



# Prefeitura do Município de Itapeçerica da Serra

Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

## TERMO DE COMPROMISSO

Nº 827/23

**MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 46.523.130/0001-00, com sede na Avenida Eduardo Roberto Daher, n.º 1.135, Centro, Itapeçerica da Serra - SP através de sua Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, representado pelo Grupo Técnico de Licenciamento Ambiental, com fulcro no disposto no Decreto Municipal nº 2.468, de 18 de março de 2015, neste ato representado por seus membros conforme disposto na Portaria nº 1082/2015 de um lado;

De outro lado, o **COMPROMISSÁRIO, COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE**, CNPJ 31.603.660/0001-90, registrada no endereço de Av. João Batista Medina, nº 2213, Chácara Ana Lúcia - Embu das Artes/SP, nos autos do procedimento administrativo epigrafado, celebram compromisso nos seguintes termos, vinculada à aprovação de Projeto de Conjunto Habitacional na Rua Mirangaba, nº 127 - Jardim Itapeçerica - Itapeçerica da Serra/SP - Matrículas imobiliárias nº 126.927, 126.928 e 8.768 com as respectivas áreas de 1.682,00 m<sup>2</sup>, 7.266,00m<sup>2</sup> e 1.200,00 m<sup>2</sup>, resultando em 10.148,000 m<sup>2</sup>, sob Protocolo: nº 19776/2020 e Processo nº 263/2019 e áreas cadastradas no município sob o números:

23433-22-14-0349-00-000;

23433-22-14-0390-00-000;

23433-22-14-0359-00-000;

23433-22-14-0380-00-000;

23433-22-14-0370-00-000;

Considerando que parte do terreno particular e na área adjacente pública (área de Parque do Jardim Itapeçerica II - área de 4.540m<sup>2</sup>) existem ocupações irregulares (invadida) conforme relatório social anexo ao Protocolo nº 29872/2020.

Considerando que a parte posterior do terreno particular e na área pública adjacente (área de Parque do Jardim Itapeçerica II - área de 4.540m<sup>2</sup>) está inserida dentro de área de risco conforme Relatório de 2006 devido à declividade acentuada.

Considerando que há área de preservação permanente (APP) no terreno.

Considerando que foi apresentado pelo requerente proposta de Compensação Ambiental devido ao módulo mínimo excedido descritas a seguir e que as mesmas foram apreciadas e que estão de acordo com o que é estabelecido no inciso II e III do Artigo 67 da Lei Estadual nº 12.233/06 com forma de abatimento de carga poluidoras e de recuperação ambiental:

1. Retirar pessoas em área de ocupação irregular (invadida) e em área de risco, conforme relatório de 2006, atualmente localizadas em área particular do empreendimento e em área adjacente pública de 4.540,00m<sup>2</sup> (Área de Parque do Loteamento Jardim Itapeçerica II) através da realocação das pessoas para outro empreendimento a ser construído para conjunto habitacional, contendo 78 unidades, em área pública próxima a área de remoção no município de Itapeçerica da Serra;

2. Recuperação Ambiental da área pública adjacente ao empreendimento de 4.540,00m<sup>2</sup> (Área de Parque do Loteamento Itapeçerica II) para mitigação da área de risco, remoção das construções irregulares para local licenciado e projeto de recomposição da vegetação do terreno para plantio de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica de forma a melhorar a proteção ao solo e recursos hídricos no local a partir de firmamento de TCRA com os custos pelo próprio requerente;

I - **O COMPROMISSÁRIO** reconhece a atribuição constitucional da Prefeitura de Itapeçerica da Serra no seu dever de promover a ordenação do uso e ocupação do solo e a defesa dos interesses difusos de forma a garantir uma vida digna as presentes e futuras gerações, especialmente no que se refere à ordem urbanística e ambiental, ficando cientes de que o descumprimento do presente Termo pode ser adimplido forçosamente através de Ação de Execução, visto que o documento em tela se reveste de forma como título executivo extrajudicial, conforme art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85.

II - **O COMPROMISSÁRIO**, deste ato, declara que irá proceder às seguintes medidas:

1. Para a emissão de Alvará Municipal as propostas de compensação ambiental e a construção do empreendimento deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes (Graprohab/Cetesb/Subcomitê da Bacia do Guarapiranga);

h.m.

2. A proposta de empreendimento de conjunto habitacional de 78 unidade deverá ser devidamente licenciada;
3. A responsabilidade técnica e financeira das obras propostas ficarão de responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO** (COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE);
4. Os custos para execução das propostas ficarão à cargo do requerente e deverão atender à comprovação através da elaboração de planilha orçamentária dos custos totais das intervenções de acordo com o Artigo 49 do Decreto Estadual nº51.686/2007 no qual é estabelecido que para os fins do inciso VI do artigo 67 da Lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, os valores monetários, vinculados às ações previstas nos incisos I a III do referido dispositivo, serão calculados em conformidade:
  - I - visando a execução de intervenções destinadas ao abatimento de cargas poluidoras na APRM-G, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da intervenção comprovado através planilha orçamentária;
  - II - visando a execução de intervenções destinadas à recuperação ambiental, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da recuperação do dano causado comprovado através de planilha orçamentária;
5. A proposta relacionada à remoção de pessoas em área de ocupação irregular (invadida) e a realocação para empreendimento a ser construído de conjunto habitacional deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Habitação e atender às diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
6. Todos os ritos legais, com relação à constituição de Contrato de Parceria Público Privada (PPP), deverão atender ao Decreto Municipal nº2672/2017 e à Lei Municipal nº2.435/2015;
7. Caberá ao **COMPROMISSÁRIO** apresentar cronograma de execução das propostas de compensação ambiental, com as fases de intervenção e sua respectiva duração. Esse cronograma será apresentado à PREFEITURA e aos órgãos responsáveis para a devida análise e aprovações;
8. A inviabilidade da proposta de compensação apresentada implicará em nova apresentação de forma de compensação prevista da Lei Estadual nº12.233/2006 mediante prévia análise pelo grupo técnico de licenciamento ambiental municipal (GTLA) e aprovação dos órgãos responsáveis (Graprohab/Cetesb/Subcomitê da Bacia do Guarapiranga);
9. Para a emissão de Alvará Municipal (após aprovação no Graprohab) deverá firmar TCRA para execução de projeto de Recuperação Ambiental da Área de Preservação Permanente (APP) na área particular do empreendimento para plantio de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica de forma a melhorar a proteção ao solo e recursos hídricos no local, bem como propiciar melhorias nas funções ecológicas. O plantio das mudas deverá ser comprovado mediante apresentação de relatório de execução de projeto de enriquecimento, devidamente assinado por técnico habilitado;
10. Complementar Projeto de Arquitetura indicando as soluções previstas para o Sistema de Contenção de modo que esteja implantado somente na área particular do terreno, assinados pelo(s) respectivo(s) responsável(is) técnico(s);
11. Apresentar revisão do Projeto de Movimentação de Terra, compatibilizando plantas, cortes e volumes de terra indicados, representar nos cortes as formas de contenção de terra e as linhas de divisas, garantindo que será realizada somente na parte interna do terreno.
12. Apresentar ART de responsabilidade técnica pela movimentação de terra;
13. Para evitar ocorrências de assoreamento durante a implantação do empreendimento, em especial na etapa da movimentação de terra e execução da fundação, deverá apresentar medidas preventivas e projeto de drenagem provisório a serem executados durante a obra;
14. Complementar Projeto Arquitetônico com o projeto de drenagem (captação e escoamento das águas pluviais);

h.m.

15. Complementar Projeto Arquitetônico com o projeto do Sistema de alimentação e distribuição de água e o Sistema de rede de águas servidas (esgoto);

16. Completar Estudo de Impacto de Vizinhança de modo que contemple:

A. Estudo elaborado da demanda prevista de vagas que supram a necessidade da população que ocupará o empreendimento nos equipamentos comunitários (creche, escola, hospital, posto de saúde etc). Apresentando também a localização e a distância dos equipamentos comunitários existentes na proximidade do empreendimento;

B. Estudo elaborado com a previsão da geração de tráfego de impacto local e regional. De forma que, se necessário, deverá apresentar projeto de tráfego para mitigação e, se necessário, com proposta de alteração do traçado e sentido das vias de acesso, implantação de sinalização, lombadas, faixa de pedestre, semáforos e ponto de ônibus etc;

C. Rever Figuras 10,11,12,13,14,15,22,23,24,25,Item 4.6, 4.7, 4.8, 5.3.3, 5.4, 6,1, 6.5 e demais informações necessárias constantes no EIV de forma que o compatibilize com os estudos e revisões de projetos a serem elaborados;

D. Apresentar EIV com assinaturas originais pelo(s) responsável(eis) técnicos habilitados e compromissário;

17. Assegurar atendimento às Normas correlatas à Estação de Tratamento de Esgoto e ao Biodigestor;

18. O empreendimento deverá atender à população da faixa de renda prevista uma vez que o projeto informa ser de interesse social, devendo dar prioridade para cadastro social existente na prefeitura;

III - Após a assinatura do presente Termo, a SPMA fornecerá o CERTIDÃO DE CONFORMIDADE PARA O GRAPROHAB do imóvel supra mencionada;

IV- A assinatura do presente Termo de Compromisso não terá qualquer repercussão sobre eventuais ações penais e cíveis em curso ou que vierem a ser propostas em face dos COMPROMISSÁRIOS por eventual descumprimento do acordo ou pelo descumprimento de qualquer legislação em vigor ou que venha a ser sancionada;

V- Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão da municipalidade, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

VI- O descumprimento do presente Termo descumprimento de quaisquer dos itens deste Termo de Compromisso, isoladamente, é independentemente de notificação de mora, sem prejuízo de ingresso de ação civil ou criminal em face do **COMPROMISSÁRIO**.

VII- O não cumprimento do presente Termo poderá implicar no cancelamento da Certidão de Conformidade emitida;

VIII- A fiscalização do presente acordo poderá ser efetuada pelo Grupo Técnico de Licenciamento Ambiental ou, por outro Órgão Administrativo indicado pelo Excelentíssimo Prefeito do Município;

IX- Este acordo produzirá efeitos legais a partir da data de emissão da CERTIDÃO DE CONFORMIDADE.

X- As questões decorrentes deste Termo de Compromisso serão dirimidas no foro de Itapeccerica da Serra.

XI- Não poderá existir débito inscrito relativo ao IPTU do imóvel ou ISS da edificação.

XII- Diante do atendimento às complementações exigidas do Estudo de Impacto de Vizinhança e dos projetos, poderão ser solicitadas contrapartidas pelo município ao empreendedor para mitigar o impacto da implantação do empreendimento;

XIII- O EIV e as propostas de mitigação serão analisados pelas Secretarias Municipais competentes.



XIV -Deverá ser dada a publicidade do EIV após atendimento das complementações exigidas.

XV - Caso haja necessidade de supressão de vegetação, deverá solicitar previamente, pois deve ser objeto de autorização específica junto ao órgão ambiental competente;

E por estarem assim pactuados, firmam o presente Termo de Compromisso, em duas vias, todas rubricadas

Itapecerica da Serra, 20 de julho de 2023

COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE  
COMPROMISSARIO

Natalia Miyazaki  
Arquiteta e Urbanista

GTLA - GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL  
MUNICÍPIO

Inacio Pereira dos Santos Neto  
Arquiteto e Urbanista

GTLA - GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL  
MUNICÍPIO

Bruna Goes Carvalho  
Arquiteto e Urbanista

GTLA - GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL  
MUNICÍPIO

Ricardo Wagner Ramos  
CFTA 057033388-16  
Téc. em Agropecuária

O PRESENTE DOCUMENTO, ASSIM COMO, QUALQUER ATO ADMINISTRATIVO PODERÁ SER REVISTO A QUALQUER TEMPO, OSBSEVADAS AS PRESCRIÇÕES LEGAIS QUE LHE DERAM ORIGEM. NÃO SERÁ VÁLIDO SE CONTIVER RASURAS OU EMENDAS.

cx.: 07/23

Emitido em: 20/07/2023 02:10

Operador: EDILEINE FRANCFORT