

ACORDO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
JHSF INCORPORAÇÕES LTDA. E A
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS
AMIGOS DA PORTA DO SOL – APAPS

Pelo presente instrumento, a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.** ("JHSF" ou "Empreendedor"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 26 (parte), bairro Cidade Jardim, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05676-120, por seus representantes; e,

a **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL – APAPS** ("APAPS"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.813.708/0001-30, com sede na Rodovia Presidente Castelo Branco, snº., Km 63,5, bairro Porta do Sol, na cidade de Mairinque, estado de São Paulo, CEP 18120-000, neste ato representada por seu Presidente, Renzo Gianpompeo Bernacchi;
considerando:

- (I) a Ação Civil Pública em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de São Roque, Processo nº 1005760-94.2013.8.26.0053, movida pela APAPS em face da JHSF e outros;
- (II) que o Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo relatório - EIA-RIMA é a modalidade de estudo ambiental mais completa, que pode ser exigida quando do licenciamento ambiental de obras ou atividades potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, nos termos do artigo 225, § 1º, IV da Constituição Federal, tratando-se de estudo multidisciplinar, que exige a participação de profissionais de várias formações para a sua elaboração e, do mesmo modo, conta

Rubricas						
HLP	CEGR	ROB	AB	CS	Test. 1	Test. 2
						



JOÃO MEIRA
CO

com a contribuição de vários profissionais habilitados para a sua análise no órgão ambiental;

- (III) que o EIA-RIMA do empreendimento objeto da Ação Civil Pública nº 1005760-94.2013.8.26.0053, que compreende o "Catarina Aeroporto Executivo", o "Catarina Fashion Outlet" e o "Catarina Corporate Center" foi analisado pelo órgão ambiental competente, *in casu*, a CETESB, que é o órgão responsável pelas ações de controle, fiscalização, monitoramento e licenciamento das atividades potencialmente poluidoras no Estado de São Paulo, incluindo aquelas utilizadoras de recursos ambientais e que necessitem de autorização para supressão e/ou intervenção na vegetação localizada em Área de Preservação Permanente ou especialmente protegida;
- (IV) que a CETESB tem o *poder-dever* de promover as adequações necessárias no processo de licenciamento, em vista das especificidades dos empreendimentos submetidos à sua análise, nos termos da Resolução CONAMA 237/1997;
- (V) que foram realizadas Audiências Públicas nos Municípios de São Roque e Mairinque, com ampla participação de diversas entidades da sociedade civil;
- (VI) que a Licença Prévia nº 2274 foi expedida em 27.08.2013, declarando a viabilidade ambiental do "Catarina Aeroporto Executivo", "Catarina Fashion Outlet" e "Catarina Corporate Center";
- (VII) que a CETESB emitiu a Autorização nº 103874/2013 para intervenção em APP em área de 0,15 ha; supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração em área de 0,23 ha; e corte de 50 indivíduos arbóreos nativos isolados, a qual está vinculada ao Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 103871, que prevê a execução de um Projeto de Recuperação Ambiental para o plantio de 1.500 mudas de espécies arbóreas nativas;

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AB	CS	Test. 1	Test. 2



(VIII) que o Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos da CETESB manifestou-se favoravelmente à concessão da Licença de Instalação Parcial, para a implantação do "Catarina Fashion Outlet", tendo sido emitida a Licença de Instalação nº 2234;

(IX) que o Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos da CETESB manifestou-se favoravelmente à concessão da Licença de Instalação Parcial, para a implantação do "Catarina Corporate Center", tendo sido emitida a Licença de Instalação nº 2247, compreendendo 10 (dez) torres comerciais e estacionamento;

(X) que a JHSF firmou com a CETESB o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 64966, referente ao licenciamento ambiental do empreendimento, que previu a averbação de 217,26756 ha como Área Verde da gleba A e B, além da inscrição de toda a gleba no Sicar/SP, e apresentação de Projeto de Restauração e Enriquecimento da Área Verde averbada, com a sua manutenção e monitoramento, nos termos da Resolução SMA 32/2014;

(XI) que a Política Nacional do Meio Ambiente, Lei Federal 6.938/1981, visa à compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, em plena conformidade com o artigo 225 da Constituição Federal;

(XII) que o empreendimento terá o condão de desafogar os horários de pouso e decolagem (*slots*) de aeroportos públicos de São Paulo, atualmente saturados devido à crescente demanda da aviação, bem como proporcionar opções de comércio e serviços para a vizinhança local e pessoas em passagem;

(XIII) a possibilidade de se buscar uma solução consensual para pôr termo à Ação Civil Pública nº 1005760-94.2013.8.26.0053, com ganhos ambientais adicionais, e que

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AB	CS	Test. 1	Test. 2


JOÃO MEIRA
JURÍDICO

todos os pedidos possíveis podem ser superados nos termos do presente acordo e das licenças pertinentes;

- (XIV) a autorização para a celebração de acordo entre as partes, nos termos em que concedida por decisão da Assembleia Geral Extraordinária da APAPS, levada a efeito no dia 15 de novembro de 2015;

RESOLVEM as partes, por livre e espontânea manifestação de vontade, celebrar o presente Acordo, tendo, entre si, justo e acertado o quanto disposto nas cláusulas abaixo, que obrigam também, conforme o caso, sucessores, a qualquer título, da JHSF e da APAPS;

Cláusula 1. Caberá à JHSF executar e operar os empreendimentos, objeto da Ação Civil Pública referida, rigorosamente de acordo com as licenças ambientais expedidas, acima mencionadas, e a expedir, observando todas as exigências legalmente estabelecidas, inclusive no que concerne às medidas mitigadoras, compensatórias e de reparação cabíveis, nos termos estabelecidos pelas entidades governamentais competentes e que sejam aplicáveis à JHSF e dela exigíveis.

Cláusula 2. Caberá à JHSF promover, sempre que legalmente exigíveis e a ela forem aplicáveis, em prazo compatível, as modificações e adaptações que se fizerem necessárias em decorrência de atos normativos supervenientes que forem, pela sua natureza, de incidência imediata, objetivando sobretudo a sustentabilidade ambiental.

Cláusula 3. Sem prejuízo da observância da legislação aplicável e das licenças obtidas e a obter junto aos órgãos competentes, de quaisquer espécies e esferas governamentais, que sejam aplicáveis e exigíveis em relação ao empreendimento objeto da referida Ação Civil Pública, a JHSF obriga-se a:

Rubricas						
HLP	CEGR	RBB	AB	CS	Test. 1	Test. 2
						



3.1. Observadas as licenças e/ou autorizações legalmente exigíveis, destacar e garantir a existência, sem que isso implique a obrigação de manutenção e conservação da área, ao longo de toda a divisa do empreendimento com o Residencial Porta do Sol, assim definida nos dias atuais em seus Estatutos Sociais, uma faixa de proteção ambiental, não edificável, constituída por vegetação existente, sujeita a natural regeneração. Referida faixa deverá ter largura de 35 (trinta e cinco) metros e 2.000m (dois mil metros) de comprimento, observando a seguinte referência: da esquina da Rua Pedro Alexandrino, com a Avenida do Sol, até a Rua Anita Malfati, esquina com a mesma avenida, observando o limite de propriedade da JHSF. Fica assegurado à APAPS o direito de, mediante prévia solicitação, ter acesso à referida faixa, acompanhada pelos responsáveis pelo Aeroporto, para, querendo, plantar e conservar espécimes vegetais, sob exclusiva responsabilidade e custeio da APAPS.

3.2. Proceder à limpeza e desobstrução da passagem já existente sob a Rodovia Castelo Branco, destinada ao trânsito de animais silvestres, na altura do Km 63,5, obedecendo como limite o teto orçamentário de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), tratando-se de medida compensatória extra e não vinculada aos impactos específicos do empreendimento.

3.3. Proceder à limpeza e desobstrução da passagem já existente sob a Rodovia Castelo Branco, na altura do Km 62, destinada à passagem de um curso d'água, obedecendo como limite o teto orçamentário de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), tratando-se de medida compensatória extra e não vinculada aos impactos específicos do empreendimento.

3.4. Manter e administrar, em local indicado no croqui anexo a este documento, uma área verde de aproximadamente 2.000.000 m² (dois milhões de metros quadrados), composta de vegetação da região, variada, e que siga as orientações de reflorestamento estabelecidas pelos órgãos públicos, em área do empreendimento (Aeroporto Executivo)

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AP	CS	Test. 1	Test. 2



3.5. Responsabilizar-se por investimentos em favor do meio ambiente no Residencial Porta do Sol – comunidade mais diretamente sujeita aos possíveis impactos do empreendimento –, especialmente direcionados à proteção de recursos hídricos, no valor total de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Para esse efeito a APAPS, por sua conta e responsabilidade, especificará as obras e serviços a serem realizados, bem como selecionará as empresas que deverão executá-los, e que serão contratadas e pagas pela APAPS, após a disponibilização da verba pela JHSF, até o limite aqui estabelecido.

3.6. Providenciar pessoal, veículo e equipamentos destinados à prevenção e combate de incêndios ao longo da divisa da área de sua propriedade com o Residencial Porta do Sol, podendo tal atividade ser compartilhada com operações da APAPS.

3.7. Cuidar para que não haja, sobre o espaço aéreo da Porta do Sol, sobrevoos de helicópteros, que venham a ser utilizados em operações relacionadas direta ou indiretamente com o Aeroporto Executivo, ressalvados: (i) as situações de emergência, assim caracterizadas pelas normas aplicáveis à espécie; (ii) os procedimentos operacionais que decorram do cumprimento de normas e regulamentos aplicáveis à espécie; (iii) os casos de aeronaves provenientes da cidade de SP fazendo a aproximação ou decolagem pela cabeceira oeste da pista, preferencialmente, mediante a utilização, preferencial, do lado direito da Rodovia Castelo Branco, no sentido São Paulo / Interior, atendendo as boas práticas aplicáveis; (iv) os casos de aeronaves provenientes do interior fazendo a aproximação ou decolagem pela cabeceira oeste da pista, atendendo as boas práticas aplicáveis; e (v) os casos de aeronaves provenientes do interior fazendo a aproximação ou decolagem pela cabeceira leste da pista mediante a utilização, preferencial, do lado direito da Rodovia Castelo Branco, no sentido São Paulo / Interior, atendendo as boas práticas aplicáveis.

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AB	CS	Test 1	Test 2
						

JOÃO MEIRA
 JUR. G.


Cláusula 4. Dos Prazos – As partes obrigam-se a cumprir o avençado, com a brevidade possível, observando como limite máximo nove (9) meses, contados da data da expedição da Licença de Operação do Aeroporto Executivo, sem prejuízo das obrigações assumidas que, pela sua natureza, sejam de cumprimento permanente ou continuado. Quanto à obrigação de que trata a cláusula "3", itens 3.2 e 3.3, o referido prazo de nove (9) meses iniciar-se-á após a obtenção das pertinentes licenças e autorizações legais, as quais deverão ser requeridas dentro de dez (10) dias úteis contados a partir da entrada em vigor do presente acordo, comprometendo à JHSF envidar os melhores esforços para obter tais licenças e autorizações. Quanto à obrigação de que trata a cláusula "3", item 3.5, deverá ser observado como prazo máximo o que vier a constar de contratos de execução de obras que forem firmados pela APAPS, observado o cronograma físico/financeiro, a ser objeto de acordo específico com a JHSF, observado o seguinte fluxo de desembolso: a partir de janeiro de 2017, parcelas de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), mensais, limitadas a um desembolso total em 2017 de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); a partir de janeiro de 2018, vinte (20) parcelas mensais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), cada. Esses valores serão corrigidos, anualmente, a partir da data da assinatura deste acordo, tendo como base a variação do INCC - Índice Nacional da Construção Civil.

Cláusula 5. Clausula penal – O inadimplemento, por quaisquer das partes, das obrigações assumidas neste acordo, sujeitará o inadimplente a prévia notificação por escrito para cumpri-las, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias. Persistindo o inadimplemento, caberá aplicação, ao inadimplente, de multa diária de 1% (um por cento), por dia de atraso, do valor da obrigação correspondente, limitada a 15% (quinze por cento) do valor da obrigação correspondente, a ser recolhido para o Fundo de Defesa de Direitos Difusos (FDD), nos termos do Decreto 1.306/1994. Quanto às obrigações de valor não explicitado neste acordo, a multa será de valor único, correspondente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sujeita a correção monetária até a data do efetivo pagamento, também ao FDD, adotado com índice de

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AE	CS	Test. 1	Test. 2

JOÃO MEIRA
 JURÍFICO

correção o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), sem prejuízo das medidas legais cabíveis.

Cláusula 6. Será constituída comissão paritária, com representantes do Empreendedor e da APAPS, sob a presidência, alternada periodicamente, de representante de uma das partes, com mandato de 1 (um) ano, cabendo ao representante da APAPS a presidência do primeiro período. Referida comissão acompanhará, fiscalizando, o cumprimento deste acordo, facultando-se a seus integrantes, devidamente credenciados, proceder às visitas e inspeções *in loco*, em datas e horários a serem acordados, devendo apresentar relatórios mensais para as partes e para o Ministério Público.

Cláusula 7. As obrigações assumidas, constantes deste termo de acordo, não poderão implicar, em hipótese alguma, redução daquelas fixadas nas licenças de qualquer natureza, prevalecendo, em caso de conflito, o que for mais favorável ao meio ambiente.

Cláusula 8. Este termo de acordo, assinado pelos representantes legais das partes e seus procuradores, será juntado aos autos da Ação Civil Pública – processo nº 1005760-94.2013.8.26.0053 –, em petição conjunta, para, após a oitiva do douto órgão do Ministério Público, ser submetida à homologação pelo Juízo, para efeito de extinção da ação, com resolução do mérito, nos termos e para os efeitos do artigo 487, inciso III, “b” e “c” do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), passando a valer como título executivo judicial para todos os efeitos legais, obrigando-se a APAPS a nada mais reclamar da JHSF e do empreendimento (empreendimento objeto da ação atualmente em curso e nos termos em que licenciado), a qualquer título em relação a quaisquer matérias e/ou assuntos conexos, similares ou afins daqueles de que trata o referido processo, obrigando-se ainda a dar conhecimento imediato dos termos e efeitos deste Acordo a todos os seus associados e a sempre envidar seus melhores esforços para que nenhum de seus associados, atuais ou futuros, venha a

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AE	CS	Test. 1	Test. 2
						



apresentar reclamações coincidentes ou similares àquelas de que trata o citado processo, em face da JHSF e do empreendimento objeto da ação em tela. Este acordo terá sua eficácia subordinada a condição suspensiva consistente na extinção do processo da Ação Civil Pública mencionada e respectiva cautelar, mediante decisão transitada em julgado.

Cláusula 9. Este acordo não inibe ou restringe as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão competente, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Cláusula 10. E, por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, devidamente assistidas pelos seus respectivos Advogados.

São Paulo, 8 de abril de 2016.


Humberto Luis Polati

JHSF Incorporações Ltda.


Claudio Eugênio Gonçalves Righetti

Renzo Gianpompeo Bernacchi

Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS


Marcio

Cammarosano

OAB/SP nº 24.170


Aluisio Berezowski

OAB/SP nº 206.324

Carlos Sanseverino

OAB/SP nº 74.093

to

Rubricas							
HLP	CEGR	RGB	AP	CS	Test. 1	Test. 2	
							



Testemunhas:

EJ

Nome: Evencio Rodrigues Fortes
 RG: 326006 494-1 SSP/SP
 CPF: 301160138-00
 Endereço: Rua Domingos Roldão
nº 248 São Paulo SP
05567-000

Nome: Luana Jhl de Souza
 RG: 11781841-2
 CPF: 113.069 468-24
 Endereço: Rua Noronha, 371
São Paulo - SP
05332-000
 10

[Handwritten signature]

Rubricas						
HLP	CEGR	RGB	AE	CS	Test. 1	Test. 2
<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>		<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>

JOÃO MEIRA
 J.P.

ANEXO AO ACORDO ENTRE JHSF INCORPORAÇÕES LTDA, E ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS
AMIGOS DA PORTA DO SOL – APAPS

Cláusula 3.4 – Croqui - Área Verde de Aproximadamente 2.000.000 m²



JOÃO MEIRA
LUIZ ALBERTO