

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

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 **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO 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, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP**, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade **RG. nº 35.020.579-6 SSP/SP**, inscrita no **CPF/MF sob o nº 213.483.948-11 (Anexo I)**, doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**.

CONSIDERANDO:

Os autos dos **Requerimentos de Aprovação Online sob o nºs 4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, que solicitam a expedição dos Alvarás de Aprovação de Projeto e Licença para Edificar dos Empreendimentos, situados respectivamente **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano – SP**, que resultam em **512 Unidades Habitacionais**.

O **Termo de Referência (TR) para Estudo de Impacto de Vizinhança** emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) sob o nº **023.2020** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Requerimento de Aprovação Online sob o nº 5120.2021 Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI10439293I00CT001**, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 18 de fevereiro de 2021, 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, o qual foi devidamente encaminhado ao Corpo Técnico de Análise (CTA) para apreciação e parecer, conforme previsto no Decreto Municipal nº 9.169/2018;

O **Parecer Técnico Conclusivo nº 09.2021** e o **Parecer Técnico Conclusivo nº 14.2021** ambos emitidos pelo Corpo Técnico de Análise (CTA) assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso estão em conformidade com o referido parecer e são suficientes e adequadas para a compensação e mitigação dos impactos identificados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objeto a emissão de 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, constantes nos autos dos autos dos **Requerimentos de Aprovação Online sob o n°s 4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, em observância à Lei Complementar Municipal n° 312/2017 e Lei Complementar n° 340/2019 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **SOUSA ARAUJO** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA SOUSA ARAUJO

São compromissos da **SOUSA ARAUJO**

- I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).
- II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019.
- III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU).
- IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m² (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditadas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

(a) 6 (seis) salas de aula com aproximadamente 49,00 m² (quarenta e nove metros quadrados) cada uma; (b) 2 (dois) banheiros infantis (masculino e feminino) com pelo menos 4 (quatro) vasos sanitários e demais complementos, com 15,00 m² (quinze metros quadrados) cada um, 1 (um); (c) refeitório para atendimento dos alunos com capacidade para noventa 90 (noventa) alunos em cada sessão de refeição e aproximadamente 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) além de 1 (uma) cozinha e despensa com aproximadamente 40,00 m² (quarenta metros quadrados); (d) 1 (uma) sala destinada ao uso por professores em seus afazeres internos com aproximadamente 30,00 m² (trinta metros quadrados); (e) 1 (uma) diretoria com aproximadamente 8,00 m² (oito metros quadrados); (f) 1 (uma) secretaria para atendimento com aproximadamente 16,00 m² (dezesseis metros quadros), 2(dois) banheiros para uso de adultos (masculino e feminino) com área de 10 m² (dez metros quadrados) com dois vasos sanitários e demais equipamentos sanitários cada um e mais 2 (dois) banheiros PNE com área aproximada de 6 (seis) m² cada um; (g) 1 (uma) área coberta destinada à recreação dos alunos com aproximadamente 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados); (h) 3 (três) depósitos destinados a guarda de materiais didáticos, de papelaria e de limpeza com no mínimo 10 m² (dez metros quadrados) cada um; (i) 1 (um) pátio pavimentado descoberto, com área aproximada de 100 m² (cem metros quadrados) para uso de jogos e brincadeiras escolares.

A **SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda inciso I a IV, de acordo com o CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES constante do Anexo III, ficando a liberação dos ALVARÁS DE OCUPAÇÃO dos empreendimentos atreladas à finalização das obrigações correspondentes, cuja a comprovação dar-se-á por meio do laudo fotográfico a ser elaborado pela **SOUSA ARAUJO**, conforme Anexo II.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **SOUSA ARAUJO** não cumprir com quaisquer dos compromissos descritos nos incisos I a IV, a **SOUSA ARAUJO** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos das obrigações pretendidas, que será apurado com base na apresentação de dois orçamentos e com base no menor dos dois orçamentos apresentados. Referido pagamento será realizado para utilização, pelo **MUNICÍPIO**, única e exclusivamente para a realização das benfeitorias, conforme discriminada nos incisos da Cláusula Segunda acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

I - O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referente Projetos Apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, observando os ditames das Leis Complementares nºs 312/2017 e 340/2019 e demais legislações aplicáveis.

II - A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU) e a Secretaria Municipal de Educação (SME) deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obrigações.

III - A **SOUSA ARAUJO** 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 II.

IV - O **MUNICÍPIO** emitirá os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referentes aos projetos apresentados somente após a conclusão das obrigações constante do inciso I ao IV da Cláusula Segunda.

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:

Expedição pelo **MUNICÍPIO** dos competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e do **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos Empreendimentos, situados na **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano - SP**

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Expedição do competente ALVARÁS DE OCUPAÇÃO referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, conforme a Cláusula Terceira, inciso IV.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **SOUSA ARAUJO** 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 **SOUSA ARAUJO** 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 – Documentos de qualificação dos representantes da **SOUSA ARAUJO**;

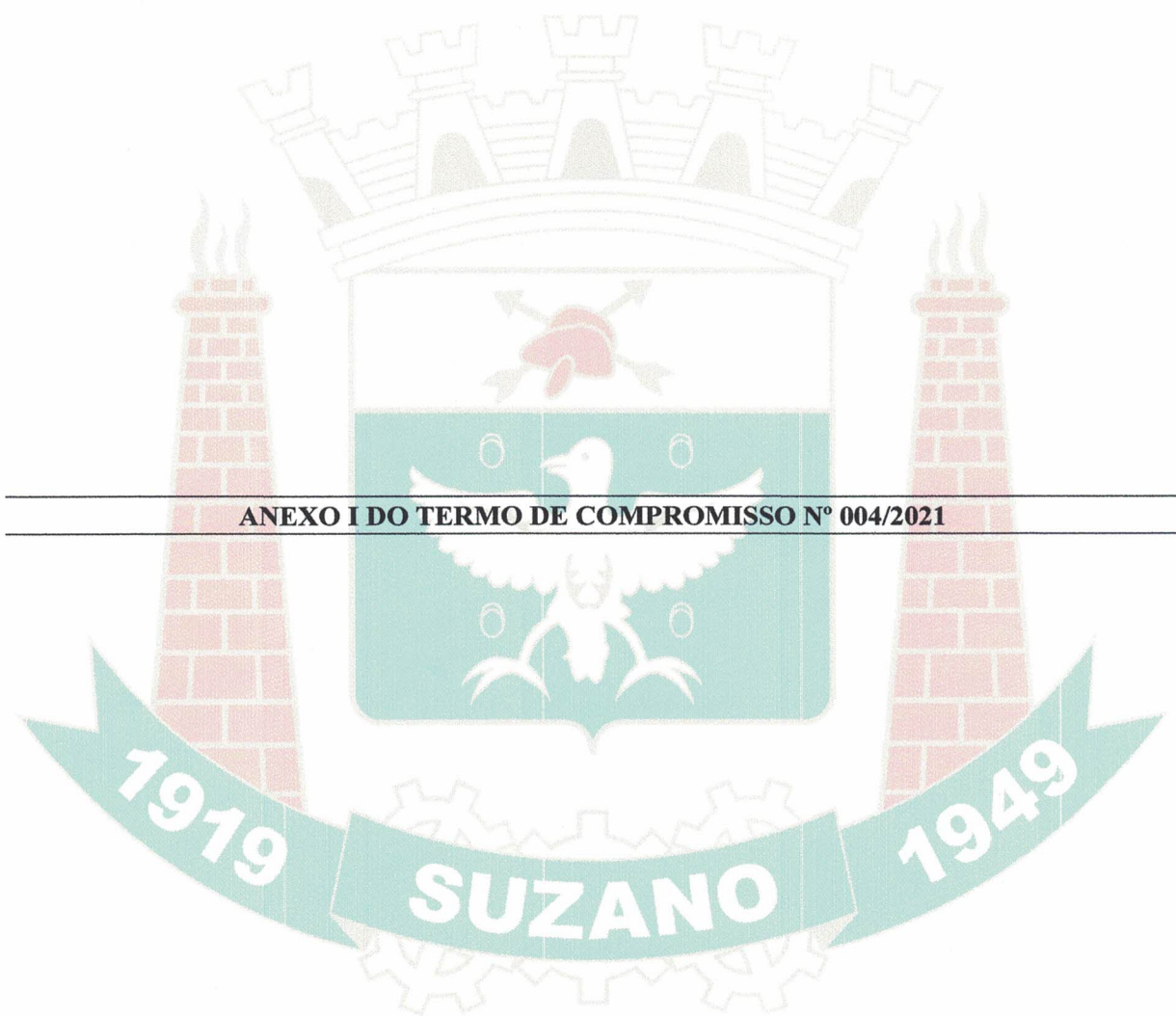
Anexo II – Termo de Quitação (MODELO)

Anexo III – Cronograma de Execução das Obrigações

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.268.911/0001-58 MATRIZ | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DE ABERTURA 29/07/2008 |
| NOME EMPRESARIAL CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA | | |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ***** | PORTE DEMAIS | |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edifícios | | |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.99-1-01 - Administração de obras 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 43.99-1-04 - Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários | | |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada | | |
| LOGRADOURO R CAPITAO EUGENIO DE MACEDO | NÚMERO 204 | COMPLEMENTO SALA 1 |
| CEP 08.110-150 | BAIRRO/DISTRITO VILA SILVA TELES | MUNICÍPIO SAO PAULO |
| UF SP | TELEFONE (11) 2567-8402 | |
| ENDEREÇO ELETRÔNICO sousaearaujo1@hotmail.com | TELEFONE (11) 2567-8402 | |
| ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) ***** | | |
| SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA | DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 29/07/2008 | |
| MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL | | |
| SITUAÇÃO ESPECIAL ***** | DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL ***** | |

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **27/05/2019** às **15:37:09** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTERIO DAS CIDADANIA E PROTEÇÃO SOCIAL
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME: JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA

DOC. IDENTIDADE / ORG. 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: A1 B C D E

Nº REGISTRO: 00813762944 VALOR DE: 20/02/2024 DT. HABILITAÇÃO: 05/05/1999

OBSERVAÇÃO:

LOCAL: JACAREI, SP ASSINATURA DO PORTADOR: DATA EMISSÃO: 22/02/2019

Paulo Roberto Faria Ribeiro Diretor Prático de Defesa-SP
 ASSINATURA DO EMISSOR: 08814900400
 SP966625323

SÃO PAULO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 1789034217
 PROIBIDO PLASTIFICAR 1789034217

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

TERMO DE QUITAÇÃO (MODELO)

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 **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO 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, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP**, neste ato representada por, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade **RG. nº 35.020.579-6 SSP/SP**, inscrita no **CPF/MF sob o nº 213.483.948-11 (Anexo I)**, doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**, após constatar que as obrigações objeto do **Termo de Compromisso nº002/2021** estão devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **TENDA** estabelecidas no referido Termo de Compromisso.

Suzano, ___ de ___ de 202_.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA

Jucieudo Araujo de Sousa

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Quitação” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO** e obrigações da **SOUSA ARAUJO** apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO III DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

Cronograma de Execução das Obrigações

Em acordo com a CLÁUSULA SEGUNDA do **Termo de Compromisso Nº004/2021** a **SOUZA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação conforme cronograma constante da **Tabela 1**, ficando a liberação dos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos empreendimentos atrelada a finalização das contrapartidas correspondentes.

Tabela 1: CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

| Requerimento de Aprovação Online Nº | Obrigação a ser cumprida para emissão do Alvará de Ocupação conforme Cláusula Segunda do TC 004/2021 |
|-------------------------------------|---|
| 4746/2021 4747/2021 | III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU). IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m2 (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo: |
| 4748/2021 | I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA). II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019. |

Última página do “Cronograma de Execução das Obrigações” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **SOUZA ARAUJO** e obrigações da **SOUZA ARAUJO** apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.