxa mínima de permeabilidade do solo.

3.- DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

3.1.- Após os estudos técnicos elaborados pelo Município, a **COMPROMISSÁRIA** obteve o reconhecimento de viabilidade do projeto, condicionado à execução das seguintes ações que objetivam a redução dos impactos urbanísticos dele decorrentes:

3.1.1.- Obter autorização da Secretaria Municipal do Verde e Desenvolvimento Sustentável caso haja necessidade de supressão de indivíduos arbóreos presentes no imóvel, mediante a assinatura de Termo de Compromisso Ambiental – TCA com previsão de plantio compensatório pelos indivíduos.

3.1.2.- Apresentar os projetos que ofereçam solução para a destinação de águas pluviais junto à Prefeitura de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes.

3.1.3.- Atender às exigências da EMDEC constantes de seus pareceres, especialmente:

3.1.3.1.- Readequação do Terminal de Ônibus com a construção de plataformas elevadas, padrão Emdec, dispositivos de acessibilidade, cobertura completa das duas plataformas, implantação de bancos de espera e redimensionamento das baias de ônibus e com as condições constantes do projeto aprovado.

3.1.3.2.- Implantação de nova comunicação visual do Terminal de Ônibus objetivando a padronização com as novas Estações de Passagem da cidade.

3.1.3.3.- Reforma e ampliação das dependências do controle operacional do Terminal, prevendo local para refeitório e sanitários para motoristas e cobradores.



PREFEITURA DE CAMPINAS

3.1.3.4.- Construção de cobertura de acesso de pedestres, conforme projeto a ser apresentado pela **COMPROMISSÁRIA**.

3.1.3.5.- Implantação de sinalização semafórica na Avenida Dr. Raul Guedes de Mello, conforme definição a ser estabelecida pela EMDEC.

3.1.3.6.- Implantação de faixa de aceleração na Avenida Iguatemi, para o fluxo de veículos com origem na Avenida Dr. Raul Guedes de Mello, após o pontilhão existente na Avenida Iguatemi em função da restrição de visibilidade do acesso.

3.1.3.7.- Implantação de passeio para pedestres na Avenida Iguatemi, junto ao Shopping, com rampas de acessibilidade nas travessias.

3.1.3.8.- Aquisição de materiais e serviços especificados às fls. 1905 à 1908 do procedimento administrativo da Prefeitura de Campinas de nº 1977/0/18017.

3.1.3.9.- Fornecer o material necessário para as ampliações das Ruas Raul Ferreira e Geraldo de Castro Andrade, conforme parecer da EMDEC.

3.1.3.10.- A **COMPROMISSÁRIA** deverá apresentar os projetos referentes a todas as intervenções previstas neste item junto aos órgãos competentes e implantá-los às suas expensas.

3.1.4.- Atender a todas as exigências da SANASA, conforme Informe Técnico nº 130-12, de 26 de outubro de 2012, protocolo nº 26/10/2012.

3.2.1.- Em relação às obrigações previstas nos itens 3.1.3.1, 3.1.3.2, 3.1.3.5 e 3.1.3.9 o **MUNICÍPIO** deverá demonstrar, tecnicamente, que as exigências a serem feitas são quantitativa e qualitativamente necessárias.

4.- DOS PRAZOS

4.1.- As obrigações previstas neste instrumento deverão estar concluídas até a data de solicitação do Certificado de Conclusão de Obras – CCO, com exceção das constantes dos itens 3.1.3.1., 3.1.3.2., 3.1.3.3., 3.1.3.4. e 3.1.3.5., que não são condições para recebimento da obra e emissão do certificado.

5.- DA GARANTIA

5.1.- Para garantia da execução das obras citadas na cláusula terceira, a **COMPROMISSÁRIA** apresentará, no prazo de 60 (sessenta dias), garantia de execução das obrigações constantes deste termo por meio de hipoteca, fiança bancária ou depósito em dinheiro no valor a ser determinado pelo **MUNICÍPIO** no prazo de 30 (trinta) dias,



PREFEITURA DE CAMPINAS

correspondente à quantia estimada à realização integral de todas as obras descritas na cláusula 3 (terceira).

5.2.- Na hipótese da garantia vencer antes do cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, a **COMPROMISSÁRIA** deverá renová-la, a tempo, no valor proporcional às obrigações pendentes de cumprimento, sob pena de sujeitar-se à suspensão das obras até final regularização.

5.3.- Será deduzido do valor da garantia as obrigações cumpridas até a data de efetivo cumprimento da cláusula 5.1.

5.4.- A não concessão da garantia no prazo estipulado determinará a suspensão dos efeitos deste instrumento, até sua efetivação.

6.- DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

6.1.- O Município se obriga, perante a **COMPROMISSÁRIA**, a:

6.1.1.- Aprovar o empreendimento e emitir o respectivo alvará.

6.1.2.- Expedir o Alvará de Execução, os Termos de Recebimento Provisória e Definitivo de Obras, o Certificado de Conclusão de Obras – CCO e a Certidão de Especificação de Condomínio.

6.1.3.- Liberar a **COMPROMISSÁRIA** da garantia ofertada tão logo haja o recebimento definitivo da obra.

6.1.4.- Aprovar os projetos apresentados pela **COMPROMISSÁRIA** para cumprimento das obrigações constantes deste instrumento no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da apresentação dos respectivos projetos.

6.2.- As obrigações ora assumidas pelo **MUNICÍPIO** ficam condicionadas ao efetivo cumprimento, pela **COMPROMISSÁRIA**, das condições impostas neste instrumento, às demais exigências constantes da lei e demais atos normativos aplicáveis, observados os prazos especificados neste termo.

6.3.- A assunção dos compromissos constantes deste instrumento, pela **COMPROMISSÁRIA**, não importa renúncia, por parte do **MUNICÍPIO**, do exercício de seu dever de fiscalização e do Poder de Polícia, inclusive com a aplicação das sanções previstas, sempre que constatado qualquer ato contrário à lei, ainda que pretérito.

7.- CLÁUSULA PENAL



PREFEITURA DE CAMPINAS

7.1.- O descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste termo, pela **COMPROMISSÁRIA**, acarretará, cumulativamente:

7.1.1.- A execução da garantia como medida compensatória.

7.1.2.- multa moratória no montante equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor das obras a que se obrigara a **COMPROMISSÁRIA**, nos termos deste instrumento.

7.2.- A incidência desta cláusula não desobrigará a **COMPROMISSÁRIA** de executar, plenamente, as obrigações assumidas neste instrumento.

7.3.- Não caracteriza descumprimento das obrigações, pela **COMPROMISSÁRIA**, o atraso em realizá-las em decorrência da tramitação dos projetos perante o **MUNICÍPIO**.

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

7.4.1.- Da obtenção das ordens de serviço.

7.4.2.- Da obtenção das licenças e autorizações, quando a obra assim exigir.

8.- DOS COMPROMISSOS FINAIS

8.1.- O **MUNICÍPIO** acompanhará e fiscalizará a implantação das obras, determinando as adequações que porventura se façam necessárias.

8.2.- Se a **COMPROMISSÁRIA** não protocolizar e/ou não der andamento nos pedidos de análise e de licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas neste instrumento, o **MUNICÍPIO** executará a caução prestada, sem prejuízo da incidência da multa moratória.

8.3.- As obrigações e as sanções previstas no presente instrumento obrigam a **COMPROMISSÁRIA**, bem como os seus sócios e eventuais sucessores a qualquer título e a qualquer tempo.

8.4.- O **MUNICÍPIO** deverá ser informado, imediatamente, sobre qualquer mudança de proprietário que venha a ocorrer no imóvel objeto do presente instrumento. Na hipótese do novo adquirente prosseguir no projeto do empreendimento, ficará obrigado a cumprir e respeitar as condições estabelecidas neste Termo de Acordo e Compromisso, devendo a **COMPROMISSÁRIA** dar ciência de tal condição ao novo adquirente, fazendo constar tais condições expressamente do instrumento de transferência da titularidade do imóvel.

8.5.- Para dirimir questões oriundas do presente termo fica eleito o Foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com renúncia expressa das partes em relação a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.



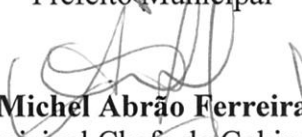
PREFEITURA DE CAMPINAS


8.6.- A **COMPROMISSÁRIA** declara ter lido o inteiro teor deste instrumento, concordando integralmente com seus termos, assumindo, de livre e espontânea vontade, todos os compromissos e obrigações dele constantes.


8.7.- E por estarem as partes assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 05 (cinco) vias de igual teor e forma.

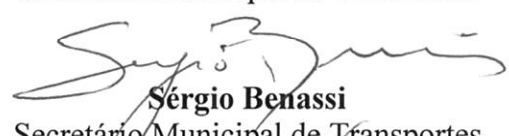
Campinas, 27 de maio de 2013.

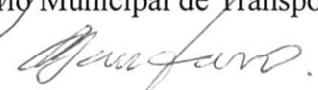

Jonas Donizette
Prefeito Municipal

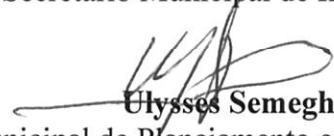

Michel Abrão Ferreira
Secretário Municipal Chefe de Gabinete do Prefeito


Mário Orlando Galves de Carvalho
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

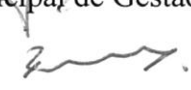

Silvia Faria
Secretária Municipal de Urbanismo


Sérgio Benassi
Secretário Municipal de Transportes


Carlos Augusto Santoro
Secretário Municipal de Infraestrutura


Ulysses Semeghini
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano


Flávio Henrique Costa Pereira
Secretário Municipal de Gestão e Controle


Rogério Menezes
Secretário Municipal do Verde e Desenvolvimento Sustentável


CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS
WILSON MARQUES SPINELLI


MAURICIO SAKAMOTO YANATA