

**MINUTA DE PROPOSTA DO**  
**TERMO DE COMPROMISSO PARA FINS URBANÍSTICOS E OBTENÇÃO DE**  
**HABITE-SE**

Este documento se trata de um instrumento acessório ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme o artigo 212 da Lei Complementar 4.516/2019.

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES:**

**COMPROMITENTE:** COMPANHIA PAULISTA DE INFRAESTRUTURA SOCIAL, Sociedade Anônima Fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.800.249/0001-61, com sede à Avenida Santo Amaro, nº 1149, conj 43, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP – CEP 04.505-001, neste ato, representado por seu Diretor-Presidente, Maurício Andrade Rodrigues da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4353548 SSP/mg e inscrito no CPF sob o nº 901.386.006-00 e seu Diretor Administrativo, Antônio Henrique Galdino Lunguinho, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n 3293524 SSP/PB, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.732.841-41

**COMPROMISSÁRIO:** O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA ESTADO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.429.379/0001-50, com sede administrativa na Rua Marechal Deodoro nº366, Centro, CEP nº13870-223, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Brasileiro, Casado, Funcionário Público Aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 968.943-0 e inscrito no CPF/MF sob o nº 723.406.068-53.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Este termo de compromisso tem seu fundamento legal nos artigos 211 e 212 da Lei Complementar Municipal nº4.516 de 20/08/2019, Plano Diretor Estratégico do Município de São João da Boa Vista.

*Art. 211 – No Termo de Compromisso, constarão os acordos estabelecidos entre o responsável pelo empreendimento ou atividade e o Poder Executivo Municipal, visando à definição das medidas compensatórias, prazos e etapas para seu cumprimento, bem como as penalidades, sendo que este integrará as licenças concedidas pelo Poder Executivo Municipal.*

*Art. 212 – Havendo medidas compensatórias, o licenciamento do empreendimento e/ou atividade objeto do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV ficará condicionado à assinatura de Termo de Compromisso.*

*§ 1º – O Termo de Compromisso deverá conter as medidas mitigadoras e compensatórias definidas pelo Poder Executivo Municipal.*

*§ 2º – Por meio do Termo de Compromisso, o interessado se comprometerá a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento,*

*incluindo-se a entrega de escolas, postos de saúde, creches, asfaltamento, rede de abastecimento de água, luz, esgoto e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da sua finalização.*

## **CONSIDERANDO QUE:**

I. O COMPROMITENTE é responsável pelo empreendimento denominado “Unidade Escolar São João da Boa Vista”, localizado na Rua Maria Aparecida Bernardes Moraes, nº321, Jardim das Azaléias, São João de Boa Vista – SP – CEP 13.876-838, objeto do Processo Administrativo nº 13.011/2025, Matrícula Imobiliária nº 63.375 do Livro 2 de Registro Geral do CRI da Comarca de São João da Boa Vista;

II. O COMPROMITENTE protocolou junto ao MUNICÍPIO pedido de construção para o empreendimento denominado “Unidade Escolar São João da Boa Vista” pelo Processo Administrativo 13.011/2025.

III. Para a aprovação da construção pleiteada, após análise técnica dos órgãos competentes do MUNICÍPIO, foram identificadas a necessidade e a pertinência de execução de contrapartidas complementares pelo COMPROMITENTE, conforme Parecer CTPUrban/1061, de 17/03/2026 Processo SEI 3549102.409.00002294/2025-31.

IV. O COMPROMITENTE manifesta sua concordância em assumir as obrigações referentes às contrapartidas exigidas;

V. O presente Termo visa formalizar as obrigações assumidas, em consonância com o interesse público e a legislação urbanística aplicável.

VI. O COMPROMISSÁRIO não possui responsabilidade civil por quaisquer danos materiais e ambientais que venham a ocorrer em virtude dos serviços realizados, transferindo a responsabilidade integral para o COMPROMITENTE pelos danos que causar a terceiros, por si ou por seus representantes, na execução dos serviços, isentando o poder público COMPROMISSÁRIO de qualquer responsabilização.

VII. O COMPROMITENTE possui a responsabilidade de assumir todas as despesas e encargos de qualquer natureza com o pessoal necessário ao atendimento do objeto do presente Instrumento, inclusive assumindo a responsabilidade pelo atendimento de encargos de natureza trabalhista, previdenciária, tributária, comercial e, inclusive, de acidente de trabalho relativo à mão de obra utilizada;

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. O presente Termo de Compromisso tem por objeto estabelecer as obrigações a serem cumpridas pelo COMPROMITENTE a título de contrapartidas complementares, como

condição para a aprovação da construção, do empreendimento denominado “Unidade Escolar São João da Boa Vista”.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE**

2.1. O COMPROMITENTE obriga-se a executar, integralmente e às suas expensas, as seguintes obras e/ou serviços:

2.1.1 – Execução das calçadas, as custas do empreendedor, em concreto no lado oposto ao empreendimento, para que traga segurança ao tráfego dos alunos, na Rua Maria Aparecida Bernardes Moraes a partir da esquina com a Avenida Santo Pelózio com extensão de 50,00 metros e 2,00 metros de largura. As calçadas devem seguir as normas de acessibilidade, e seguir as especificações do SINAPI 94995, ter no mínimo 8 cm de concreto e 2 cm de lastro de brita, armado, com acabamento convencional, a ser monitorado e aprovado pelo Depto de Planejamento;

2.1.2 – Execução das calçadas, as custas do empreendedor, em concreto no lado oposto ao empreendimento, para que traga segurança ao tráfego dos alunos, na Rua Maria Aparecida Bernardes Moraes a partir do início da área verde de frente com a escola (atualmente sem calçada), com extensão de 280,00 metros e 1,80 metros de largura. As calçadas devem seguir as normas de acessibilidade, e seguir as especificações do SINAPI 94995, ter no mínimo 8 cm de concreto e 2 cm de lastro de brita, armado, com acabamento convencional, a ser monitorado e aprovado pelo Depto de Planejamento;

2.1.3 - Execução das calçadas, as custas do empreendedor, em concreto, da calçada que atualmente se encontra na condição de terra, medindo 2,00 metros de extensão e largura, ao lado do redutor localizado na Rua Maria Aparecida Bernardes Moraes próximo à escola. As calçadas devem seguir as normas de acessibilidade, e seguir as especificações do SINAPI 94995, ter no mínimo 8 cm de concreto e 2 cm de lastro de brita, armado, com acabamento convencional, a ser monitorado e aprovado pelo Depto de Planejamento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS**

3.1. Início das contrapartidas: 01 (um) dia após assinatura do presente Termo de Compromisso.

3.2. Conclusão em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, após assinatura do presente Termo de Compromisso.

3.3. Prorrogação somente mediante solicitação formal e justificada.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA APROVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

4.1. O MUNICÍPIO aprovará a construção após:

- a) Assinatura do Termo;
- b) Entrega das contrapartidas solicitadas;
- c) Regularidade do empreendimento.
- d) Parecer do Departamento de Engenharia.

4.2. A aprovação da construção não exime o cumprimento integral das obrigações assumidas.

## **CLÁUSULA QUINTA – DAS PENALIDADES**

6.1. O descumprimento sujeitará o COMPROMITENTE às seguintes penalidades:

- a) Multa diária de 1% por cento do valor das contrapartidas;
- b) Multa compensatória de 20% do valor das contrapartidas;
- c) Cassação do Habite-se;
- c) Impedimento de aprovação da construção;
- d) Impedimento de aprovação de novos projetos;
- e) Inscrição em Dívida Ativa e cobrança judicial.

6.2. A aplicação das penalidades dependerá de notificação e direito à defesa em 15 (quinze) dias corridos.

## **CLÁUSULA SÉXTA – DA FISCALIZAÇÃO**

7.1. O MUNICÍPIO fiscalizará o cumprimento das obrigações através de fiscal e gestor apontados pelo COMPROMISSÁRIO neste termo.

7.2. O COMPROMITENTE deverá permitir o acesso dos fiscais e fornecer documentos.

7.3. O gestor deste termo será o servidor Thiago Barboza Mistura e fiscal o servidor Julio Luis de Almeida Lino

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. O Termo vincula as partes e seus sucessores.

9.2. Alterações somente por meio de aditivo assinado.

9.3. Tolerância não configura renúncia ou alteração das cláusulas.

## **CLÁUSULA OITAVA – DO FORO**

10.1. Fica eleito o foro da Comarca de São João da Boa Vista, com renúncia a qualquer outro, para dirimir conflitos decorrentes deste Termo.

E, por estarem assim justas e compromissadas, as partes assinam o presente Termo, na presença das duas testemunhas abaixo.

São João da Boa Vista-SP, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.026.

**VANDERLEI BORGES DE CARVALHO**  
COMPROMISSÁRIO – MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP  
CPF:723.406.068-53

**MAURÍCIO ANDRADE RODRIGUES DA COSTA**  
COMPROMITENTE  
CPF: 901.386.006-00

**ANTÔNIO HENRIQUE GALDINO LUNGUINHO**  
COMPROMITENTE  
CPF: 030.732.841-41

**THIAGO BARBOZA MISTURA**  
GESTOR DO TERMO

**JULIO LUIS DE ALMEIDA LINO**  
FISCAL DO TERMO

**Testemunhas:**

**JOSÉ CARLOS DA SILVA DORIA**  
CPF: 599.970.528-20  
RG: 60.652.593-2

**LEONARDO TONON TERRON**  
CPF: 442.639.498-89  
RG: 49.726.433-X