

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 003/2025

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. Pedro Charles Shirakawa Ishi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **L.J. – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.010.376/0001-50, situada à **Rua Vinte e Sete de Outubro, 224 – Ap. 204 – Centro – Suzano – SP – CEP: 08674-200**, neste ato representada por **João Ueda**, brasileiro, Casado, Empresário, portador da cédula de identidade **RG. nº [REDACTED]**, inscrito no **CPF sob o nº [REDACTED]** estabelecido à **Rua Vinte e Sete de Outubro, 224 – Ap. 204 – Centro – Suzano – SP – CEP: 08674-200**, doravante denominada simplesmente **L.J. EMPREENDIMENTOS**.

CONSIDERANDO:

O Termo de Referência (TR) para Estudo de Impacto de Vizinhança emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) sob o nº 12.2024 do Empreendimento, situado na **RUA MITSUHARU MATSUSHITA, 298, CHÁCARA ESTÂNCIA PAULISTA, Suzano**, e a apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV/RIV**, Requerimento de Aprovação Online sob o nº 25264/2024, Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: **SI15019598100CT001**, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 07 de janeiro de 2025, 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 02.2025 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 OCUPAÇÃO**, com base no projeto apresentado pela **L.J. EMPREENDIMENTOS**, constante nos autos do Requerimento de Aprovação Online sob o nº 3.621/2020, em observância à Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar nº 340/2019 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **L.J. EMPREENDIMENTOS** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA L.J. EMPREENDIMENTOS

São compromissos da **L.J. EMPREENDIMENTOS**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

I. Plantio de 20 mudas no próprio terreno do empreendimento conforme especificações e orientações descritas

Orientações:

- A compromissária deverá PLANTAR as mudas nativas no próprio terreno do empreendimento, cuja as espécies serão definidas pela SMMA, devendo todas as mudas serem PLANTADAS até a conclusão da obra, para que seja emitido o termo de quitação.
- As especificações foram definidas com base em critérios técnicos que garantam o estabelecimento da muda como futura árvore. Para tanto, foi considerado o tempo de desenvolvimento de uma muda com pelo menos 02 (dois) anos de vida, tendo maiores chances de resistência às condições adversas do ambiente.

Especificações:

- a) a muda nativa deve ter altura mínima da primeira bifurcação de 1,80m. Essa altura é tomada entre o nível do substrato (colo da planta) até a primeira inserção de galhos. Enfatiza-se que a parte aérea onde estão os ramos e as folhas da planta não é contabilizada para essa altura, nem tampouco a altura da embalagem.
- b) o DAP deverá ser de no mínimo 2cm. O DAP (diâmetro à altura do peito) é tomado a 1,30m do nível do substrato/colo da planta.
- c) a muda deve apresentar porte ereto, com ausência de “cotovelos” ou tortuosidade no caule.
- d) a muda deve apresentar sistema radicular consolidado e sem enovelamento de raízes.
- e) a muda deve apresentar bom estado fitossanitário, estando livre de doenças, patógenos e plantas daninhas.
- f) a muda deve estar acondicionada em embalagem específica para esse fim. Esse recipiente deve ser compatível com o tamanho da muda e ter capacidade mínima de 12 litros de substrato.

A **L.J. EMPREENDIMENTOS** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda inciso I ficando a liberação do ALVARÁ DE OCUPAÇÃO do empreendimento atrelado a finalização das obrigações correspondentes.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **L.J. EMPREENDIMENTOS** não cumprir com os compromissos descritos no inciso I, a **L.J. EMPREENDIMENTOS** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos 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**:

- I - A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obrigações.
- II - A **L.J. EMPREENDIMENTOS** 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.
- III - O **MUNICÍPIO** emitirá o ALVARÁ DE OCUPAÇÃO, somente após a conclusão, das obrigações constante do inciso I da Cláusula Segunda, que serão realizadas pela **L.J.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

EMPREENHIMENTOS, ficando a liberação do **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** do empreendimento atrelada a finalização das contrapartidas correspondentes.

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

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **L.J. EMPREENHIMENTOS** 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 **L.J. EMPREENHIMENTOS** 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

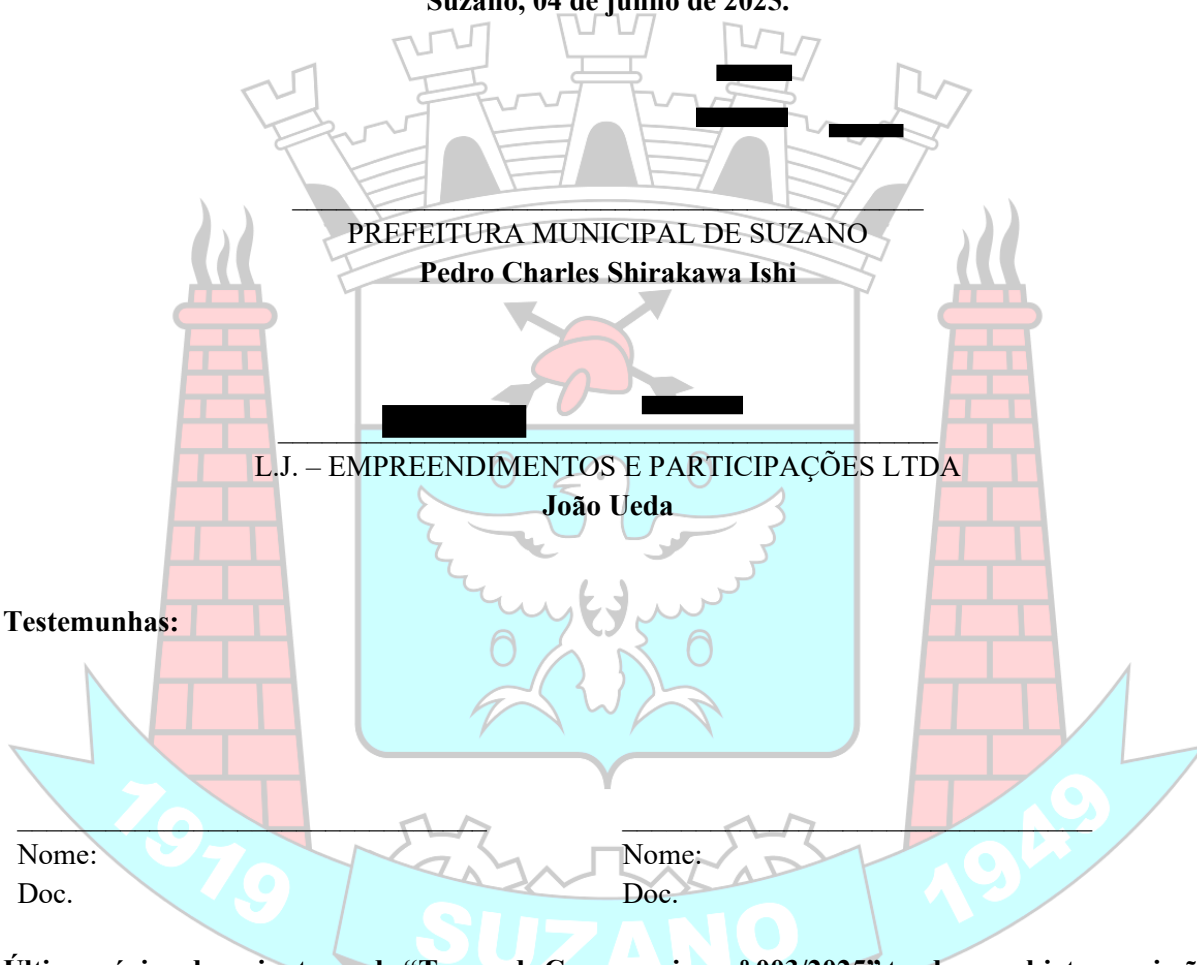
Este Termo de Compromisso contém 1 (um) anexo:

Anexo I – Documentos de qualificação do representante da L.J.

EMPREENHIMENTOS;

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, 04 de junho de 2025.



Testemunhas:

Nome:
Doc.

Nome:
Doc.

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 003/2025” tendo por objeto a emissão 1 (um) ALVARÁ DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Parecer nº 02.2025 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela L.J. EMPREENHIMENTOS e obrigações da L.J. EMPREENHIMENTOS apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.