

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 008/2019

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, sala 1, Vila Silva Telles, São Paulo/SP, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade RG nº 35.020.579 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 213.483.984-11 e (Anexo I), doravante denominada simplesmente **JS1**.

CONSIDERANDO:

a) Os autos dos **Processos Administrativos (P.As)** sob nº(s) **576/2019 e 2370/2018**, referentes aos projetos apresentados pela **JS1**, que solicita a expedição dos Alvarás de Aprovação dos Projetos e Licenças para Construção de Empreendimentos, para realização de **262 unidades**, situados na Rua dos Ipês lotes 08,09,10,11,12, 18,19,20 e 22 da quadra 44, Vila Urupês, Suzano.

b) A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV/RIV, Anotação de Responsabilidade Técnica – RRT 0000008596874, exigido pelos artigos 56, 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/2017, em que apontou potenciais impactos que os Empreendimentos possam vir a causar à municipalidade, os quais foram devidamente analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação do **MUNICÍPIO**, e assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso são suficientes e adequadas para a compensação dos os potenciais impactos identificados.

c) Os Pareceres Técnicos Parecer Técnico nº 015/2019, publicado em 26/09/2019 e nº 017/2019, bem como a contestação ao Parecer Técnico nº 015/2019 realizado pela JS1 e o aceite ao Parecer Técnico nº017/2019 emitido pela **JS1**.

RESOLVEM formalizar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que será regido pelos termos e condições que seguem descritos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objeto a emissão dos **ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR**, bem como do respectivo **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **JS1**, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **JS1** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA HINATA

São compromissos da **JS1**:

I- Tratamento urbanístico das divisas que confrontam com a Rua Ipês em uma extensão mínima de 30,00m e, na divisa que confronta com a Rua Alma Cabocla em uma extensão de no mínimo 45,00m, com o objetivo de qualificar a relação entre espaços privados e públicos e estabelecer contato visual entre o interior do lote e o passeio público;

II- Arborização da área interna do empreendimento como medida de conforto térmico e auxílio na retenção de águas da chuva;

III- Captação de todas as águas pluviais advindas da cobertura através de calhas e dutos e o seu direcionamento a uma rede interna de águas pluviais ligadas a rede pública de drenagem urbana;

IV- Execução das calçadas em todo o entorno dos empreendimentos e arborização das mesmas;

V- Ampliação da Rua Alma Cabocla até a Av. Brasília, executada com passeios, guias, sarjetas e pavimentação;

VI- Implantação de sinalização semafórica no cruzamento da Rua Ipês com a Av. Brasília – a quantidade de grupos semafóricos e colunas de sustentação serão definidos pela Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana por ocasião do atendimento ao Inciso I da Clausula

Handwritten signature and initials in blue ink.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Segunda deste Termo;

VII- Ampliação da Escola Municipal de Ensino Infantil e Ensino Fundamental Prof. Oscar de Almeida Redondo, com as seguintes benfeitorias: a) Construção de 03 (três) salas de aula, com, no mínimo, 40,00 m² de área; b) Construção de 02 (dois) banheiros com 02 (duas) baias cada com sanitário infantil;

VIII- Aquisição dos equipamentos de saúde relacionados na Tabela abaixo:

Quantidade	Descrição
12	LONGARINA METÁLICA COM 2 LUGARES: Barra de aço 40 x 80 mm com 1,5 mm de espessura pintura eletrostática na cor preta, apoio de braços aço inoxidável, pés formato de Y em aço inoxidável com sapatas niveladoras, assento e encosto concha única estruturado em chapa de aço inox perfurada espessura 2,5 mm. Dimensões / Montado: Larg. 1,19 m x Prof. 0,68 m x Alt. 0,77 m Capacidade / Peso Suportado: 240 kg, Os produtos deverão ser novos, sem uso, reforma ou recondicionamento; garantia mínima de 12 meses.
12	LONGARINA METÁLICA COM 3 LUGARES; Barra de aço 40 x 80 mm com 1,5 mm de espessura pintura eletrostática na cor preta, apoio de braços aço inoxidável, pés formato de Y em aço inoxidável com sapatas niveladoras, assento e encosto concha única estruturado em chapa de aço inox perfurada espessura 2,5 mm. Dimensões / Montado: Larg. 1,75 m x Prof. 0,68 m x Alt. 0,77 m, Capacidade / Peso Suportado 360 kg, Os produtos deverão ser novos, sem uso, reforma ou recondicionamento; garantia mínima de 12 meses.
1	MESA PARA REUNIÃO OVAL, MATERIAL DE CONFECÇÃO: MDF; RETANGULAR DE 2,00 M X 0,90 M.
16	MESA DE ESCRITÓRIO; SIMPLES; BASE DE AÇO/FERRO PINTADO; COM DIVISÕES COM 02 GAVETAS; MATERIAL DE CONFECÇÃO: MDF; DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 75 CM X LARGURA 1,20 M X PROFUNDIDADE 60 CM; COR A SER DEFINIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
4	ARMÁRIO DE AÇO, COM 2 PORTAS; AÇO 26; DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 1,80 X LARGURA 0,70 X PROFUNDIDADE 0,40; COM CAPACIDADE POR PRATELEIRA: MÍNIMO 40 KG.
10	ESTANTE DE AÇO, CHAPA 26, DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 1,98 M X LARGURA 92 CM X PROFUNDIDADE 50 CM COM 06 PRATELEIRAS, COM REFORÇO; CAPACIDADE DAS PRATELEIRAS DE NO MÍNIMO 100 KG.
20	CADEIRA DE AÇO/FERRO PINTADO; COM RODÍZIOS; COM BRAÇOS; COM REGULAGEM DE ALTURA; ASSENTO E ENCOSTO: ESTOFADO COURVIN.
40	CADEIRA DE AÇO/FERRO PINTADO; SEM RODÍZIOS; SEM BRAÇOS; SEM REGULAGEM DE ALTURA; ASSENTO E ENCOSTO: POLIPROPILENO; COR A SER DEFINIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
3	ROUPEIRO EM AÇO PARA VESTIÁRIO COM 16 PORTAS ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO PARA VESTIÁRIO COM 16 PORTAS COM VENTILAÇÃO E PITAÇÃO PARA CADEADO INDIVIDUAL, PÉS EM POLIPROPILENO E FECHADURA REFORÇADA COM BARRAS - MEDIDAS APROXIMADAS 1930MM X 1380M X 400MM, CHAPA 26



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

16	AR-CONDICIONADO com climatização: quente e frio; tipo: split mínimo de 12000 BTUs; modelo split high wall, possui filtro de ar antibactéria e antifundos; com controle remoto, 220V, selo PROCEL. Fluido refrigerante ecológico r-410 não inflamável, atóxico. Garantia mínima de 12 meses.
1	<p>CÂMARA PARA CONSERVAÇÃO DE IMUNOBIOLOGICOS / TERMOLÁBEIS DE 280 LITROS. Equipamento vertical desenvolvido e projetado para a guarda científica de VACINAS E ASSEMELHADOS.</p> <p>Capacidade para armazenamento mínimo de 280 litros. Refrigeração com circulação de ar forçado. Câmara interna em aço inoxidável, gabinete externo de chapa pintada com alta resistência a corrosão e riscos em todos os lados e parte traseira Espessura de mínimo 70mm nas paredes em poliuretano injetado, com no mínimo 5 gavetas fabricadas em aço inoxidável, contra tampas individuais. Sistema de refrigeração por compressor hermético A/C de alta capacidade de recuperação térmica, estabilidade e homogeneidade. Porta de acesso vertical. Porta de vidro triplo anti embaçante. Equipado com rodízios com freio. Degelo automático com evaporação de condensado. Painel de comando único e controle em LCD, frontal superior, com memória interna por período mínimo de um ano possibilitando exportação exclusivo por pen drive diretamente do painel dos registros com dados criptografados para emissão de relatórios de temperaturas, desempenho e eventos ocorridos com garantia da rastreabilidade do relatório com o equipamento, com comando eletrônico digital micro processado programável de 2 graus Celsius a 8,0 graus Celsius no mínimo com sistema para garantir o pleno funcionamento do equipamento em casos de pane elétricas/eletrônicos do comando principal, temperatura controlada automaticamente por solução através de sensor de temperatura PT100 a 4 graus Celsius, dotado de senha para acesso a quaisquer ajustes Sistema de alarme visual e sonoro com disparo instantâneo de máxima e mínima temperatura, falha de sensor e falta de energia. Sistema silenciador de alarme sonoro, apresentação de nível de bateria diretamente no painel. Alarme visual e sonoro de porta aberta. Sistema de discagem por telefone automática para no mínimo de 8 números sem necessidade de contratação de operadoras de telefonia moveis, Chave geral de energia - liga/desliga, Luz interna temporizada com acionamento externo mesmo com porta fechada. Sistema de emergência na falta de energia com autonomia de pelo menos 24 horas com baterias recarregáveis acoplado ao corpo do produto. Tensão 220V ou 127 V. Certificado de Calibração RBC para confirmação de incerteza para os pontos 2°, 4° e 8°C. TODOS OS ITENS COM GARANTIA DE 12 MESES E MANUAL EM PORTUGUÊS; ISO 13485. APRESENTAR CERTIFICADO DE CALIBRAÇÃO ACREDITADA INMETRO DOS MODELOS OFERTADOS QUE ESTEJAM EM USO SENDO 2°, 4° e 8° GRAUS A FIM DE COMPROVAÇÃO DE INCERTEZA DAS TEMPERATURAS. APRESENTAR ASSISTENCIA TECNICA LOCAL OU PROXIMA, REGISTRO DO EQUIPAMENTO JUNTO A ANVISA.</p>
3	REFRIGERADOR 01 PORTA, capacidade bruta entre 275 a 300 litros, cor branca, alimentação bivolt ou 100V, garantia de 01 ano, com congelador, degelo autolimpante, classificação "A" no Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica.
20	ESTETOSCÓPIO INFANTIL: Auscultador Duo-Sonic com sensibilidade na captação dos mínimos ruídos, Olivas com protetor auricular de formato anatômico para ajuste confortável, Headset recurvado anatomicamente para melhor ajuste, conforto e transmissão do som. Confeccionado em alumínio, Acompanha: 01 membrana do diafragma sobressalente, 02 olivas sobressalentes, 01 placa de identificação para estetoscópio, garantia mínima de 1 ano, certificado pela ANVISA
20	ESTETOSCÓPIO ADULTO: Auscultador Duo-Sonic com sensibilidade na captação dos mínimos ruídos, Olivas com protetor auricular de formato anatômico para ajuste confortável, Headset recurvado anatomicamente para melhor ajuste, conforto e transmissão do som. Confeccionado em alumínio, Acompanha: 01 membrana do diafragma sobressalente, 02 olivas sobressalentes, 01 placa de identificação para estetoscópio, garantia mínima de 1 ano, certificado pela ANVISA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

4	DETECTOR FETAL DIGITAL DE MESA. Tela de cristal líquido e comando touch screen. Bivolt com bateria recarregável. Sensibilidade a partir da 9ª semana de gestação. Display em forma numérica ou gráfica. Memória de 160 exames de 10 minutos. Possibilidade imprimir os registros. Transdutor a prova d'água. Opção de com fio ou sem fio (alcance de 10 metros). Manual do usuário e certificado de garantia em Português. Garantia de 12 (doze) meses.
2	SONAR - DETECTOR FETAL PORTÁTIL. CARACTERÍSTICAS: - Sensibilidade: a partir de 10-12 semanas; - Tamanho: 135mm x 95mm x 35mm; - Peso: aprox. 200g. - Alimentação por 2 pilhas AA de 1,5V. Performance FHR: - Faixa de Medição: 50-240 bpm; - Resolução: 1bpm; - Precisão: ± 1 bpm; - Saída de Energia: 20mW. Transdutor: - Frequência Nominal: 2.0MHz; - Frequência de Operação: 2.0MHz $\pm 10\%$; - P: <1Mpa; - lob: <20 mW/cm ² ; - Ispta: <100 mW/cm ² - intensidade de Saída de ultrassom: Isata <10 mW/cm ² ; - Área de radiação Efetiva do transdutor: 154mm ² . Registro da ANVISA
8	LANTERNA CLÍNICA: Lanterna de alta performance com iluminação LED 3V, confeccionada em metal leve de alta qualidade, acabamento anodizado, maior durabilidade e resistência, LED de alta potência com vida útil de 10.000 horas, conveniente clip de bolso, alimentação através de duas pilhas AAA (inclusas), Luz de LED de 3000K ("branca quente")
20	ESFIGMOMANÔMETRO ADULTO: Braçadeira em NYLON com fecho em velcro COR CINZA; Pêra com válvula em metal reforçado; Composição: Manômetro aneróide em duro metal com pintura texturizada, após tratamento antiferrugem, com visor graduado de 0 a 300 mm/hg, preciso e de fácil leitura. Braçadeira com dimensões adulta, em tecido resistente algodão fecho velcro no tamanho 53,0 x 14,5 cm/manguito (bolsa de ar) em pvc (látex free). Circunferência do pulso: 22 a 28 cm. 01-Pêra insufladora de ar em pvc (látex free), c/ Válvula de controle de ar, em metal cromado, permitindo a retenção e o esvaziamento de ar. Manguitos (Bolsa de ar), com Conectores. Manual de instrução e garantia em português. Acondicionado: estojo macio com zíper. Possuir selo de verificação do INMETRO; Garantia do fabricante de 01 ano. Certificado pela ANVISA
20	ESFIGMOMANÔMETRO INFANTIL: Braçadeira em NYLON com fecho em velcro COR CINZA; Pêra com válvula em metal reforçado; Composição: Manômetro aneróide em duro metal com pintura texturizada, após tratamento antiferrugem, com visor graduado de 0 a 300 mm/hg, preciso e de fácil leitura. Braçadeira com dimensões adulta, em tecido resistente algodão fecho velcro no tamanho 53,0 x 14,5 cm/manguito (bolsa de ar) em pvc (látex free). Circunferência do pulso: 10 a 18 cm. 01-Pêra insufladora de ar em pvc (látex free), c/ Válvula de controle de ar, em metal cromado, permitindo a retenção e o esvaziamento de ar. Manguitos (Bolsa de ar), com Conectores. Manual de instrução e garantia em português. Acondicionado: estojo macio com zíper. Possuir selo de verificação do INMETRO; Garantia do fabricante de 01 ano. Certificado pela ANVISA.
1	AUTOCLAVE 21L: Equipamento produzido dentro dos mais rígidos padrões de qualidade, com sistema de rastreabilidade que cumpre a norma NBR ISO 13485; * É necessário realizar o desbloqueio antes do primeiro uso, garantindo assim segurança e rastreabilidade do produto; * Digital, fácil manuseio; * Bivolt automático - 127/220V que permite ser utilizado em redes elétricas com variações entre 95 até 254V; * 21 sistemas de segurança entre os quais Chave e trava da porta, Sistema Eletrônico de cruzamento de dados e Sistema eletrônico de controle de potência; * Câmara Aço inox; * Sem reservatório. Abra a porta da autoclave e, usando o copo dosador, coloque a quantidade correta de água destilada diretamente na câmara (250 ml); * Programa único de Esterilização; * Desaeração e depressurização automática; * Teclado de controle na cor azul; * Tampa e câmara em aço inox que facilita a limpeza; * 3 bandejas em alumínio anodizado; * Secagem eficiente com porta entreaberta; * Sistema de ajuste de altitude para diversas regiões; * Garantia: 2 anos; * Potência: 1.600 Watts; * Frequência: 50/60 Hz; * Dimensão Externa: 38 x 38 x 55 cm (largura x altura x profundidade); * Dimensão

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

	Câmara: 25 x 43 cm (diâmetro x profundidade); * Peso Líquido: 23,3 kg; * Peso Bruto: 25,9 Kg; * Fácil manuseio; * Registro ANVISA
8	BALANÇA DIGITAL ADULTO: Capacidade de 200 kg divisao de 50 gramas. Características Ideais para quaisquer lugares em que seja necessário o controle e/ ou acompanhamento de peso de pessoas, como: consultório médico, hospitais, academias de ginástica, clínica de estética, spas, centros de dietas, clubes, ginásio de esportes, escolas, hotéis, condomínios e residências. * Construção resistente e durável com aço carbono SAE – 1020; * Pintura eletrostática a pó * Piso antiderrapante. * Pés antiderrapante e regulável para nivelamento * Régua antropométrica de 1,00 a 1,95m x 0,5 cm * Baixo custo de manutenção * Classe de exatidão III. Registro da ANVISA
8	BALANÇA DIGITAL INFANTIL: Capacidade de 15kg, divisao de 5gramas. Concha anatômica em polipropileno com medida 540 x 290 mm injetada em material anti-germes; Display LED com 6 dígitos de 14,2 mm de altura e 8,1 mm de largura; Estrutura interna em aço carbono acabamento bicromatizado; Pés reguláveis em borracha sintética; Fonte externa 90 a 240 VAC c/ chaveamento automático; Função TARA até capacidade máxima da balança; Homologadas pelo INMETRO e aferidas pelo IPEN; Registro da ANVISA
1	DESFIBRILADOR DE CHOQUE BIFÁSICO: Sistema de Inteligência com algoritmo de análise. Orientações por texto e voz. Software de computador para análise dos eventos. Gravação de Dados em Memória Interna (2GB). Bateria para 4 horas de monitoramento ou 200 choques de 150J. Aviso sonoro e luminoso para nível baixo de bateria (com capacidade para mais 15 choques ou 20 minutos de monitoramento). Funcionamento em diferentes idiomas (português, inglês, espanhol e possibilidade de mudança de idioma através do software). Tempo de Carga: Até 200 J - menor que 4 segundos. Cronômetro (contador de segundos). Relógio. Carregador Bivolt com Bateria Recarregável. 01 jogo de eletrodos (pás) autoadesivas – Adulto. Manual do Usuário. Certificado de Garantia. Mochila para Transporte.
3	OXIMETRIA DE PULSO (SENSOR DE DEDO SP02): Indicação de saturação do oxigênio e curva pletismográfica no display.
1	MONITORAÇÃO DO ECG (CABO DE ECG 3 VIAS): Permite a monitoramento constante do paciente através do display para a visualização do traçado de ECG através do cabo de paciente de 03 vias.

IX- A **JS1** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda, antes da solicitação do **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** do empreendimento.

X- Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **JS1** não cumprir o compromisso descrito nos incisos I a VIII, a **JS1** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos das obras pretendidas e demais benfeitorias descritas na Clausula Segunda, que será apurado mediante a apresentação de dois orçamentos e com base no menor de dois orçamentos apresentados. Referido pagamento será realizado para utilização, pelo **MUNICÍPIO**, única e exclusivamente, para a execução do descrito na Clausula Segunda.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

PIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

I- O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARAS**, referentes ao P.A. nº 2370/2018 e P.A. nº 576/2019, observando os ditames da Leis Complementares nº 312/17 e nº 025/1996 e demais legislações aplicáveis;

II- A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Educação (SME), a Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana (SMTMU) e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA) deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obras;

III- A **JS1** encaminhará ao **MUNICÍPIO** comunicado de conclusão das obrigações devidamente descritas na Cláusula Segunda, cabendo a este, no prazo de até 30 (trinta) dias emitir Termo de Quitação, nos termos do Anexo III;

IV- O **MUNICÍPIO** emitirá os respectivos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, somente após a conclusão, das obras constante do inciso I a VIII da cláusula segunda, que serão realizadas pela **JS1**.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA

Este **TERMO DE COMPROMISSO** vale como título executivo extrajudicial e entrará em vigor a partir da assinatura de ambas as partes, com eficácia plena e vigorará até a data em que todos os compromissos assumidos forem cumpridos, não eximindo as partes de eventuais responsabilidades administrativas e cíveis em razão de suas respectivas condutas.

CLÁUSULA QUINTA - DO ENCERRAMENTO

Considera-se findado o **TERMO DE COMPROMISSO** após o cumprimento sequencial das etapas descritas a seguir:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**
Estado de São Paulo

I- Expedição pelo **MUNICÍPIO** dos competentes **ALVARÁS** para a realização de empreendimentos com **262 unidades**, situadas na Rua dos Ipês lotes 08,09,10,11,12, 18,19,20 e 22 da quadra 44, Vila Urupês, Suzano.

II- Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, inciso I a VIII, ou Cláusula Terceira, inciso III, deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **JS1** e o **MUNICÍPIO** se comprometem a observar e cumprir as disposições das Leis Federais nº 8.429/92, nº 12.846/13 ou quaisquer outras leis ou regulamentos antissuborno ou anticorrupção aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), bem como envidar seus melhores esforços para assegurar que qualquer terceiro contratante das Partes observe e cumpra com as Leis Anticorrupção quando realizar atividades relacionadas à execução total das contrapartidas previstas neste Termo de Compromisso. A **JS1** e o **MUNICÍPIO** declaram que, no seu melhor conhecimento, não violaram as disposições desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os conflitos que surgirem na execução deste **TERMO DE COMPROMISSO** serão resolvidos em comum acordo pelas partes e, caso assim não seja, quaisquer dúvidas e questões oriundas deste **TERMO DE COMPROMISSO** ou de sua execução em que não seja possível a resolução amigável na forma da cláusula supra, serão dirimidas no Foro da Comarca de Suzano, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Compromisso contém 2 (dois) anexos:

Anexo I – Contrato Social da Empresa ou Instrumento de Procuração do representante da **JS1**, e seus documentos de qualificação.

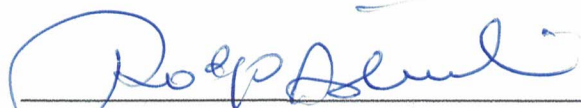
Anexo II – Modelo de Termo de Quitação.

Assim, por estarem de pleno e comum acordo, as partes assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas que também o subscrevem.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Suzano, 23 de dezembro de 2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi



2.º Tabelião
de Notas

JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Jucieudo Araújo de Souza



Testemunhas:

Nome: Elvis Yigira
RG: 23.459.134
CPF: 152.544.710.14

Nome: Eliane F.B. Onuki
RG: 23.514.438-1
CPF: 196.127.398-54

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 008/2019” tendo por objeto a emissão dos ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR, bem como dos respectivos ALVARÁS DE OCUPAÇÃO, com base nos projetos apresentados pela JS1, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela JS1 e pelo MUNICÍPIO, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

REPÚBLICA MUNICIPAL DE SUZANO

Cidade de São Paulo

Processo nº de dezembro de 2019

[Handwritten Signature]
PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Koell de Sousa Abranches

2º Tabelião de Notas



IMPRESSÃO EM REVERSO: NOTAS EMITIDAS EM SUZANO

2º Tabelião de Notas

Simone Teixeira Domingos
Escrivente

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos
Odílio Romanini - Tabelião
Rua Benjamin Constant, 514 - Centro - Suzano

Reconheço por SEMELHANÇA, em documento COM VALOR ECONÔMICO de R\$ 1.000,00 (mil reais), a assinatura de (CPF nº 1255597) **DUCLEDO BRANCO DE SOUSA**, (CPF nº 12769723) **ELIANE FERREIRA BATISTA DINIZ**.

SUZANO, 07 de Janeiro de 2020

Em test. da Verdade
SIMONE TEIXEIRA DOMINGOS ESCRIVENTE

Valido somente com SELLO DE AUTENTICIDADE - Valor Total: R\$ 1.000,00

124016
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C21149AAC122311

2º TABELIAO DE SUZANO
Odílio Romanini

[Handwritten Signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II - TERMO DE COMPROMISSO 008/2019 (MODELO)

TERMO DE QUITAÇÃO

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, aos ___ dias de ___ de 201_ concede, em caráter definitivo **TERMO DE QUITAÇÃO** das obrigações estabelecidas na Cláusula Segunda, devidamente descritas e caracterizadas no **Termo De Compromisso N°008/2019**, firmado junto à **JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, sala 1, Vila Silva Telles, São Paulo/SP, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade RG nº 35.020.579 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 213.483.984-11, doravante denominada simplesmente **JS1**. Após constatar que as mencionadas obrigações citadas acima foram executadas de acordo com as condições estabelecidas no **Termo De Compromisso N°008/2019**, e achando-se estas devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **JS1** estabelecidas no referido **Termo de Compromisso**.

Suzano, ___ de ___ de 201_.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA

José Carlos Aina Sadek

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 008/2019” tendo por objeto a emissão dos **ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR**, bem como dos respectivos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **JS1**, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **JS1** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

JS1 ARAÚJO

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Pelo presente instrumento particular os abaixo assinados, **CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 10.268.911/0001-58, com contrato de constituição registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35222586116 em sessão de 29.07.2008, estabelecida na Rua Capitão Eugênio de Macedo, nº 204, Sala 01, Vila Silva Telles, São Paulo – SP - CEP 08110-150, por seu administrador o Sr. **JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 35.020.579, expedido pela Secretaria de Segurança Pública – SP e do CPF nº 213.483.948-11, residente e domiciliado na Rua Manuel Soares de Medeiros nº 17, Jardim Nazaré, São Paulo – SP, CEP 08151-161, e **JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 35.020.579, expedido pela Secretaria de Segurança Pública – SP e do CPF nº 213.483.948-11, residente e domiciliado na Rua Manuel Soares de Medeiros nº 17, Jardim Nazaré, São Paulo – SP, CEP 08151-161, resolvem através do presente constituir uma SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:-:

Cláusula 1ª. DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

A sociedade girará comercialmente sob a denominação social de "JS1 ARAUJO EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA"

Página 1 de 6



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

Cláusula 2ª. **DO ENDERECO DA SEDE**

A sociedade terá sede a Rua Capitão Eugênio de Macedo, nº 204, Sala 15, Vila Silva Telles, São Paulo – SP, CEP 08110-150.

Parágrafo Único A sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritório em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

Cláusula 3ª. **DO OBJETIVO DA SOCIEDADE**

O objetivo da sociedade será explorar a atividade de: Loteamento de terrenos, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incorporação imobiliária ou a participação em incorporações imobiliárias e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda.

Cláusula 4ª. **DO PRAZO DE DURAÇÃO**

O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

Cláusula 5ª. **DO CAPITAL SOCIAL**

O Capital Social é R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais), dividido em 1.000 (hum mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Hum Real) cada uma, totalmente integralizadas, neste ato, em moeda corrente nacional, distribuídas entre os sócios, conforme segue:

NOME	QUOTAS	CAPITAL R\$	%
Construtora Sousa Araújo	990	990,00	99
Jucieudo Araújo de Sousa	10	10,00	01
TOTAL	1.000	1.000,00	100

Parágrafo 1º As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas sem o expresse consentimento dos sócios, cabendo, em igualdade de condições, o direito de preferência aos sócios que queiram adquiri-las.

Parágrafo 2º A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil.

Parágrafo 3º - São as quotas de Capital Social absolutamente impenhoráveis, ficando aqui declaradas como tal, na conformidade do que dispõe o artigo 649, inciso I, do Estatuto Processual Civil.



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

Parágrafo 4º - ocorrendo a hipótese prevista no artigo 1026 do Código Civil, a Sociedade não se dissolverá, podendo o sócio que não esteja sendo executado ou a própria Sociedade proceder à remição da execução, preservando-se a empresa, não implicando com isso admissão de terceiro ao quadro social, procedendo-se o pagamento na forma disposta na cláusula décima.

Cláusula 6ª. DA APLICAÇÃO SUPLETIVA DA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES

Aplica-se a esta sociedade, nos casos omissos, e de maneira supletiva, as regras aplicáveis às sociedades anônimas.

Cláusula 7ª. DA GERÊNCIA E DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

A administração da sociedade, sua representação legal e movimentação de suas contas bancárias, será exercida por nomeação, sendo tanto designado o Sr. JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA (já qualificado) com poderes e atribuições de cuidar de todas as operações administrativo-financeiras, representação da Sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, cabendo aos mesmos o uso da denominação social, isoladamente, exclusivamente para os negócios da própria Sociedade, vedado o uso deste em negócios ou atividades estranhos ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, podendo, dada a natureza da atividade, onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade, independentemente da autorização do outro sócio, tendo como direito uma retirada mensal, a título de pró-labore, em valor livremente fixado de comum acordo em simples deliberação, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Parágrafo 1º - As deliberações dos sócios serão tomadas em reunião e dar-se-ão com os benefícios dos §§ 2º e 3º do artigo 1072 do Código Civil.

Parágrafo 2º - No caso de não comparecimento de algum sócio à reunião, nem procurador seu, constituído na forma do artigo 1074 do Código Civil, lavrar-se-á tal ocorrência em termo de comparecimento a ser firmado pelo presente, designando-se nova data, hora, local e ordem do dia, notificando-se expressamente e por escrito o sócio ausente, após o qual as deliberações poderão ser tomadas pelo sócio notificante se ocorrer nova ausência do notificado, respeitando-se, todavia, as demais disposições deste Contrato e da Lei quanto ao quorum para aprovação e solução de divergências.

Página 3 de 6



**INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA**

- Parágrafo 3º - Nas divergências entre os sócios quanto aos assuntos postos em deliberação, no caso de não ocorrer unanimidade, o empate será encerrado mediante aplicação do critério estabelecido no § 2º do artigo 1010 do Código Civil. Se a deliberação quanto aos negócios da Sociedade, pela sua natureza, exigir registro de alteração contratual, esta será efetuada com a consignação no instrumento alterativo do voto de divergência caso o vencido recuse assinar o documento.
- Parágrafo 4º - Em caso de divergência inconciliável ou recusa ao desempate pela parte vencida no tocante ao critério descrito no parágrafo acima, será sufragada a decisão tomada pelo Juízo Arbitral estabelecido na cláusula 10ª.
- Parágrafo 5º - A administração da Sociedade caberá aos administradores acima descritos, conforme previsto no *caput* desta cláusula, todavia, poderão os mesmos dispor de maneira diversa, distribuindo as atribuições e poderes entre si, o que se fará por deliberação em reunião e levado a registro o instrumento alterativo com a assinatura de todos, aplicando-se no que couber o disposto nos parágrafos anteriores.
- Parágrafo 6º - Poderão ainda, por unanimidade, designar administrador não sócio, com expressa definição das atribuições e dos poderes conferidos, o qual poderá ser destituído a qualquer tempo, com ou sem justa causa, mediante simples deliberação tomada em reunião.
- Parágrafo 7º - Nas hipóteses previstas na cláusula 9ª e seus parágrafos, a administração recairá sempre na pessoa do sócio remanescente ou sobre o qual não recaiam as situações em dita cláusula prevista, ainda que este não seja, ao tempo do evento, administrador da Sociedade, o qual administrará em caráter transitório até que se resolva a questão atinente às quotas objeto de discussão, quando então promoverá o devido registro das alterações pertinentes, tomadas em reunião para este fim.

Cláusula 8ª **DA RETIRADA DE PRÓ-LABORE**

Cada sócio e administrador no exercício da administração e gerência da sociedade terá direito a uma retirada mensal para custear seus gastos particulares a título de pró - labore, em valor a ser estipulado por livre consenso dos mesmos, dentro do limite permitido pela legislação do Imposto de Renda.

Página 4 de 6



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
**CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE**
EMPRESARIA LTDA

Cláusula 9ª. **DO EXERCÍCIO SOCIAL**

O Exercício Social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado um balanço geral do exercício e os lucros e prejuízos apurados serão divididos ou suportados pelos sócios, proporcionalmente ao número de quotas de capital que cada um contenha na sociedade.

Cláusula 10ª. **DA AUSÊNCIA, RETIRADA OU FALECIMENTO**

No caso de falecimento de um dos sócios ou quebra de pessoa jurídica componente do seu quadro social, a Sociedade não se dissolverá, levantando-se um balanço especial nesta data e, obtida a anuência do remanescente, se convier aos herdeiros do pré-morto e/ou sucessores ou credores na forma e processo legal, será lavrado novo contrato com a inclusão destes com seus direitos legais, representados pelo inventariante do "de cuius" ou outro herdeiro nomeado ou administrador, de forma a preservar a indivisibilidade das quotas, ou então os herdeiros e sucessores receberão todos os seus haveres apurados com o balanço especial, em dez prestações iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após cento e vinte dias do balanço especial, corrigidas pelo IGP-M da FGV.

Parágrafo 1º - o mesmo procedimento acima será observado em caso de interdição, incapacidade ou impedimento legal, falência, insolvência, partilha em dissolução de sociedade conjugal e/ou união estável, liquidação por iniciativa de credor ou condenação judicial que atinja as quotas de Capital Social.

Parágrafo 2º - por consenso unânime ou deliberação dos sócios a Sociedade poderá ser dissolvida, conforme dispõem os incisos II e III do artigo 1033 do Código Civil, sendo as quotas pagas proporcionalmente à participação de capital social subscrita.

Cláusula 11ª. **DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO**

O administrador Sr. JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA (já qualificado) declara sob as penas da Lei que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra

Página 5 de 6



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LTDA

as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade conforme art. 1.011, par.1º, CC/2002

Cláusula 12ª. Os sócios elegem o foro da Comarca de São Paulo – SP, para quaisquer ações originárias do presente instrumento.

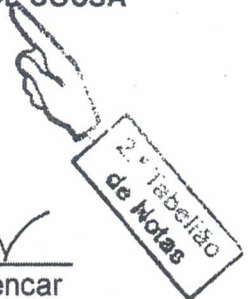
E, por estarem de pleno e comum acordo, assinam o presente Instrumento de Contrato Social em três vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.



CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA
JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA

JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA

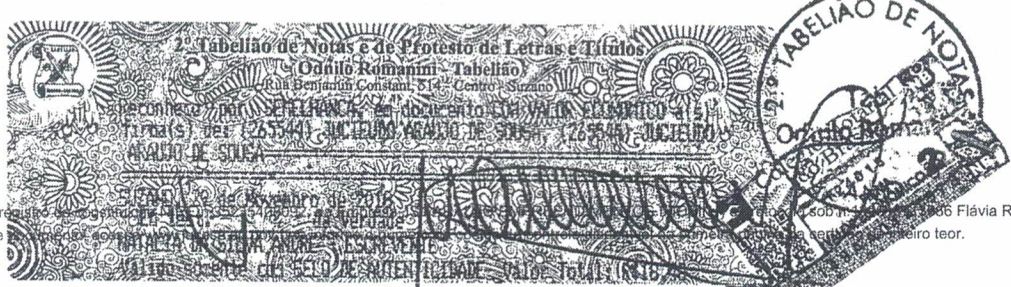


Testemunhas:

Dr. Max D F Oliveira
CRC-SP 16R174/193/O-5
CPF/MF 180.476.858-46

Franciele F. Lopes de Alencar
CIRG 48.234.401-5
CPF/MF 383.358.508-01

Dr. Douglas Moura Marcos
Advogado
OAB/SP 386.260



Certifico o registro deste instrumento de contrato social em 26 de outubro de 2018, às 16h30min, sob a presidência de Flávia Regina Britto Gonçalves, Tabelião de Notas, em São Paulo, SP, na presença de duas testemunhas, em conformidade com o artigo 1.011, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil de 2002.

Natalia da Silva André
Escrevente

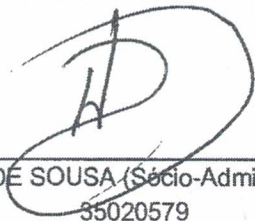


DECLARAÇÃO

Eu, JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA, portador do Documento de Identificação nº 35020579, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 213.483.948-11, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado na Rua CAP EUGENIO DE MACEDO, 204, SALA 15, Bairro: VILA SILVA TELES, São Paulo, SP, CEP: 08110-150, NÃO PODERÁ EXERCER suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.



JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA (Sócio-Administrador/Administrador)
35020579

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
JUCEUDO ARAUJO DE SOUSA

DOC. IDENTIDADE / CÔG. EMISSOR / UF
35020579 SSP/SP

CPF
213.483.948-11

DATA NASCIMENTO
05/02/1981

FILIAÇÃO
JOSE PEREIRA DE SOUSA
MARIA DE LOURDES ARAUJ
O SOUSA

PERMISSÃO
ACC CAT. HAB
B

NP REGISTRO
00813762944

VALIDADE
16/02/2019

1ª HABILITAÇÃO
05/05/1999



VÁLIDA EM TODOS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
840571216

OBSERVAÇÕES

SAO PAULO
Juceudo Araujo de Sousa
ASSINATURA DO HABILITADO

LOCAL
SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO
20/02/2014

05504601232
SP622465295

PROBÍDIOS PLÁSTICOS
840571216

DETRAN - SP (SAO PAULO)

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 32.197.053/0001-30 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 06/12/2018
NOME EMPRESARIAL JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R CAP EUGENIO DE MACEDO	NÚMERO 204	COMPLEMENTO SALA 15
CEP 08.110-150	BAIRRO/DISTRITO VILA SILVA TELES	MUNICÍPIO SÃO PAULO
UF SP	ENDEREÇO ELETRÔNICO CADASTRO@MOJICONTAB.COM.BR	
TELEFONE (11) 4722-4608		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 06/12/2018	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

Emitido no dia **07/12/2018** às **11:13:35** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1