

## TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA SE OBRIGAM AS EMPRESAS GN 1 - LOTEAMENTO LTDA, GN 2 - LOTEAMENTO LTDA E GN 3 - LOTEAMENTO LTDA

### 1 – PARTES

**1.1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.429.379/0001-50, com sede na cidade de São João da Boa Vista, na Rua Marechal Deodoro nº 366, representada pela Prefeita Municipal, **MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA**, portadora do RG nº 14.258.756 - SSP/SP e CPF nº 056.192.428-07, e doravante denominada "**PREFEITURA**".

**1.2 - ALVAREZ LOTEAMENTOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 33.037.191/0001-15, com sede na cidade de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, na Alameda das Manacás, nº 41, Condomínio Residencial Morro Azul, CEP: 13.874-860, com seu instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do contrato social datado de 03 de junho de 2020, a qual encontra-se registrada na JUCESP sob NIRE nº 35231471270, representada neste ato, conforme sua cláusula 6ª da administração pelos seus sócios administradores, **STEPHANIA FERNANDES ALVAREZ**, brasileira, casada, empresária, RG. nº 43.762.702-0-SSP-SP, CPF/MF nº 347.742.878-14, residente e domiciliada nesta cidade, na rua José Martins Amorim, nº 150, Colinas do Mantiqueira; e **ADOLPHO ALVAREZ NETO**, brasileiro, empresário, RG. nº 6.278.428-SSP-SP, CPF/MF nº 822.694.598-49, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Orlando, 145, Parque dos Jequitibás. **NALI LOTEAMENTO LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 37.256.431/0001-23, com sede na cidade de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, na Rua Benedito Fernandes de Oliveira, nº 15, sala 01, Box 18, Jardim Boa Vista, CEP: 13.874-106, com seu contrato social de constituição de sociedade datado de 26 de maio de 2020, a qual encontra-se registrada na JUCESP sob NIRE nº 35232049261; representada neste ato, conforme sua cláusula 8ª da administração, pelo seu sócio administrador, **PEDRO NALI**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 6.267.455, inscrito no CPF/MF sob nº 628.921.188-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Matheus Delalibera, nº 778, Bairro Conceição. **BIS LOTEAMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 37.668.992/0001-30, com sede na cidade de São João da Boa Vista, na Rua Francisco Romera Valverde, nº 43, sala 01, com seu contrato social de constituição de sociedade datado de 22.04.2020, a qual encontra-se registrada na JUCESP sob NIRE nº 35232085039; representada neste ato, conforme sua cláusula 9ª da administração, pelos seu sócio administrador, **SERGIO MELARAGNO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 4.777.670-5, inscrito no CPF/MF sob nº 037.948.048-48, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Romera Valverde, nº 43, Jardim Primeiro de Maio, doravante denominadas "**EMPREENDEDORAS**", todas representadas pelo seu procurador **JOSÉ BATISTA TEIXEIRA JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 12.859.004, CPF nº 079.469.758-56, residente e domiciliado no município de São João da Boa Vista, estado de São Paulo, CEP 13.870-000 a Avenida Octávio da Silva Bastos, nº 4035, Morro Azul

## **2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**2.1** - Considerando que, nas datas de 07/05/2020 e 15/12/2020, foram firmados dois termos de compromisso pela PREFEITURA relativos aos loteamentos Guiomar Novaes II, Guiomar Novaes III, tendo sido o primeiro termo firmado com a empresa Sequoia Loteamentos e Participações LTDA, e o segundo assinado com as ora EMPREENDEDORAS.

**2.2** - Considerando que as empresas responsáveis pela implantação dos loteamentos são as EMPREENDEDORAS, e não a empresa Sequoia Loteamentos e Participações.

**2.3** - Considerando que ambos os termos têm como objeto obrigações assumidas pelas EMPREENDEDORAS em relação aos mencionados loteamentos, não havendo motivo para a não unificação dos dois termos em um único documento.

**2.4** - E, por fim, considerando que mais de três anos se passaram desde a assinatura dos mencionados termos, havendo ocorrido alterações nos projetos dos loteamentos devido a exigências de órgãos públicos para suas aprovações e, principalmente, tendo o cenário socioeconômico se modificado substancialmente desde então, notadamente por conta da pandemia do COVID-19, com alterações significativas nos custos da cadeia de produção da construção civil.

**Resolvem as PARTES firmar o presente Termo de Compromisso, que vem substituir e unificar os termos firmados em 07/05/2020 e 15/12/2020, o que fazem nos termos a seguir.**

## **3 - OBJETO DO PRESENTE TERMO**

**3.1** - O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem as EMPREENDEDORAS de executar, sem quaisquer ônus para o Município, as obras de equipamentos públicos urbanos, comunitários, e de infraestrutura ou das medidas mitigadoras que se tornarem necessárias, bem como arcar, integralmente, com as despesas decorrentes de obras de minimização dos impactos decorrentes da implantação dos loteamentos Guiomar Novaes I, Guiomar Novaes II e Guiomar Novaes III.

## **4 - OBRIGAÇÕES E PRAZOS**

**4.1** - Deverão as EMPREENDEDORAS apresentar e executar, após a aprovação pelos órgãos municipais competentes:

**4.1.1** - Projeto para implementação de equipamentos nos Sistemas de Lazer/Áreas Verdes dos empreendimentos. Esses projetos deverão contemplar, no mínimo, execução de calçada no entorno, arborização, paisagismo, equipamentos de acessibilidade inclusivos;

4.1.2 - Patamarização / terraplenagem das áreas institucionais;

4.1.3 - Projeto para a implantação de sinalização viária, faixas de pedestres nos principais locais de travessia de pedestres, pontos de ônibus com abrigos cobertos (padrão da Prefeitura Municipal) dentro do loteamento;

4.1.4 - Pista de caminhada a ser implantada no canteiro central da avenida principal.

## 4.2 - DOS LOTES DESTINADOS À HABITAÇÃO POPULAR

4.2.1 - As EMPREENDEDORAS se comprometem a disponibilizar 400 lotes de 8,00 x 22,50m de metragem mínima, nos loteamentos, para construção de casas para serem vendidas pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida - Faixa II, conforme localização no mapa anexo I. As casas terão aproximadamente 50,00 m<sup>2</sup> cada, com padrão similar às casas que foram implantadas no loteamento Jardim Nova União.

4.2.2 - A construção das casas se dará mediante parceria das EMPREENDEDORAS com construtora especializada, e para viabilizar essa parceria, as EMPREENDEDORAS disponibilizarão 400 lotes onde a construtora parceira deverá construir as casas, devendo os projetos serem previamente aprovados pelo departamento competente da Prefeitura Municipal e pelo órgão financiador.

4.2.3 - As EMPREENDEDORAS, juntamente com a construtora parceira, respeitarão a lista de famílias regularmente inscritas junto ao Departamento de Habitação interessadas na aquisição dessas moradias, e as EMPREENDEDORAS se comprometem a aguardar, pelo prazo máximo de 06 (seis) meses após expedição do decreto de aprovação dos loteamentos, que a Prefeitura agilize o contato dessas famílias com a construtora parceira para tentarem o financiamento habitacional junto ao órgão financiador.

4.2.4 - A construtora parceira deverá fazer todos os esforços necessários para localizar os pretensos mutuários, mas caso não consigam contato, comunicarão à Prefeitura, para que esta, num prazo máximo de 30 (trinta) dias entre em contato com o interessado. Se ainda assim o interessado não for localizado será considerado desistente.

4.2.5 - Se, seguindo esse procedimento e após contato com todos os nomes da lista, não forem preenchidas as 400 vagas, seja por desistência do comprador ou por não preenchimento dos requisitos exigidos pela instituição financiadora, as EMPREENDEDORAS, estarão livres para vender os lotes a quem lhes convier.

## 4.3 - SISTEMA DE DRENAGEM

4.3.1 - Deverão as EMPREENDEDORAS garantir que o sistema de drenagem utilize o dispositivo de retenção de sólidos nas cacimbas, conforme orientado pelo CONDEMA;

#### 4.4 - GERAIS

4.4.1 - Deverão as EMPREENDEDORAS arcar com os demais encargos e obrigações decorrentes do EIV apresentado e da legislação pertinente.

**Os itens elencados acima devem ser apresentados e estar concluídos antes da entrega das unidades habitacionais. – Eficácia, Validade e revogação.**

5.1 - Eficácia e Validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data do registro dos loteamentos junto ao Registro de Imóveis local, e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

5.2 - Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto e a consequente não aprovação do loteamento.

#### 6 - Foro e Encerramento

6.1 - Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de São João da Boa Vista.

6.2 – E por estarem de acordo, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

São João da Boa Vista, 12 de novembro de 2024



\_\_\_\_\_  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA  
Prefeita Municipal




\_\_\_\_\_  
ALVAREZ LOTEAMENTOS LTDA




\_\_\_\_\_  
NALI LOTEAMENTOS LTDA

PP   
BIS LOTEAMENTOS LTDA

**TESTEMUNHAS:**

1)   
RG n° 16.261.605-3  
CPF n° 129.026.128-85

2)   
RG n° 33.349.926-8  
CPF n° 214.642.939-05



