



TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA

DELMAN CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, localizada à Rua Mitra, quadra 30, lotes 16 e 17, edifício Cristal, sala 104, Renascença II, inscrita no CNPJ sob o n.º 70.002.742/0002-09, representada neste ato por Delman Rodrigues Sampaio, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 441.098-SSP/AL, inscrito no CPF n.º 441.765.464-68, residente e domiciliado à Rua Francisco Laranjeiras n.º 225, Bairro Ponta Verde, Maceió-AL, doravante denominada **COMPROMITENTE** e **MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS**, pessoa jurídica de direito público interno, representada neste ato pela SEMTHURB - Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana, na pessoa do Secretário, em exercício, Dr. Alcino Batista da Silva, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 2707 PM/MA, residente e domiciliado à Rua H, quadra 7, casa 17, Bairro Maranhão Novo, São Luís - MA, ora denominado **COMPROMISSÁRIO**.

Por estarem de comum acordo celebram o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA** que se regerá pelas cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a realização de Operação Urbana, para modificação dos índices urbanísticos do terreno localizado à Avenida dos Holandeses, quadra C, lote C06, Ponta D'Areia, nesta cidade, nos termos da Lei Municipal nº 3.254, de 29 de dezembro de 1992.

SEMTHURB
Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700



Recebido
01/10/08

fl. 37



CIDADE DE SÃO LUÍS

Patrimônio da Humanidade

PARÁGRAFO PRIMEIRO – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ALTERADOS

A aprovação da modificação dos índices urbanísticos, deu-se em reunião realizada em 25/07/2005, tendo por finalidade possibilitar a aprovação do projeto requerido através do processo n.º 220/3239/2005. Os índices urbanísticos ficam alterados na forma abaixo:

ZONA-CP	EXIGIDO	MODIFICADO
ATME	320%	360%
GABARITO	12	15

PARÁGRAFO SEGUNDO – VALOR DA OPERAÇÃO URBANA

Conforme parecer econômico anexo ao processo n.º 220/3725/2005, a contrapartida, referente à Operação Urbana objeto do presente termo, terá o valor de **R\$ 103.890,64** (cento e três mil, oitocentos e noventa reais e sessenta e quatro centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA

O **COMPROMITENTE** obriga-se a pagar sua contrapartida por meio da execução de obra especificada no respectivo projeto, orçamento e cronograma a serem apresentadas pelo **COMPROMISSÁRIO**, quando da expedição da ordem de Serviço.

PARÁGRAFO ÚNICO – O COMPROMITENTE poderá, a qualquer tempo, mediante requerimento por escrito, optar pelo pagamento da contrapartida em dinheiro, devendo a Comissão de Operação Urbana reunir-se para fins de atualização monetária.

SEMTHURB

Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700





fl. 18

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE PAGAMENTO

A obra, referente à contrapartida, deverá ser executada no prazo a ser definido pela SEMTHURB, quando da expedição da Ordem de Serviço, conforme especificações e orçamento em anexo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O COMPROMITENTE, a partir da assinatura da Ordem de Serviço, fica autorizado a iniciar as obras e serviços necessários ao pagamento da contrapartida, observado o previsto na CLÁUSULA DÉCIMA, II, do presente Termo.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR EXCEDENTE:

Quaisquer valores excedentes ao valor fixado como contrapartida da Operação Urbana, até o limite de 1% sobre o valor desta, empregados pelo **COMPROMITENTE** na respectiva obra, ficarão incorporados ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização ou restituição.

CLÁUSULA QUINTA – DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE OPERAÇÃO URBANA E ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O **COMPROMISSÁRIO**, após a assinatura do presente termo expedirá a competente certidão de operação urbana, nos termos do Art. 18 e 19 da Lei 3.254/92, que possibilitará a obtenção de Alvará de Construção de conformidade com os índices modificados pela operação urbana.

CLÁUSULA SEXTA – DA INADIMPLÊNCIA

Caso o **COMPROMITENTE** não execute a obra no prazo definido na Ordem de Serviço a ser emitida, conforme CLÁUSULA TERCEIRA deste termo, o **COMPROMISSÁRIO** revogará unilateralmente a CERTIDÃO DE OPERAÇÃO URBANA e seu conseqüente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO sem prejuízo das demais sanções previstas em lei, incluindo a inscrição na Dívida Ativa do Município do valor equivalente ao débito da Operação Urbana.



CIDADE DE SÃO LUÍS

Patrimônio da Humanidade

fl. 19

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DA CONTRAPARTIDA

Na hipótese de inexecução, ou atraso na execução do presente termo ou ainda de posterior análise da modificação dos índices urbanísticos, deverá ser o valor da contrapartida atualizado e aprovado pela Comissão de Operação Urbana.

CLÁUSULA OITAVA - DO TERMO DE QUITAÇÃO

Após a conclusão da obra pelo **COMPROMITENTE**, e constatado, em vistoria, o fiel cumprimento às exigências e especificações do presente termo, inclusive seus anexos, será entregue ao **COMPROMITENTE** o respectivo **TERMO DE QUITAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA**.

CLÁUSULA NONA - DO HABITE-SE

O **COMPROMISSÁRIO** somente emitirá o **HABITE-SE** da obra objeto da modificação dos índices urbanísticos após a emissão do **TERMO DE QUITAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA**, relativo ao presente Termo de Compromisso.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE EM RESPEITO À EXECUÇÃO DA CONTRAPARTIDA

O **COMPROMITENTE** obriga-se a:

I - Preliminarmente ao início dos serviços:

- a) designar o engenheiro responsável técnico pela obra, e o profissional capacitado que deverá estar presente no canteiro, respondendo pelo acompanhamento, monitoramento e supervisão dos trabalhos;
- b) apresentar a averbação de seus registros no CREA-MA, na hipótese dos mesmos serem de outra região, de acordo com a Lei 5.194/66;
- c) confeccionar e colocar placa, conforme resolução do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura-CONFEA, de acordo com o modelo a ser fornecido pela SEMTHURB.

II - Dar início à execução dos serviços no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento da Ordem de Serviços expedida pela SEMTHURB.

SEMTHURB

Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700

Prefeitura
SÃO LUÍS
compromisso e ação



CIDADE DE SÃO LUÍS

Patrimônio da Humanidade

III – Promover a organização técnica e administrativa do serviço, objeto da contrapartida, de modo a conduzi-lo eficazmente, de acordo com os documentos e especificações integrantes do mesmo, no prazo determinado;

IV- Conduzir os trabalhos em estrita observância às normas da Legislação federal, estadual e municipal, cumprindo as determinações dos poderes públicos, mantendo o local dos serviços sempre limpo e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;

V- Reparar, corrigir, remover, reconstruir, ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, no prazo acordado neste Termo;

VI- Responder pelo pagamento dos salários devidos aos empregados, pelos encargos trabalhistas, fiscais e previdenciários respectivos, e por tudo mais que, como empregadora, deva satisfazer, além de ficar sob sua exclusiva responsabilidade a observância das leis trabalhistas, previdenciárias e fiscais, assim como os registros, seguros e outros riscos de acidentes de trabalho, tributos e outras providências e obrigações necessárias à execução do serviço objeto da contrapartida;

VII- Arcar com todos os tributos incidentes sobre este Termo de Compromisso, bem como a sua atividade de construtora, devendo efetuar os respectivos pagamentos na forma e nos prazos determinados por lei;

VIII- Respeitar e exigir que seu pessoal respeite a legislação sobre segurança, higiene e medicina do trabalho e sua regulamentação, devendo fornecer aos seus empregados, quando necessário, os Equipamentos de Proteção Individual Básico de segurança;

IX- Promover o transporte de pessoal em veículos apropriados;

X- Adotar as providências e precauções necessárias, inclusive consulta nos respectivos órgãos, se for necessário, a fim de que não venham a ser danificadas as redes, em especial as redes subterrâneas pertencentes a CAEMA, CEMAR E TELEMAR;

XI- Executar os trabalhos de forma a não prejudicar o trânsito local, e de acordo com as especificações municipais, boas norma de higiene, segurança e normas da ABNT;

XII- Providenciar, quando necessário, autorização para interdição de vias para obras viárias ou quando causar impacto nas mesmas, junto a SEMTUR.

SEMTHURB

Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700





XIII-Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo COMPROMISSÁRIO, ou por prepostos, garantindo-lhes o acesso a qualquer tempo, ao local dos serviços, bem como aos documentos relativos aos serviços executados ou em execução.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS.

O COMPROMISSÁRIO efetuará a fiscalização dos serviços a qualquer instante, solicitando a COMPROMITENTE, sempre que julgar conveniente, informações do seu andamento, devendo esta prestar os esclarecimentos desejados, e comunicar ao COMPROMISSONÁRIO quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final dos serviços.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No desempenho de suas atividades, é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições;

PARÁGRAFO SEGUNDO - As solicitações, reclamações, exigências, observações e ocorrências relacionadas com a execução dos serviços serão registradas pelo órgão fiscalizador, no livro de ocorrências.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A ação ou omissão, total ou parcial, do órgão fiscalizador não eximirá a COMPROMISSÁRIA da total responsabilidade de executar o objeto do presente Termo de Compromisso, com toda cautela e boa técnica.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PESSOAL.

O pessoal que a COMPROMITENTE empregar para a execução da contrapartida não terá nenhuma relação trabalhista com a COMPROMISSÁRIA e desta não poderão demandar quaisquer pagamentos. No caso da COMISSIONÁRIA ser acionada judicialmente, a compromitente a ressarcirá de toda e qualquer despesa que, em decorrência disso, venha a desembolsar.

SEMTHURB

Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700





CIDADE DE SÃO LUÍS

Patrimônio da Humanidade

III – Promover a organização técnica e administrativa do serviço, objeto da contrapartida, de modo a conduzi-lo eficazmente, de acordo com os documentos e especificações integrantes do mesmo, no prazo determinado;

IV- Conduzir os trabalhos em estrita observância às normas da Legislação federal, estadual e municipal, cumprindo as determinações dos poderes públicos, mantendo o local dos serviços sempre limpo e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;

V- Reparar, corrigir, remover, reconstruir, ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, no prazo acordado neste Termo;

VI- Responder pelo pagamento dos salários devidos aos empregados, pelos encargos trabalhistas, fiscais e previdenciários respectivos, e por tudo mais que, como empregadora, deva satisfazer, além de ficar sob sua exclusiva responsabilidade a observância das leis trabalhistas, previdenciárias e fiscais, assim como os registros, seguros e outros riscos de acidentes de trabalho, tributos e outras providências e obrigações necessárias à execução do serviço objeto da contrapartida;

VII- Arcar com todos os tributos incidentes sobre este Termo de Compromisso, bem como a sua atividade de construtora, devendo efetuar os respectivos pagamentos na forma e nos prazos determinados por lei;

VIII- Respeitar e exigir que seu pessoal respeite a legislação sobre segurança, higiene e medicina do trabalho e sua regulamentação, devendo fornecer aos seus empregados, quando necessário, os Equipamentos de Proteção Individual Básico de segurança;

IX- Promover o transporte de pessoal em veículos apropriados;

X- Adotar as providências e precauções necessárias, inclusive consulta nos respectivos órgãos, se for necessário, a fim de que não venham a ser danificadas as redes, em especial as redes subterrâneas pertencentes a CAEMA, CEMAR E TELEMAR;

XI- Executar os trabalhos de forma a não prejudicar o trânsito local, e de acordo com as especificações municipais, boas normas de higiene, segurança e normas da ABNT;

XII- Providenciar, quando necessário, autorização para interdição de vias para obras viárias ou quando causar impacto nas mesmas, junto a SEMTUR.

SEMTHURB

Secretaria Municipal de Terras, Habitação, Urbanismo e Fiscalização Urbana
Rua Portugal - 251 e 285 - Centro - Fone: 231 - 4700

Prefeitura
SÃO LUÍS
compromisso e ação



CIDADE DE SÃO LUÍS

Patrimônio da Humanidade

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO.

Fica eleito o Foro de São Luís, para dirimir as questões oriundas deste termo, renunciando as partes a quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.
E por estarem justos e contratados, assinam as 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas:

São Luís, 21 de setembro de 2005

Delman Rodrigues Sampaio
Compromitente

Alcino Batista da Silva
Compromissário

Testemunhas:

Gibely Cruz Costa.

Manoel Jorge P. Siqueira Filho