

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO N° 008/2025

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita n° CNPJ/MF sob n° 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 **JURO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n° 50.552.631/0001-91 sediada na **Alameda Fernão Cardim, 388 - apto 81 - Jardim Paulista - São Paulo / SP - Cep 01403-020**, neste ato representada por **Neder Romanos**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG sob o n° [REDACTED] 8, inscrito no CPF/ MF sob o n° [REDACTED], estabelecido à **Alameda Fernão Cardim, 388 - apto 81 - Jardim Paulista - São Paulo / SP - Cep 01403-020**, doravante denominada simplesmente **JURO EMPREENDIMENTOS**.

CONSIDERANDO:

Os autos do **Processo Administrativo sob o n° 23888.2024**, referente ao projeto apresentado pela **JURO EMPREENDIMENTOS**, que solicita a expedição do Alvará de Aprovação do Projeto e Licença para Construção do Projeto, situado na **RUA Almirante Gago Coutinho, 51, Jardim Santa Helena, 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 n° 09.2024 e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Processo Administrativo sob o n° 25608.2024**, Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI15090557I00CT001, 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 n° 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 n° 9.169/2018;

O **Parecer Técnico Conclusivo n° 05.2025** 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.

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 1 (um) **ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 1 (um) **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, com base no projeto apresentado pela **JURO EMPREENDIMENTOS**, 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 **JURO EMPREENDIMENTOS** e pelo **MUNICÍPIO**, como segue nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA JURÓ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

São compromissos da **JURO EMPREENDIMENTOS**:

- I. Plantio de 10 (dez) mudas arbóreas, nativas da mata atlântica, dentro da área do empreendimento; (SMMA)
- II. Doação de 200 (duzentas) mudas ao Viveiro Municipal, conforme normas estabelecidas nas orientações e especificações técnicas;

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

- 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.

- III. Apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, em até 30 dias após a assinatura deste termo; (SMMA)
- IV. 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)
- V. Fornecimento de dois abrigos de parada de ônibus à SMTMU, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano, a fim de que os mesmos sejam futuramente instalados na área de influência direta ou indireta do empreendimento.
- VI. Disponibilização de 10 latas de tinta para pintura asfáltica de 18L de cor branca 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).
- VII. Disponibilização de 10 latas de tinta para pintura asfáltica de 18L de cor amarela 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).
- VIII. Disponibilização de 15 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).

A **JURO EMPREENDIMENTOS** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda incisos I a VIII 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 **JURO EMPREENDIMENTOS** não cumprir com os compromissos descritos nos incisos I a VIII, a **JURO EMPREENDIMENTOS** deverá pagar, em favor do

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

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 23888.2024**, 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), a Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU) deverão orientar, aprovar e acompanhar a execução das obrigações.
- III. A **JURO 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, 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 VIII 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 **JURO EMPREENDIMENTOS** 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 Almirante Gago Coutinho, 51, Jardim Santa Helena, 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 **JURO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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 **JURO EMPREENDIMENTOS** 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:

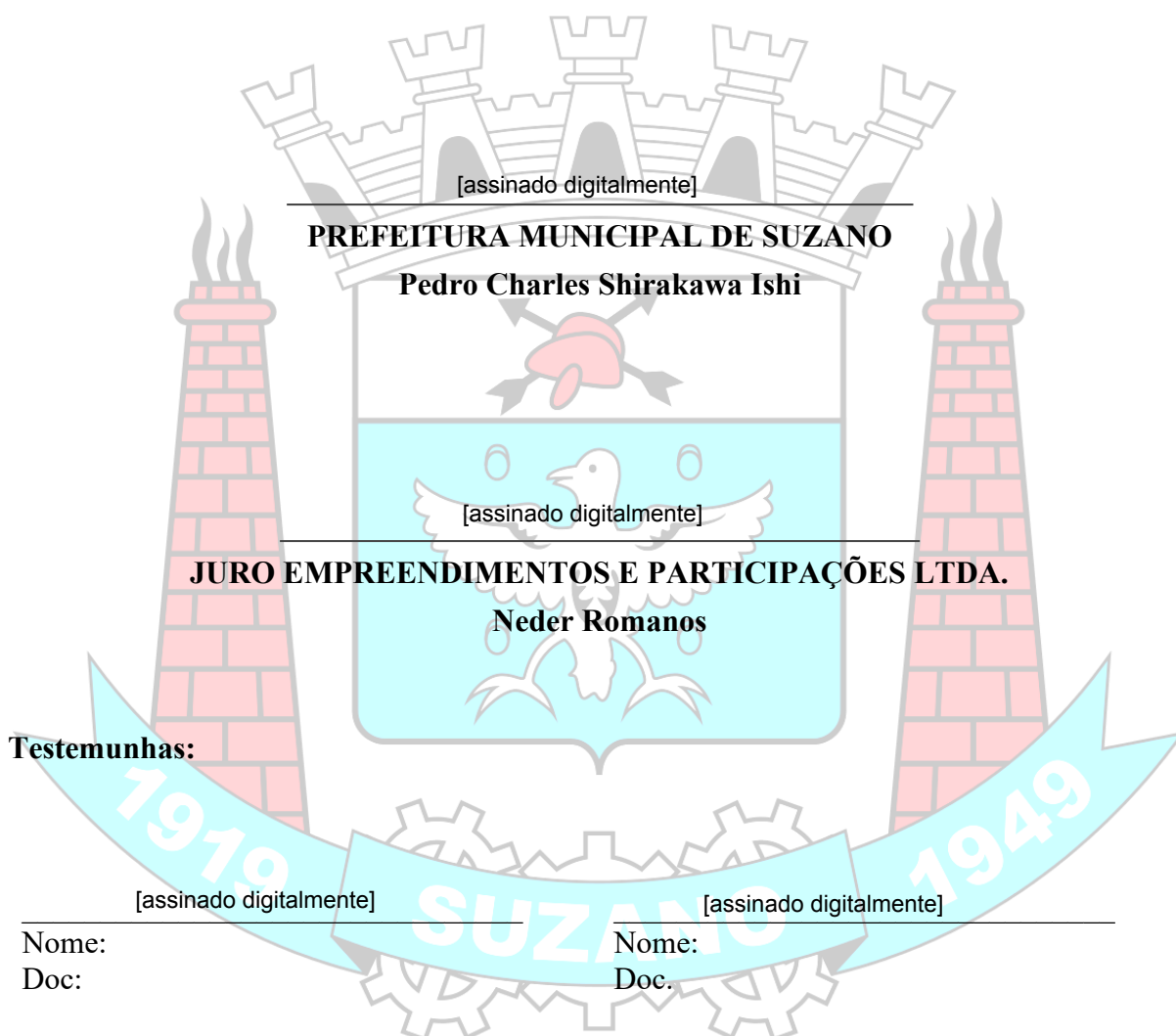
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Anexo I – Documentos de qualificação do representante da JURO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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, 16 de setembro de 2025.



Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 008/2025” 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 05.2025 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela JURO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e obrigações da JURO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.