



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Processo EIV nº 96208/2019  
TERMO ADITIVO nº 08/21 - DAP

TERMO DE COMPROMISSO PARA A  
EXECUÇÃO DE OBRAS DAS MEDIDAS  
MITIGADORAS QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO  
DE BAURU E Z INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS LTDA

Por este instrumento particular de compromisso, de um lado **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 46.137.410/0001-80, com endereço na Praça das Cerejeiras 1-59, Bauru, Estado de São Paulo, neste ato representado pelos respectivos responsáveis das Secretarias de Planejamento, de Educação, de Saúde e DAE, que compõem o Grupo de Análise de Empreendimentos – GAE, de outro lado, a empresa **Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 11.990.848/0001-21, com sede na Avenida Rodrigues Alves, nº 34-53, por meio de seus representantes **CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR**, CPF nº 067.826.958-04 e **CLÁUDIO ZOPONE**, CPF nº 131.114.538-98, denominado **COMPROMISSÁRIA**, com a finalidade de aprovação de empreendimento Masterplan - 3ª ETAPA, localizado na Rua Alfredo Fontão, nº 2-8, cadastrado na PMB sob nº 02/0204/001.

1. Em cumprimento ao Decreto 13.269/16, art. 6º, §1º, §2º e §3º, em conformidade às deliberações do Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), efetiva-se:

1.1. **Termo de Compromisso Aditivo concordado pelo GAE, na reunião realizada no dia 14/04/2021, à folha 568 do processo administrativo nº 96208/2019, referente à revisão das medidas mitigadoras do Termo de Compromisso nº 08/20 - DDN assinado em 12 de fevereiro de 2020, vide folhas 505 a 511 processo administrativo nº 96208/2019;**

1.2. **Referente ao item “1.2.2.2 - 3ª ETAPA” das contrapartidas do DAE, onde se lê:**

“Valor de Contrapartida de Água = **5.496,88 UFESP** (Resolução DAE nº 03/2014);  
Valor de Contribuição do F.T.E. = **7.687,68 UFESP** (Resolução DAE nº 05/2012).”

Leia-se:

“DAE – Processo nº 557/2021 DAE;  
Conforme Declaração de Viabilidade Técnica nº 033/2021;  
Tipo de empreendimento: Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar (R2.03) e Comercial (C2)



**PREFEITURA DE BAURU**  
**Secretaria Municipal de Planejamento**  
**DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS**

- a) O DAE não se responsabilizará por eventuais faltas de abastecimento caso o sistema de reservação não tenha sido construído adequadamente, conforme normas técnicas previamente definidas; segundo a NBR 5626, o volume de água reservado para uso doméstico deve ser, no mínimo, o necessário para 24 h de consumo normal no edifício, sem considerar o volume de água para combate a incêndio.
- b) O requerente deverá prever a instalação de reservatório inferior com recalque realizado através de bombeamento hidráulico.
- c) O empreendimento poderá ser interligado à rede DN 100 mm de abastecimento de água, na testada do lote, desde que realizadas as obras imputadas ao empreendedor na Certidão de Diretrizes nº 042/2019 referente ao desdobro com aprovação do Masterplan que abrange este empreendimento;
- d) Seguem os parâmetros para a ligação provisória/definitiva:

|  |      |
|--|------|
| <b>CONSUMO MENSAL ESTIMADO (m³/mês):</b> | 3450 |
|--|------|

| <b>LIGAÇÃO PROVISÓRIA:</b> |  |                    |                              |
|----------------------------|--|--------------------|------------------------------|
| RAMAL PREDIAL              |  | CAVALETE PRINCIPAL |                              |
| DN (mm)                    | Material                                 | DN (mm)            | Material                     |
| 20                         | PEAD                                     | 20                 | PVC, PP ou Ferro Galvanizado |
| HIDRÔMETRO PRINCIPAL       |  |                    |                              |
| DIÂMETRO (mm)              | HIDRÔMETRO VAZÃO MÁXIMA DESIGNAÇÃO USUAL | UNIDADE DE MEDIDA  | TIPO                         |
| 20                         | 1,5                                      | m³/h               | Y                            |

| <b>LIGAÇÃO DEFINITIVA:</b> |  |                    |                   |
|----------------------------|--|--------------------|-------------------|
| RAMAL PREDIAL              |  | CAVALETE PRINCIPAL |                   |
| DN (mm)                    | Material                                 | DN (mm)            | Material          |
| 50                         | PEAD ou PVC classe 20                    | 50                 | Ferro Galvanizado |
| HIDRÔMETRO PRINCIPAL       |  |                    |                   |
| DIÂMETRO (mm)              | HIDRÔMETRO VAZÃO MÁXIMA DESIGNAÇÃO USUAL | UNIDADE DE MEDIDA  | TIPO              |
| 40                         | 20                                       | m³/h               | E                 |

- e) Para as medições individualizadas do empreendimento, as mesmas deverão estar em conformidade com a Resolução nº 04/2019. No ato de formalização do requerimento de ligação provisória para a obra, o empreendedor também deverá protocolar junto a Seção de Protocolo do DAE, os documentos do Projeto Hidráulico conforme art. 7º, atendendo as especificações técnicas do art. 6º, desta Resolução;
- f) O empreendimento será atendido por rede coletora de esgoto sanitário na testada do lote, desde que cumprida pelo empreendedor a Certidão de Diretrizes nº 042/2019, referente ao desdobro com aprovação do Masterplan que abrange este empreendimento, podendo a rede coletora do prolongamento da rua Prof. Wilson Monteiro Bonato ser interligada na esquina desta rua com a rua Gustavo Maciel, no ponto descrito a seguir:

➤ E=699215.6080 N=7528326.0057



**PREFEITURA DE BAURU**  
**Secretaria Municipal de Planejamento**  
**DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS**

- Prof.:2.85m
- DN150 mm

g) As ligações, bem como a caixa de inspeção, deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões do DAE Bauru, disponíveis através do site [www.daebauru.sp.gov.br](http://www.daebauru.sp.gov.br). Demais informações com relação à ligação de água e esgoto, entrar em contato com o Serviço de Ligações do DAE, através do telefone 3235-6112; Bauru, 01 de dezembro de 2020.

h) Deverá ser verificada a necessidade para a reserva de incêndio;

i) O empreendedor deverá contribuir em contrapartida ao impacto causado pelo empreendimento ao sistema público de abastecimento de água, com investimentos que deverão ser recolhidos junto ao DAE, com a finalidade de ampliar e melhorar o sistema de abastecimento de água existente, de acordo com art. 10 e 11 da Resolução DAE nº 03 de 24 de fevereiro de 2014, cujos critérios e valores estão descritos na tabela a seguir:

| Tipo de ocupação                     | Hab./uni<br>d | Nº unid. | Total<br>hab. | UFESP/<br>hab. | Total<br>(UFESP) |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------------|------------------|
| Vertical Residencial – 03 dormitório | 4             | 80       | 320           | 8,67           | 2.774,40         |

| Tipo de ocupação                     | Hab./uni<br>d | Nº unid. | Total<br>hab. | UFESP/<br>hab. | Total<br>(UFESP) |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------------|------------------|
| Vertical Residencial – 02 dormitório | 3             | 80       | 240           | 8,67           | 2.080,80         |

| Tipo de ocupação                                      | Hab./uni<br>d | Nº unid. | Total<br>hab. | UFESP/<br>hab. | Total<br>(UFESP) |
|---|---------------|----------|---------------|----------------|------------------|
| Construções comerciais de 300 a 500<br>m <sup>2</sup> | 10            | 3        | 30            | 2,17           | 65,10            |

Ufesp 2021= R\$ 29,09

**Total: 4.920,30 UFESP ou R\$ 143.131,53 (Cento e quarenta e três mil, cento e trinta e um reais e cinquenta e três centavos).**

j) De acordo com a Resolução DAE nº 03/2014, artigo 15, os empreendimentos que estejam vinculados liberação do GRAPROHAB ou outros órgãos, terão o prazo de até 30 dias contados da aprovação definitiva da PMB, para o pagamento do valor da contrapartida de água do empreendimento, à vista ou parcelado, de acordo com o artigo 16. Para os demais empreendimentos esse valor deverá ser recolhido, à vista ou parcelado conforme parágrafo 6º do artigo 15, no prazo máximo de 30 dias após a emissão deste documento.



**PREFEITURA DE BAURU**  
**Secretaria Municipal de Planejamento**  
**DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS**

k) 10. O empreendimento deverá também contribuir em contrapartida ao impacto da produção de esgoto lançado pelo mesmo na rede pública coletora de esgoto sanitário, conforme exposto na Resolução DAE nº 05 de 19 de setembro de 2012, que define o valor de 12,32 UFESP por habitante previsto na ocupação do empreendimento, de acordo com a tabela a seguir:

| Tipo de ocupação                     | Hab./uni<br>d | Nº unid. | Total<br>hab. | UFESP/<br>hab. | Total<br>(UFESP) |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------------|------------------|
| Vertical Residencial – 03 dormitório | 4             | 80       | 320           | 12,32          | 3.942,40         |

| Tipo de ocupação                     | Hab./uni<br>d | Nº unid. | Total<br>hab. | UFESP/<br>hab. | Total<br>(UFESP) |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------------|------------------|
| Vertical Residencial – 02 dormitório | 3             | 80       | 240           | 12,32          | 2.956,80         |

Ufesp 2021= R\$ 29,09

**Total: 6.899,20 UFESP ou R\$ 200.697,72 (Duzentos mil, seiscentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos).**

l) 10.1 Este valor poderá ser pago ao final da obra, mediante solicitação expressa, das seguintes formas:

- Pagamento a vista, mediante solicitação junto a Divisão de Planejamento deste Departamento;
- Pagamento parcelado, em no máximo 06 (seis) vezes, mediante solicitação junto a Seção de Protocolo do DAE, de acordo com a Resolução nº 05/2012DAE;

m) 11. Em cumprimento a Lei Municipal nº 6.495 de 17 de março de 2014, que altera a redação dos incisos I e II, do Parágrafo único, do art. 1º, da Lei Municipal n.º 5.986, de 26 de outubro de 2010, fica o empreendedor obrigado a doar um hidrante ao 12º Grupamento de Bombeiros;

n) 12. Neste caso, conforme Resolução 03/2014 (parágrafo 3º, artigo 18), a tarifa de interligação não é incidente;

o) 13. O DAE ao seu critério ou por razões de interesse público poderá revisar as condições impostas neste documento a qualquer momento;

p) 14. Esta Declaração possui validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de emissão 16/02/2021, cessando seus efeitos, independente da comunicação por este Departamento.”



**PREFEITURA DE BAURU**  
**Secretaria Municipal de Planejamento**  
**DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**1.3. Referente ao item "1.2.3.2 - 3ª ETAPA" das contrapartidas da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, onde se lê:**

"Estimativa Habitante no empreendimento: 624 – Unidades Habitacionais: 208

| SEGMENTOS DE ENSINO  | EDUCAÇÃO INFANTIL                            |             | ENSINO FUNDAMENTAL |             |
|--|--|-------------|--------------------|-------------|
|  | Creche                                       | Pré Escola  | Anos Iniciais      | Anos Finais |
| Porcentual de estudantes/habitantes no empreendimento (IBGE) | 1,23%  | 1,39%       | 2,27%              | 2,27%       |
| Estimativa de Alunos   | 7,67   | 8,67        | 14,16              | 14,16       |
| Repasse FUNDEB   | R\$5.081,85                                  | R\$5.081,85 | R\$4.095,78        | R\$4.300,02 |
| Estimativa por Unidades habitacionais                        | 44,66  |             |                    |             |
| Média do valor do FUNDEB (dividido por segmento)             | $R\$ 18.559,50/4 = R\$ 4.639,87$             |             |                    |             |
| Cálculos   | $R\$ 4.639,87 * 1/7 * 44,66 = R\$ 29.602,43$ |             |                    |             |
| Valor estimado das contrapartidas/mitigações:                | <b>R\$ 29.602,43"</b>                        |             |                    |             |

**Leia-se:**

"Número de moradores:  
560

Quantidade de  
Lotes/Residências 160

| SEGMENTOS DE ENSINO                                    | EDUCAÇÃO INFANTIL                |             | ENSINO FUNDAMENTAL |              |
|--|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------|
|  | Creche                           | Pré Escola  | Anos Iniciais      | Anos Finais  |
| Porcentual de estudantes/habitantes no empreendimento  | 1,23                             | 1,39        | 2,27               | 2,27         |
| Estimativa de Alunos                                   | 6,89                             | 7,78        | 12,71              | 12,71        |
| Repasse FUNDEB   | R\$5.528,52                      | R\$5.528,52 | R\$ 4.252,71       | R\$ 4.677,98 |
| Estimativa quantidade/alunos ou Unidades habitacionais | 40,09                            |             |                    |              |
| Média do valor do FUNDEB (dividido por segmento)       | $R\$ 19.987,73/4 = R\$ 4.996,93$ |             |                    |              |
| Cálculos   | $R\$ 4.996,93 * 1/7 * 40,09 =$   |             | R\$ 28.618,13      |              |
| Total a ser Repassado                                  | <b>R\$ 28.618,13</b>             |             |                    |              |

\*FONTE: <http://www.fn.de.gov.br/index.php/acesso-a-informacao/institucional/legislacao/item/13774-portaria-interministerial-n%C2%BA-02,-de-10-de-agosto-de-2020>"



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

1.4. Referente ao item "1.2.4.2 - 3ª ETAPA" das contrapartidas da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, onde se lê:

"Valor da mitigação da 3ª FASE correspondente as 208 unidades habitacionais:

- 03 hab/unidade = 624 hab. x R\$2,00 x 36 meses, totalizando o valor de **R\$44.928,00** (Quarenta e quatro mil, novecentos e vinte e oito reais), conforme determina o Decreto Municipal nº 13.269/16, sendo o cálculo de ocupação/habitantes conforme resolução nº. 03 de 24 de fevereiro de 2014 – DAE."

Leia-se:

"Apresentamos abaixo o recálculo parcial, tendo em vista que o empreendimento será realizado em 4 fases, sendo o valor de mitigação referente a 3ª FASE correspondente as 160 unidades habitacionais:

- 80 Unidades Habitacionais de dois dormitórios: 03 hab/unidade  
240 hab. x R\$ 2,00 x 36 meses = R\$ 17.280,00.
- 80 Unidades Habitacionais de três dormitórios: 04 hab/unidade  
320 hab. x R\$ 2,00 x 36 meses = R\$ 23.040,00.

Totalizando um valor de **R\$ 40.320,00** (Quarenta mil, trezentos e vinte reais), conforme determina o Decreto Municipal nº 13.269/16, sendo o cálculo de ocupação/habitantes conforme resolução nº. 03 de 24 de fevereiro de 2014 – DAE."

2. As alterações foram feitas em atendimento ao item 2 do Termo de Compromisso 08/20 - DDN, para atualização das contrapartidas e mitigações do DAE e das Secretarias Municipais de Saúde e Educação para aprovação do projeto da terceira etapa do Masterplan, aprovado pelo processo administrativo nº 96265/2019.

3. As demais cláusulas do Termo de Compromisso nº 08/20 - DDN assinado em 12 de fevereiro de 2020, vide folhas 505 a 511 processo administrativo nº 96208/2019, permanecem válidas e inalteradas.

4. E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento aditivo de 7 (sete) páginas em 03 (três) vias de igual teor e efeito, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes abaixo relacionadas, tudo para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Bauru, 17 de maio de 2021.



Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA  
CNPJ nº 11.990.848/0001-21

CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR  
COMPROMISSÁRIA

Yve C. Mandaliti Pereira  
Escritora

PRIMEIRO TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE BAURU DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE COM SELO NOTARIAL VERDE

Carlos Roberto Felício - Tabelão  
CNPJ 50.828.56/0001-05  
R. Bandelarietes, 8-8 - Centro - CEP 13915-011  
Ca Postal 131 - Fone: 3388-14 - 3325-7655  
Natais 14-3225-7457 - Fonefax 14-3225-7450 - Bauru/SP

Reconheço por semelhança, SEM VALOR ECONOMICO, a(s) firma(s) de:  
(13924) CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR

Dou fe. Em test. da verdade. R\$: 6,77 COD:28  
BAURU, 18 de Maio de 2021 Selo(s) AA464762

YVE CAROLLINE MANDALITI PEREIRA - ESCRIVENTE





PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS



Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA  
CNPJ nº 11.990.848/0001-21  
CLÁUDIO ZOPONE  
COMPROMISSÁRIA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
ARQ. URB. NILSON GHIRARDELLO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
ORLANDO COSTA DIAS

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
MARIA DO CARMO MONTEIRO KOBAYASHI

PRESIDENTE DO DEPARTAMENTO DE ÁGUA  
E ESGOTO DE BAURU  
ENG. ANTÔNIO MARCOS SARAIVA

**PRIMEIRO TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE BAURU**  
DECLARANDO VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Reconheço por semelhança, SEM VALOR ECONOMICO, a(s) firma(s) de:  
(13249) CLAUDIO ZOPONE

Dou fe. Em test da verdade. R\$: 6,77 COD:28  
BAURU, 18 de Maio de 2021 Selo(s) AA464757

YVE CAROLLINE MANDALITI PEREIRA - ESCREVENTE

*Carlos Roberto Felício - Tabelão*  
CNPJ 32.423.348/0001-05  
R. São Francisco, 842 - Centro - CEP 13015-011  
CA Postal 131 - Tel: 2658 14 3228 7155  
Nota 14 3275 7457\* Processo 14-3225 7450 - Bauru/SP

*Yve C. Mandaliti Pereira*  
Escrivente