

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 003/2022

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 **NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA EIRELI** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 39.891.096/0001-60** sediada na **Rua Washington Luiz, 306 – Vila Costa, CEP: 08675-040, Suzano/SP**, neste ato representada por **Nayme Antônio Romanos Soares**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade **RG sob o nº [REDACTED] SSP/SP**, inscrito no **CPF/ MF sob o nº [REDACTED]** (Anexo I), residente à **Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 306, CEP: 08790-420, Mogi das Cruzes / SP**, doravante denominada simplesmente **NGN PREMIER**.

CONSIDERANDO:

Os autos do **Processo Administrativo sob o nº 12360/2022**, referente ao projeto apresentado pela **NGN PREMIER**, que solicita a expedição do Alvará de Aprovação do Projeto e Licença para Construção do Projeto, situado na **Avenida Jaguari, s/nº, Cidade Boa Vista, 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 **07.2022** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Processo Administrativo sob o nº 12435/2022**, Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: **SI11895235I00CT001**, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 09 de agosto de 2022, 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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

O Parecer Técnico Conclusivo nº 18.2022 emitido 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.

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 **NGN PREMIER**, 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 **NGN PREMIER** e pelo **MUNICÍPIO**, como segue nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA EIRELI

São compromissos da NGN PREMIER

- I. Restauração da Área de Preservação Permanente dentro dos limites do empreendimento e a arborização com espécies nativas na área interna do empreendimento como medida de conforto térmico e auxílio na retenção de águas de chuva. Conforme aprovação da SMMA.
- II. Construção de uma área de lazer (praça) com plantio de árvores nativas que deverá estar localizada dentro do limite de área de influência direta (1000 metros), no município de Suzano. Após a construção, a área deverá ser doada para a Prefeitura Municipal de Suzano. Conforme aprovação da SMMA.
- III. Fornecimento de material necessário conforme orientações técnicas da SMMSU, inclusive guias e sarjetas, para a execução de pavimentação asfáltica da Avenida Jaguari a partir da Estrada da Granja, sentido divisa com Itaquaquecetuba.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

- IV. Fornecimento e a instalação de um abrigo de parada de ponto de ônibus em aço conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano na Avenida Jaguari, sentido Centro, nas proximidades da Estrada da Granja, acesso ao futuro empreendimento. Fica facultado à interessada a exploração publicitária (não é permitida a venda, nem a locação do espaço autorizado para este fim a terceiros) do painel informativo na estrutura desse mobiliário urbano conforme critérios da Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana e disposições das Leis Municipais nº 5062 e 5063. Entretanto, não lhe dá o direito ou a reivindicação de nomear a referida parada, tarefa que ficará delegada aos técnicos da SMTMU.
- V. Ampliação e adequações na unidade escolar da região, EM Albano Costa, conforme projeto desenvolvido pela SMPUH conjuntamente com a SME. Contendo: 01) Edificação de três (03) novas salas de aula, cada uma com 50,00 m²; 02) Cobertura das áreas para circulação; 03) Fechamento com muro da área no entorno, com altura mínima de 2,50 metros.
- VI. Doação de 200 metros de tubulação de concreto com diâmetro de 1500 milímetros para conclusão do sistema de drenagem na região sob responsabilidade da Prefeitura.

A **NGN PREMIER** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda inciso I a VI ficando a liberação dos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** do empreendimento atrelada a finalização das supracitadas obrigações.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **NGN PREMIER** não cumprir com os compromissos descritos nos incisos I a VI, a **NGN PREMIER** 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**:

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 ao **Processo Administrativo nº 12360/2022**, 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), a Secretaria Municipal de Educação (SME) e a Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos (SMMSU) deverão orientar, aprovar e acompanhar a execução das obrigações.
- III. A **NGN PREMIER** 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 do inciso I a VI 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 foram 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** do Empreendimento, situado na **Avenida Jaguari, s/nº, Cidade Boa Vista, Suzano/SP.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, incisos I a VI, 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.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **NGN PREMIER** 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 **NGN PREMIER** 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 **NGN PREMIER**;


Anexo II – Termo de Quitação (MODELO)

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

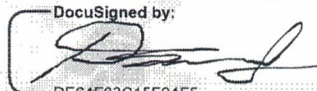
Suzano, 24 de outubro de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

DocuSigned by:



DE84E83C15E04E5

NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA EIRELI

Nayme Antônio Romanos Soares

Testemunhas:

Nome: 
RG: 
CPF: 

Nome: 
RG: 
CPF: 

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 003/2022” tendo por objeto a emissão 1 (um) ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR e 1 (um) ALVARÁS DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Parecer nº 18.2022 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela NGN PREMIER e obrigações da NGN PREMIER 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 N° 003/2022



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2 Via

07/05/2019

DATA DE EMISSÃO

DATA DO REGISTRO

27/11/1965

NOME

NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES

ASSINATURA

SUZANO - SP

SUZANO-SP SUZANO CN:LV.A27 /FLS.142V/No20724

Delegado de Polícia Federal nº 1860.530.59

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/06/83

NÃO PLASTIFICAR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

8640-5

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



DEPARTAMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DE POLÍCIA FEDERAL

79407165

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA

CARTEIRA DE IDENTIDADE



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Número da Certidão: CI - 2742205/2022

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que o profissional abaixo mencionado se encontra registrado neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

Nome: NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES

Data de Nascimento: 27/11/1965

Identidade: Tipo: RG - REGISTRO GERAL **Número:** ██████████ SSP/SP

C.P.F.: ██████████

Endereço: Rua CORONEL CARDOSO DE SIQUEIRA, 306 - DE 2041/2042 AO FIM
VILA OLIVEIRA
08790-420 - MOGI DAS CRUZES - SP

Número de registro no CREA-SP: 5060520539

Expedido em: 03/09/1999
(Data de registro no CREA-SP)

Registro Nacional do Profissional: 2605125076

Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Diploma/Certificado expedido em: 07/01/1995

Pelo(a): UNIVERSIDADE DE MOGI DAS CRUZES

Ano Letivo: 1994 **Data de Colação de Grau:** 07/01/1995

Curso: ENGENHARIA CIVIL

A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Continuação da Certidão: CI - 2742205/2022 Página 2/2

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: b7c7767e-0b18-406c-b21a-80816ccf6643.

Situação cadastral extraída em 10/03/2022 16:41:35.

Emitida via Serviços Online.

*Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco, ou ainda através da unidade **UGI MOGI DAS CRUZES**, situada à **Rua: JULIO PEROTTI, 57, , JARDIM ARMENIA, MOGI DAS CRUZES-SP, CEP: 08780-810**, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.*

SÃO PAULO, 10 de março de 2022



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 39.891.096/0001-60 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 24/11/2020
NOME EMPRESARIAL NGN PREMIER SPE INCORPORADORA 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 41.20-4-00 - Construção de edifícios 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R WASHINGTON LUIZ	NÚMERO 306	COMPLEMENTO *****
CEP 08.675-040	BAIRRO/DISTRITO VILA COSTA	MUNICÍPIO SUZANO
UF SP	ENDEREÇO ELETRÔNICO CONTABYTE@IG.COM.BR	
TELEFONE (11) 4748-7428		ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/11/2020	
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 **24/11/2020** às **15:06:03** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



CONTABYTE

CONSTITUÍDA SOB ADMINISTRAÇÃO
EMPRESA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA.

CNPJ 39.891.096/0001-60

NIRE 3523235033-6

NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, constituída legalmente como empresa individual de responsabilidade limitada em instrumento devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 3560117482-7, e CNPJ nº 02.685.173/0001-16, com sua sede à Rua Washington Luiz nº 306, Vila Costa em Suzano/SP 08675-040, neste ato representado por **NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES** brasileiro, solteiro, engenheiro civil inscrito no CREASP sob nº 5060520539, portador da Cédula de Identidade RG nº. [REDACTED] SSP/SP, expedida em 07/05/2019 e inscrita no CPF sob nº. [REDACTED] residente domiciliado na Rua Tenente João Bianchi, nº 169, Condomínio Real Park Mogi – Vila Oliveira em Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08790-900;

NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES brasileiro, solteiro, engenheiro civil inscrito no CREASP sob nº 5060520539, portador da Cédula de Identidade RG nº. [REDACTED] SSP/SP, expedida em 07/05/2019 e inscrita no CPF sob nº. [REDACTED] residente domiciliado na Rua Tenente João Bianchi, nº 169, Condomínio Real Park Mogi – Vila Oliveira em Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08790-900;

Sócios da **NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA**, estabelecida à Rua Washington Luiz nº 306, Vila Costa em Suzano/SP 08675-040, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 39.891.096/0001-60, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 3523235033-6, resolvem de comum acordo entre si justos e contratados, esta alteração de contrato social que se consolida mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes.

Willis

4



CLÁUSULA PRIMEIRA

DA ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

Fica alterado o objeto social específico desta sociedade de INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA e CONSTRUÇÃO de um empreendimento habitacional em imóvel em fase de prospecção e projeto, e a ser adquirido, compreendendo a atividade inclusive a compra e venda de imóvel próprio para implementação, desenvolvimento e conclusão do empreendimento, propósito da sociedade **para** a Incorporação Imobiliária e Construção do Condomínio NGN PREMIER GARDEN, situado à Avenida Jaguari nº 81, Cidade Boa Vista, Suzano, SP, CEP 08.693-010, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, sob matrícula nº 40.481 e Compra e venda de imóveis próprios.

CLÁUSULA SEGUNDA

DA ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Fica alterado a cláusula da administração da sociedade onde caberá ao sócio, NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES, com poderes e atribuições de cuidar de todas as operações administrativo-financeiras, representação da Sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, cabendo ao mesmo o uso do nome empresarial, isoladamente, exclusivamente para os negócios da própria sociedade, vedado uso deste em negócios ou atividades estranhos ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade pertencentes ao seu ativo permanente sem autorização do outro sócio, entre outros assinando todos os documentos e requerimentos, administrativos e bancários, procurações e autorizações de levantamentos de guias e alvarás judiciais e demais expedientes junto às repartições públicas e relativos a certificações digitais, entre outros ainda, contratos e escrituras, projetos e notas técnicas, contratos bancários e qualquer natureza e valor e autorizações de débito, créditos e transferências, tendo direito a uma retirada mensal, a título de pró-labore, em valor livremente fixado de comum acordo em simples deliberação, observadas as disposições regulamentares pertinentes **para** a administração da sociedade



caberá ao sócio, NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES, com poderes e atribuições de cuidar de todas as operações administrativo-financeiras, representação da Sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, cabendo ao mesmo o uso do nome empresarial, isoladamente, exclusivamente para os negócios da própria sociedade, permitindo a contratação de empréstimo com garantia hipotecária com qualquer instituição financeira, bem como a prestação de garantia em favor dos adquirentes das unidades, nos contratos de financiamento, assumindo a responsabilidade pelo pagamento dos encargos em atraso durante o prazo das obras até a entrega definitiva dos empreendimentos, assinando todos os documentos e requerimentos, administrativos e bancários, procurações e autorizações de levantamentos de guias e alvarás judiciais e demais expedientes junto às repartições públicas e relativos a certificações digitais, entre outros ainda, contratos e escrituras, projetos e notas técnicas, contratos bancários e qualquer natureza e valor e autorizações de débito, créditos e transferências, tendo direito a uma retirada mensal, a título de pró-labore, em valor livremente fixado de comum acordo em simples deliberação, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA TERCEIRA

DA CONSOLIDAÇÃO

Em decorrência da presente alteração, este instrumento passa a ter a seguinte redação consolidada.

Willie



CONTABYTE
CONSULTORIA ADMINISTRATIVA
E CONTABILIDADE

**DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE
EMPRESÁRIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA.

CNPJ 39.891.096/0001-60

NIRE 3523235033-6

NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, constituída legalmente como empresa individual de responsabilidade limitada em instrumento devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 3560117482-7, e CNPJ nº 02.685.173/0001-16, com sua sede à Rua Washington Luiz nº 306, Vila Costa em Suzano/SP 08675-040, neste ato representado por **NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES** brasileiro, solteiro, engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob nº 5060520539, portador da Cédula de Identidade RG nº. [REDACTED] SSP/SP, expedida em 07/05/2019 e inscrita no CPF sob nº. [REDACTED], residente domiciliado na Rua Tenente João Bianchi, nº 169, Condomínio Real Park Mogi – Vila Oliveira em Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08790-900;

NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES brasileiro, solteiro, engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob nº 5060520539, portador da Cédula de Identidade RG nº. [REDACTED] SSP/SP, expedida em 07/05/2019 e inscrita no CPF sob nº. [REDACTED], residente domiciliado na Rua Tenente João Bianchi, nº 169, Condomínio Real Park Mogi – Vila Oliveira em Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08790-900;

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, OBJETO, SEDE E PRAZO DE DURAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO

A sociedade gira sob a denominação social de **NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA.**

william

f

[Handwritten signature]



CLÁUSULA SEGUNDA - DA SEDE

A sede da sociedade se encontra na Rua Washington Luiz nº 306, Vila Costa em Suzano/SP 08675-040

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO SOCIAL

Terá por objeto social específico a Incorporação Imobiliária e Construção do Condomínio NGN PREMIER GARDEN, situado à Avenida Jaguari nº 81, Cidade Boa Vista, Suzano, SP, CEP 08.693-010, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, sob matrícula nº 40.481 e Compra e venda de imóveis próprios.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE DURAÇÃO

A sociedade iniciou suas atividades em **24/11/2020** e sua duração é até conclusão da implementação, desenvolvimento do empreendimento imobiliário descrito no objeto social, com sua comercialização, apuração e distribuição dos resultados líquidos, após o que será extinta.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL, DAS QUOTAS, DA INTEGRALIZAÇÃO E DA CESSÃO E TRANSFERENCIA DAS QUOTAS

CLÁUSULA QUINTA - DO CAPITAL SOCIAL, DAS QUOTAS E DA INTEGRALIZAÇÃO

O capital social da sociedade é de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, divididos em 1.000 (mil) quotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, inteiramente integralizadas pelos sócios em moeda corrente nacional, nesta data, assim distribuídas:

SÓCIOS	QUOTAS	VALORES
NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI	990	R\$ 99.000,00
NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES	10	R\$ 1.000,00
TOTAL	1.000	R\$ 100.000,00



Parágrafo Primeiro - A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Segundo – Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

Parágrafo Terceiro – São as quotas de Capital Social absolutamente impenhoráveis, ficando aqui declaradas como tal, na conformidade do que dispõe o artigo 833, inciso I, do Estatuto Processual Civil.

Parágrafo Quarto – Ocorrendo a hipótese prevista no artigo 1026 do Código Civil, a Sociedade não se dissolverá, podendo os sócios que não estejam sendo executados 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 nona.

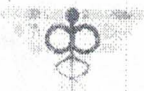
CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS QUOTAS

As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros, por qualquer sócio, sem a prévia audiência do outro e expreso consentimento deste, que terá não só o direito de preferência na aquisição como também o direito de igualdade de preços e condições.

Parágrafo Primeiro - A oferta de cessão ou transferência será feita com antecedência de sessenta dias.

Parágrafo Segundo - No caso de um dos sócios desejar retirar-se da Sociedade e, se feita a oferta na forma acima disposta não ocorrer a aquisição pelo remanescente ou houver falta de anuência para admissão de terceiro estranho ao quadro social, seus haveres ser-lhe-ão pagos na modalidade que se estabelece na cláusula seguinte.

Parágrafo Terceiro - Igual procedimento será observado no caso em que se deliberar, em reunião especialmente convocada para tal fim, pela exclusão de sócio por justa causa, garantindo-se ao mesmo ciência prévia e tempo hábil para comparecimento e o exercício de defesa, e ainda, nos casos de sócio remisso, observando-se quanto a este o disposto no artigo 1058 do Código Civil.

**CAPÍTULO III****DA ADMINISTRAÇÃO E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA****CLÁUSULA SETIMA - DA ADMINISTRAÇÃO**

A administração da sociedade caberá ao sócio, **NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES**, com poderes e atribuições de cuidar de todas as operações administrativo-financeiras, representação da Sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, cabendo ao mesmo o uso do nome empresarial, isoladamente, exclusivamente para os negócios da própria sociedade, permitindo a contratação de empréstimo com garantia hipotecária com qualquer instituição financeira, bem como a prestação de garantia em favor dos adquirentes das unidades, nos contratos de financiamento, assumindo a responsabilidade pelo pagamento dos encargos em atraso durante o prazo das obras até a entrega definitiva dos empreendimentos, assinando todos os documentos e requerimentos, administrativos e bancários, procurações e autorizações de levantamentos de guias e alvarás judiciais e demais expedientes junto às repartições públicas e relativos a certificações digitais, entre outros ainda, contratos e escrituras, projetos e notas técnicas, contratos bancários e qualquer natureza e valor e autorizações de débito, créditos e transferências, tendo direito a uma retirada mensal, a título de pró-labore, em valor livremente fixado de comum acordo em simples deliberação, observadas as disposições regulamentares pertinentes

Parágrafo Primeiro – 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 Segundo – No caso de não comparecimento de algum sócio às 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 fórum para aprovação e solução de divergências.



CONTABYTE

FORNECEDORA ADMINISTRAÇÃO
E CONTABILIDADE

Parágrafo Terceiro – 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 Quarto – Em caso de divergência inconciliável ou recusa de desempate pela parte vencida no tocante ao critério descrito no parágrafo acima, será sufragada a decisão tomada pelo juízo arbitral estabelecido na cláusula dez.

Parágrafo Quinto – A administração da Sociedade caberá ao sócio qualificado neste instrumento, conforme previsto no caput desta cláusula, todavia, poderão os sócios dispor de maneira diversa, distribuindo as atribuições e poderes entre si, o que fará por deliberação em reunião e levado a registro o instrumento alterativo com a assinatura destes, aplicando-se, no que couber o disposto nos parágrafos anteriores.

Parágrafo Sexto – 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 dos sócios.

Parágrafo Sétimo – Nas hipóteses previstas na cláusula nona e seus parágrafos, a administração recairá sempre na pessoa do sócio remanescente ou sempre a 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, tomada em reunião para este fim.

CAPÍTULO IV

DO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL, DA DELIBERAÇÃO DAS CONTAS E ABERTURA DE FILIAIS

CLÁUSULA OITAVA - DO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL

Will... *f* *y*



Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

Parágrafo Único – Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social os sócios deliberarão sobre a prestação de contas e suas justificativas, para a sua devida aprovação, deliberação que poderá ser feita com os benefícios dos §§ 2º e 3º do artigo 1072 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA – DA DELIBERAÇÃO DAS CONTAS

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administradores quando for caso.

CAPÍTULO V

DO PRÓ-LABORE, DO FALECIMENTO E DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE.


CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRÓ-LABORE

Todos os sócios terão direito a "Pró-Labore", observadas disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FALECIMENTO

Falecendo ou sendo interditado qualquer sócio, não se dissolverá, levantando-se um balanço especial nesta data e, obtida a anuência do remanescente, se convier aos herdeiros do de cujus será lavrado novo contrato com a inclusão destes com seus direitos legais, representados pelo inventariante ou outro herdeiro nomeado, de forma a preservar a indivisibilidade das quotas, ou então os herdeiros 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 IGPM-FGV.

Willian





Parágrafo Primeiro - 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 Segundo - 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.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Os administradores declaram sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem 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 e cargos 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 da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO JUÍZO ARBITRAL

As discórdias que porventura surgirem entre os sócios serão submetidas a um juízo arbitral composto de três membros, sendo dois da escolha das partes divergentes e um terceiro, com função de desempatador, da escolha dos dois primeiros;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

Fica eleito o Foro Comarca de Suzano para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

Willie

[Handwritten signature]



E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 vias, na presença de duas testemunhas.

Suzano, 17 de maio de 2.021.

NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI

NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES

RG [REDACTED] SSP/SP

NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES

RG [REDACTED] SSP/SP

OTTO A. URBANO ANDARI

OAB/SP 101.045

Testemunhas:

William Souza dos Santos

RG nº [REDACTED] SSP/SP

Sandra Marina Braha Morais Guedes

RG nº [REDACTED] SSP/SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 003/2022

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 **NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA E CONSTRUÇÕES EIRELI** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 39.891.096/0001-60** sediada na **Rua Washington Luiz, 306 – Vila Costa, CEP: 08675-040, Suzano/SP**, neste ato representada por **Nayme Antônio Romanos Soares**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade **RG sob o nº [REDACTED]** SSP/SP, inscrito no **CPF/ MF sob o nº [REDACTED]** (Anexo I), residente à **Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 306, CEP: 08790-420, Mogi das Cruzes / SP**, doravante denominada simplesmente **NGN PREMIER**. Após constatar que as mencionadas obrigações citadas acima foram executadas de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Compromisso nº 003/2022, e achando-se estas devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **NGN PREMIER** estabelecidas no referido Termo de Compromisso.

Suzano, ___ de ___ de 202_.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA E CONSTRUÇÕES EIRELI
Nayme Antônio Romanos Soares

SUZANO

Testemunhas:

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 003/2022” tendo por objeto a emissão 1 (um) **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 1 (um) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Parecer nº 18.2022 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **NGN PREMIER** e obrigações apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.