

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

---

### TERMO DE COMPROMISSO Nº 011/2024

---

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 Eugênio de Macedo, 204 - Sala 1 – Vila Silva Teles - São Paulo-SP**, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Sousa**, brasileiro, Casado, empresário, portador da cédula de identidade **RG. nº [REDACTED]** inscrito no **CPF sob o nº [REDACTED]**, (Anexo I), residente à **Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204 - Sala 1 – Vila Silva Teles - São Paulo-SP**, doravante denominada simplesmente **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO**.

#### CONSIDERANDO:

Os autos do **Processo Administrativo sob o nº 20562/2024**, referente ao projeto apresentado pela **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO**, que solicita a expedição do Alvará de Aprovação do Projeto e Licença para Construção do Projeto, situado na **ESTRADA FAZENDA VIADUTO, s/nº, CASA BRANCA, Suzano-SP**.

O **Termo de Referência (TR) para Estudo de Impacto de Vizinhança** emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) sob o nº **18.2023** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Processo Administrativo sob o nº 20083/2024**, Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI13937494I00CT001, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 11 de março de 2024, 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 **13.2024** emitido pelo Corpo Técnico de Análise (CTA) assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

estão em conformidade com o referido parecer e são suficientes e adequadas para a compensação e mitigação dos impactos identificados.

**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 1 (um) **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 1 (um) **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, com base no projeto apresentado pela **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO**, constante nos autos dos Requerimentos de Aprovação Online e, em observância à Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar nº 340/2019 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO** e pelo **MUNICÍPIO**, como segue nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

### CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA

São compromissos da **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO** :

- I. Doação de 20 latas de tinta para pintura asfáltica de 18L a serem utilizadas na manutenção das vias nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento. As especificações do material serão disponibilizadas pela Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana (SMTMU).
- II. Disponibilização de 10 sacos de microesferas de vidro de 25kg, a serem utilizadas na manutenção das vias nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento. As especificações do material serão disponibilizadas pela Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana (SMTMU).
- III. Recuperação da Área de Preservação Permanente (APP) ao longo da propriedade, sendo necessário apresentação de projeto de recuperação (elaborado por profissional qualificado, com ART, de acordo com as normas da Res. CONAMA Nº429/2011) para a SMMA, a aprovação deste projeto por parte da SMMA, relatórios de acompanhamento semestrais até a conclusão da obra e relatório final da comprovação de recuperação da APP;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

- IV. Construção de abrigo específico para separação, no mínimo, entre resíduos sólidos comuns e resíduos sólidos recicláveis, que seja coberto, impermeável, com torneira e ralo e possua acesso interno e externo; (SMMA)
- V. Construção de uma unidade escolar com 06 salas, estruturas de atendimento, dependências administrativas, com projeto de arquitetônico desenvolvido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), em conjunto com a Secretaria Municipal de Educação (SME), conforme Anexo III. A CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO deverá realizar os demais projetos executivos pertinentes ao projeto.

A **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda incisos I a V ficando a liberação do **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** do empreendimento atrelada a finalização das supracitadas obrigações.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO** não cumprir com os compromissos descritos nos incisos I a V, a **CONSTRUTORA 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 discriminado nos incisos da Cláusula Segunda acima.

### CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

- I. O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e os **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, referente ao **Processo Administrativo nº 20562/2024**, observando os ditames das Leis Complementares nºs 312/2017 e 340/2019 e demais legislações aplicáveis.
- II. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU) e Secretaria Municipal de Educação (SME) deverão orientar, aprovar e acompanhar a execução das obrigações.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

- III. A **CONSTRUTORA 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 o **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, referente ao Requerimento de Aprovação, somente após a conclusão, das obrigações constantes nos incisos I a V 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.

Caso a **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO** não prossiga com a construção do empreendimento e solicite o cancelamento do alvará de aprovação e licença para edificar, ficam canceladas as obrigações do presente termo de compromisso.

### 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 **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e do **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** do Empreendimento, situado na **ESTRADA FAZENDA VIADUTO, s/nº, CASA BRANCA, Suzano-SP.**

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

Expedição do competente **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** referente aos Requerimentos de Aprovação, conforme a Cláusula Terceira, inciso IV.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

### CLÁUSULA SEXTA - DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **CONSTRUTORA 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 **CONSTRUTORA 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 do representante da **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** ;

Anexo II – Termo de Quitação (MODELO)

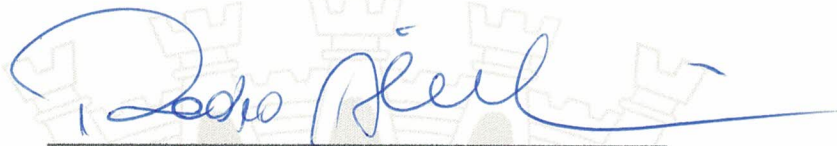
Anexo III – Projeto Arquitetônico de Ampliação – Escola Tibiriçá

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

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

Suzano, 02 de julho de 2024.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**

**Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**

JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA: [REDACTED]  
Assinado de forma digital por JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA: [REDACTED]  
Dados: 2024.07.03 08:41:11 -03'00'

**CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA**  
**JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA**

**Testemunhas:**

Nome: Elvis Jose Vieira  
RG: [REDACTED]  
CPF: [REDACTED]

Nome: Eliene Correa Rodrigues Coelho  
RG: [REDACTED]  
CPF: [REDACTED]

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 011/2024” tendo por objeto a emissão 1 (um) ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR e 1 (um) ALVARÁ DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Parecer nº 13.2024 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA e obrigações da CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO


Estado de São Paulo

---

ANEXO I DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 011/2024

---



		<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>	
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>10.268.911/0001-58</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>29/07/2008</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE <b>DEMAIS</b>
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.20-4-00 - Construção de edifícios</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b> <b>43.13-4-00 - Obras de terraplenagem</b> <b>43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica</b> <b>43.22-3-01 - Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás</b> <b>43.30-4-03 - Obras de acabamento em gesso e estuque</b> <b>43.30-4-04 - Serviços de pintura de edifícios em geral</b> <b>43.30-4-99 - Outras obras de acabamento da construção</b> <b>43.91-6-00 - Obras de fundações</b> <b>43.99-1-01 - Administração de obras</b> <b>43.99-1-03 - Obras de alvenaria</b> <b>43.99-1-04 - Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras</b> <b>77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes</b> <b>77.32-2-02 - Aluguel de andaimes</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>R CAPITAO EUGENIO DE MACEDO</b>	NÚMERO <b>204</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 1</b>	
CEP <b>08.110-150</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>VILA SILVA TELES</b>	MUNICÍPIO <b>SAO PAULO</b>	UF <b>SP</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>NFSERVICOS@SOUSAARAUJO.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(12) 3959-1272</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>29/07/2008</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **04/01/2024** às **13:11:51** (data e hora de Brasília).Página: **1/1**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

## Estado de São Paulo

ANEXO II DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 011/2024

### 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 Eugênio de Macedo, 204 - Sala 1 – Vila Silva Teles - São Paulo-SP**, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Sousa**, brasileiro, Casado, empresário, portador da cédula de identidade **RG. nº [REDACTED]**, inscrito no **CPF sob o nº [REDACTED]**, (Anexo I), residente à **Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204 - Sala 1 – Vila Silva Teles - São Paulo-SP**, doravante denominada simplesmente **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO**. Após constatar que as mencionadas obrigações citadas acima foram executadas de acordo com as condições estabelecidas no **Termo de Compromisso nº 011/2024**, e achando-se estas devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** estabelecidas no referido Termo de Compromisso.

Suzano, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**  
**Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**

**CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA**  
**Jucieudo Araújo De Sousa**

Testemunhas:

Nome:  
RG:  
CPF:

Nome:  
RG:  
CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 011/2024” tendo por objeto a emissão 1 (um) **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 1 (um) **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Parecer nº 13.2024 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** e obrigações da **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** 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 011/2024

---





 ÁREA EDIFICADA

 ÁREA A SER EDIFICADA (EIV)  
 - 6 SALAS DE AULA + CONJUNTO DE BANHEIROS = 600,00 m<sup>2</sup>  
 - DMM + LAVANDERIA = 40,00m<sup>2</sup>  
 - PATEO COBERTO = 290,00m<sup>2</sup>  
 TOTAL = 930,00m<sup>2</sup>