

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 007/2025

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 **CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **43.514.678/0001-03** sediada na **Rua Carlos Vitor Coccozza, 81, CEP: 04017-090 Vila Mariana - São Paulo/SP**, neste ato representada por **José Dirceu Bernardino**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG sob o nº [REDACTED], inscrito no CPF/ MF sob o nº [REDACTED], residente à Rua Humberto I, 962, APTO 141, Vila Mariana / SP, doravante denominada simplesmente **CASAPLAN**.

CONSIDERANDO:

Os autos do **Processo Administrativo sob o nº 27046.2025**, referente ao projeto apresentado pela **CASAPLAN**, que solicita a expedição do Alvará de Aprovação do Projeto e Licença para Construção do Projeto, situado na **RUA LUIZ AFFONSO, JARDIM SAÚDE, 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 **3.2025** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Processo Administrativo sob o nº 27515.2025**, Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI15387373I00CT001, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 09 de janeiro de 2023, 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 09.2025** 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:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo 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 **CASAPLAN**, 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 **CASAPLAN** e pelo **MUNICÍPIO**, como segue nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA

São compromissos da **CASAPLAN**:

- I. Plantio de 25 (vinte e cinco) mudas arbóreas, nativas da mata atlântica, dentro da área do empreendimento; (SMMA)
- II. Doação de 180 (cento e oitenta) mudas ao Viveiro Municipal, conforme normas estabelecidas nas orientações e especificações técnicas; Obs: As mudas doadas poderão ser utilizadas na construção da praça pública (SMMA)

Orientações e Especificações Técnicas para Doação de Mudas:

A compromissária deverá doar as mudas nativas ao Viveiro Municipal “Tomoe Uemura”, cuja as espécies e forma de entrega serão definidas pela Diretoria de Parques e Jardins situada à Avenida Senador Roberto Simonsen, nº340, Jardim Imperador. Telefone de contato: (11) 4749-3943. Horário de funcionamento do Viveiro: segunda à domingo 8h00 às 17h00. As espécies das mudas e a forma de entrega deverão ser acordadas com o viveiro devendo todas as mudas serem entregues 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 envelhecimento de raízes.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

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.

- III. Construção de abrigo específico para separação, no mínimo, de resíduos sólidos comuns e resíduos sólidos recicláveis, que seja coberto, impermeável, com torneira e ralo e possua acesso interno e externo; (SMMA)
- IV. Apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, em até 30 dias após a assinatura deste termo; (SMMA)
- V. Apresentação da Empresa contratada para o transporte e destinação dos Resíduos Sólidos da Construção Civil e da destinação final dos resíduos, conforme estabelecido em contrato, antes do início das obras; (SMMA)
- VI. Apresentação de relatório final com a comprovação da realização dos itens acima estabelecidos, bem como do cumprimento, ao longo de toda a obra, do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Sólidos da Construção Civil; (SMMA)
- VII. Pavimentação asfáltica da Rua LUIZ AFFONSO, trecho que faz ligação com a Estrada dos Fernandes, numa extensão de aproximadamente 350 metros de comprimento com a largura de 12,00 metros até o seu final; (SMMSU)
- VIII. Implantação de sinalização vertical e horizontal, no trecho pavimentado, conforme projeto a ser disponibilizado pela Secretária Municipal Transporte Mobilidade Urbana; (SMTMU)
- IX. Construção de praça pública ao lado da EM Profª. Mércia Amaral Andrade de Brito, com 3.000,00m², composta por equipamentos de lazer, mobiliário urbano, quadro poliesportiva, paisagismo, parque infantil e iluminação decorativa, conforme projeto a ser fornecido pela Secretaria Municipal Planejamento Urbano e Habitação; (SMPUH)

A **CASAPLAN** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda incisos I a IX 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 **CASAPLAN** não cumprir com os compromissos descritos nos incisos I a IX, a **CASAPLAN** 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

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 27046.2025**, 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), a Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU), Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos (SMMSU) deverão orientar, aprovar e acompanhar a execução das obrigações.
- III. A **CASAPLAN** 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 IX 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 **CASAPLAN** 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

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 **RUA LUIZ AFFONSO, JARDIM SAÚDE, Suzano/SP**.

Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, incisos I a IX, 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 **CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA** 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 **CASAPLAN** 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 1 (um) anexo:

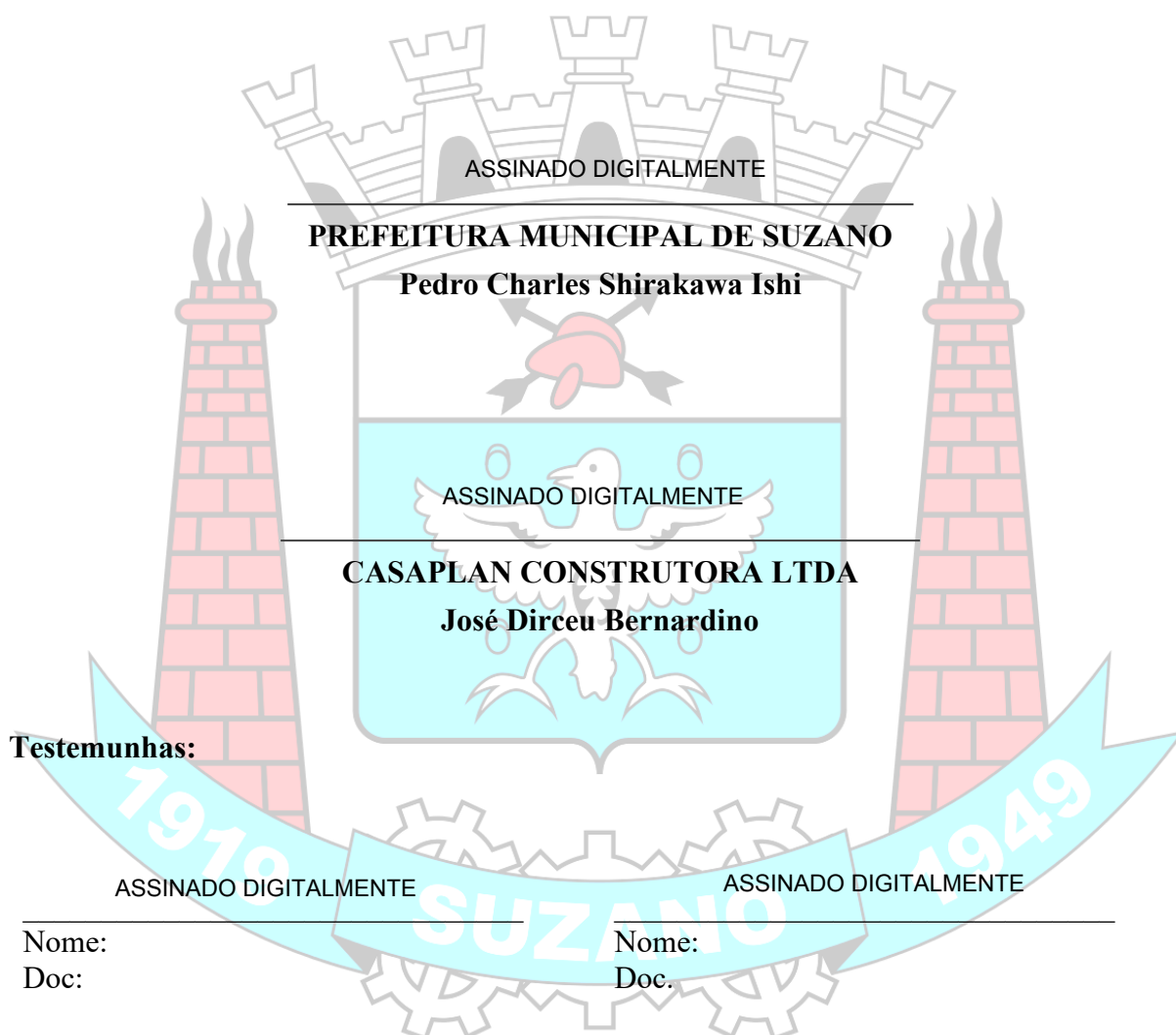
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Anexo I – Documentos de qualificação do representante da CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA;

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, 15 de agosto de 2025.



Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 007/2025” 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 09.2025 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA e obrigações da CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.