



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

439

**Processo de Aprovação 6870/2018 – TC nº 013/18 - DAP**

**TERMO DE COMPROMISSO PARA A  
EXECUÇÃO DE OBRAS MITIGADORAS E  
DE CONTRAPARTIDAS DO EIV QUE  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BAURU E  
REGIONAL BILD BAURU  
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Por este instrumento particular de compromisso, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**, pessoa jurídica de direito público, inscrita 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, Autarquia e Empresa Pública que compõem o Grupo de Análise de Empreendimentos – GAE, de outro lado **REGIONAL BILD BAURU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 18.103.125/0001-02, e por seu representante legal, Mauri Ramos Andrade Leite, brasileiro, portador de CPF: 678.332.842-20, RG nº 32.660.282-3 SSP/SP, empresa com sede a Avenida Getúlio Vargas 21-70, CEP: 17017-383, Jardim Europa, Bauru – SP, denominada **COMPROMISSÁRIA**, com a finalidade de aprovação de projeto residencial multifamiliar agrupadas verticalmente, em aprovação no processo 6870/2018, localizado à Rua Antônio Burgo, quadra 73, lotes 22 a 25 e 32 a 35, Vila Aviação, CEP: 17018-360, Bauru – SP, cadastrado na PMB sob nº 2/0758/022, Matrícula 124.533 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru-SP, propriedade de **VILA AVIAÇÃO II BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 30.041.140/0001-79, empresa com sede nesta cidade na Rua Pedro Antônio Ruiz, s/nº, têm por justa e acordada, o que segue:

1. Em cumprimento à Lei Municipal nº 6.626/2015 e em conformidade às deliberações do Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), submetido às instâncias de participação popular: Audiência Pública realizada em 11/06/2018



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

e reunião do Conselho Municipal de Bauru realizada em 02/07/2018, fica de exclusiva responsabilidade da COMPROMISSÁRIA a execução de obras e o cumprimento das contrapartidas e mitigações a seguir transcritas, extraídas dos documentos que constam em anexo ao processo administrativo nº 6.870/2018, emitidos pelos respectivos órgãos que compõem o GAE:

**1.1 Da Secretaria Municipal de Obras Públicas**

**1.1.1- Iluminação Pública**

*Melhorias a serem implantadas:*

- **Rua Antônio Burgo, quarteirão 1: instalar postes, rede de distribuição de energia elétrica e respectivos bicos de luz** – vão máximo entre postes de 35 metros, conjuntos de iluminação - bicos de luz tipo MS15i – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W;

- **Rua Antônio Burgo, quarteirão 2: substituir 3 (três) conjuntos - bico de luz existentes do tipo CS100f por MS15i** – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W;

- **Rua Pedro Antônio Ruiz, quarteirão 2: substituir 3 (três) conjuntos - bico de luz existentes do tipo CS100f por MS15i** – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W;

- **Rua Augusta Karg, quarteirão 4: instalar postes, rede de distribuição de energia elétrica e respectivos bicos de luz** – vão máximo entre postes de 35 metros, conjuntos de iluminação - bicos de luz tipo MS15i – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W;

- **Rua Augusta Karg, quarteirão 5: instalar postes, rede de distribuição de energia elétrica e respectivos bicos de luz** – vão máximo entre postes de 35 metros, conjuntos de iluminação - bicos de luz tipo MS15i – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W, mais a instalação de 1 (um) conjunto de iluminação - bicos de luz do tipo MS15i em poste existente;

- **Rua Augusta Karg, quarteirão 6: instalar rede secundária em postes existentes, e bicos de luz - 2 (dois) do tipo MS15i - braço médio, lâmpada vapor de sódio de 150 W, em luminária integrada;**

- *Caso se faça necessária a remoção/relocação de postes existentes por conta do alinhamento do sistema viário, estas correrão por conta exclusiva do empreendedor.*



440

**PREFEITURA DE BAURU**  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

- O empreendedor deverá solicitar a de emissão de diretrizes específicas a Prefeitura de Bauru que na ocasião providenciará o orçamento / projeto das extensões de rede junto a CPFL, os quais serão repassados ao empreendedor.

### 1.1.2 - Infraestrutura do Empreendimento

#### - Impermeabilização do solo e Drenagem de águas pluviais

- Implantação de reservatório de retenção e sistema de utilização das águas pluviais

Obs.: O lançamento de águas pluviais, seja na sarjeta ou em rede existente, deverá atender aos artigos 151 a 153 da Lei Municipal nº 2371/1982.

#### - Pavimentação

Considerando a antecipação de mitigação realizada pelo empreendedor na melhoria de drenagem da Avenida Affonso Aiello, solicito:

- Execução de infraestrutura completa (guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, drenagem e iluminação pública) na **Rua José Franco Netto nos quarteirões 01 e 02**, promovendo a interligação das Ruas Elisiário Franco, Arquiles Macacari e Avenida Afonso José Aiello e objetivando a futura interligação com a Rua Lázaro Rodrigues (Jardim Europa).

Obs.: Toda via pública a ser pavimentada/requalificada pelo empreendedor como medida mitigadora deverá atender ao Decreto Municipal nº 10.559/07, referente à execução de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

### 1.2 Da Secretaria Municipal de Saúde

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, referente ao empreendimento RESIDENCIAL BILD BAURU DESENVOLVIMENTO REGIONAL, localizado na Rua Antônio Burgo, S/N – Lotes 22,23,24,25,32,33,34 e 35 – Vila Aviação - Bauru – SP, que demonstra a construção de 80 unidades “vertical residencial”, formalizamos o valor da mitigação que corresponde ao total de R\$ 23.040,00 (vinte e três mil e quarenta reais), conforme determina o Decreto Municipal nº. 13.269/16, desta forma fica esta Pasta responsável pela apresentação futura das diretrizes necessárias para dimensionamentos dos recursos nos equipamentos de saúde dentro da área de influência do empreendimento, bem como a conversão em possíveis obras de melhoria, serviços e equipamentos/mobiliários.

3



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

**1.3 Da Secretaria Municipal de Educação**

SEGMENTOS DE ENSINO	EDUCAÇÃO INFANTIL		ENSINO FUNDAMENTAL	
	Creche	Pré-Escola	Anos Iniciais	Anos Finais
Número de Alunos Matriculados*	6.155	8.277	4.352	38.202
Porcentual de estudantes/habitantes no empreendimento	5,05%	6,79%	3,57%	31,34%
Repassse FUNDEB	R\$ 4.630,01	R\$ 4.630,01	R\$ 4.095,78	R\$ 4.273,85
Estimativa quantidade/ alunos ou Unidades habitacionais	46,75			
Média do valor do FUNDEB (dividido por segmento)	$R\$ 17.629,65/4 = R\$ 4.407,41$			
Cálculos	$R\$ 4.407,41 * 1/7 * 46,75 = R\$ 29.435,20$			
Total a ser repassado	<b>R\$ 29.435,20</b>			

\*DADOS INEP – CENSO ESCOLAR REALIZADO EM 2017

**1.4 Da Empresa Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Bauru**

a) *Implantação e/ou revitalização de sinalização horizontal (faixas de travessia de pedestres e/ou legenda "PARE" e/ou linha dupla amarela, etc.), nas seguintes interseções:*

- Rua Charles Lindemberg com as Ruas Aviador M. de Pinedo e Elisiário Franco.
- Rua Elisiário Franco com a Rua Antônio Burgo.
- Rua Francisco Gabriele com a Avenida Nossa Senhora de Fátima.
- Rua Francisco Gabriele com a Rua Augusta Karg.
- Rua Augusta Karg com a Rua Aviador Marquês de Pinedo.
- Rua Augusta Karg com a Rua Antônio Burgo.



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

447

- Rua Augusta Karg com a Rua Pedro Antônio Ruiz.
  - Rua José Antônio Braga com a Avenida Getúlio Vargas.
  - Rua José Antônio Braga com a Rua Antônio Burgo.
  - Rua Antônio Burgo com a Avenida Affonso José Aiello.
- Valor estimado da medida: R\$ 14.200,00.
- b) Doação de 01 (um) conjunto semaforico para ser implantado na interseção Avenida Nossa Senhora de Fátima com as Ruas Charles Lindemberg e Luís Bleriot. Deverão ser solicitadas as especificações e relação de equipamentos/materiais do conjunto semaforico à EMDURB.
- Valor estimado da medida: R\$ 39.600,00.
  - **Caso a contrapartida referente à doação do conjunto semaforico seja providenciada por terceiro em data anterior a esta compromissaria, a mesma poderá ser substituída por medida compensatória de valor similar, podendo ser destinada a melhorias urbanísticas na área de influência do empreendimento e com prévia análise do GAE.**
- c) As entradas (acesso) de veículos ao empreendimento deverão possuir estrutura adequada, portão recuado, para acomodação de pelo menos 01 veículo de 5 metros, de maneira que não cause interferências (impactos) no trânsito de pedestres (calçada).
- d) O local de armazenamento de resíduos sólidos e abrigo de gás (se houver) do empreendimento deverão ser de fácil acesso, de maneira que o veículo consiga realizar as operações sem dificuldades e sem causar transtornos ao trânsito local.
- e) A sinalização prevista deverá ser aprovada pela EMDURB, através de projeto acompanhado da devida documentação de responsabilidade técnica (ART ou RRT).
- f) A sinalização somente poderá ser implantada após apresentar a documentação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) referente a execução das sinalizações e informar a data de início com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, estando com o(s) respectivo(s) projeto(s) de sinalização já aprovado(s). A EMDURB poderá aceitar período menor, através de solicitação pelo empreendedor.
- g) Refazer as sinalizações (horizontal e vertical) que sofrerem prejuízos (danificação ou desaparecimento) em decorrência de obras no sistema viário e/ou de construção do empreendimento.



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

- h) *Nenhuma obra ou intervenção que possa perturbar ou interromper a livre circulação de veículos e pedestres ou colocar em risco a sua segurança poderá ser iniciada sem permissão prévia da EMDURB.*
- i) *Nenhuma via pavimentada poderá ser entregue após sua construção, ou reaberta ao trânsito após a realização de obras ou de manutenção, enquanto não estiver devidamente sinalizada, vertical e horizontalmente, de forma a garantir as condições adequadas de segurança na circulação.*
- j) *As sinalizações deverão estar de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito e com o Código de Trânsito Brasileiro.*

### **1.5 Da Secretaria Municipal do Meio Ambiente**

- O empreendedor deverá atender a arborização do sistema viário, seguindo as diretrizes básicas de arborização urbana (Lei Municipal nº4368/1999, artigo 16):

- o *Utilizar para o plantio espécies indicadas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, disponíveis no seguinte link: [http://www.bauru.sp.gov.br/semma/servicos/arborizacao\\_urbana/especies\\_adequadas.aspx?m=1](http://www.bauru.sp.gov.br/semma/servicos/arborizacao_urbana/especies_adequadas.aspx?m=1), e atentar-se quanto à presença de iluminação pública nos passeios públicos para a escolha das espécies;*
- o *Para fins de aprovação para alvará de Habite-se, deverá ser plantada uma muda correspondente a cada unidade autônoma e em caso de inexistência de local de plantio apresentado pelo requerente e comprovado por técnicos da SEMMA, ficará acondicionado o requerente, como forma de compensação, doar 3 mudas por muda não plantada. As espécies dessas mudas serão definidas pela SEMMA;*
- o *As mudas deverão ter no mínimo 1,50 metros de altura e possuir caule reto e único (sem bifurcação) e não apresentar problemas fitossanitários;*

- Como contrapartida, o empreendedor deverá realizar parte da urbanização da praça cadastrada como PMB 2/0520/001, localizada entre as Ruas Francisco Gabriele, Aviador Marques de Pinedo e Augusta Karg. O empreendedor deverá realizar as calçadas externas, caminho interno e bancos de acordo com o projeto elaborado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

**Quanto a gestão de resíduos decorrentes da obra e operação do empreendimento, e observação quanto a possíveis fontes de poluição:**

- o *A prestação do serviço público de coleta de resíduo orgânico domiciliar é prestado nas vias públicas, assim, de forma similar ao estabelecido*

*FMM*



442

**PREFEITURA DE BAURU**  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

na Lei nº 4053/1996 que Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com loteadores ou com associações de bairros, regularmente constituídas, deverá ser seguido:

"Artigo 5º - Os loteadores ou as associações de bairro se responsabilizarão pela conservação das vias públicas, calçadas e praças internas, bem como, com a coleta de lixo das residências, colocando o produto na portaria, arcando com todas as respectivas despesas."

- Conforme informação da prestadora de serviço, a região é atendida pela coleta domiciliar comum (de resíduos orgânicos), é realizada três vezes por semana, em local, dia e horário que pode ser verificado com a prestadora de serviço de limpeza urbana (EMDURB, consulta em 11/05/2018).
- Quanto aos recicláveis, deverão ser dispostos separadamente dos orgânicos para a coleta, conforme Lei 6.854/2016 que dispõe sobre a implantação de coleta seletiva de resíduos sólidos em condomínios horizontais, edifícios verticais residenciais e loteamentos fechados no Município de Bauru e dá outras providências e Lei Federal nº 12305/2010. Conforme consulta ([https://www.emdurb.com.br/php/coleta/coleta\\_seletiva](https://www.emdurb.com.br/php/coleta/coleta_seletiva) em 09/05/18) o local é atendido pela coleta seletiva municipal, especificado como Vila Aviação.
- O empreendimento, tanto em sua implantação quanto na operação, deverá adotar as medidas preventivas e mitigadoras propostas no EIV, de forma a evitar ou atenuar os impactos negativos.
- Impactos eventualmente não previstos, mas que vierem a ocorrer, deverão ser atenuados de forma a minimizá-los.
- Ao empreendimento cabe oficializar a SEMMA (gestora do serviço) sobre o início de sua operação para que o mesmo seja incluso nas rotas dos serviços públicos de coleta de resíduos.
- Outros tipos de resíduos eventualmente gerados nas residências são de responsabilidade dos próprios moradores, devendo ser verificado caso a caso se há equipamentos públicos disponibilizados pelo município para destinação.
- Na ocasião da protocolização do Projeto na SEPLAN para aprovação de planta, deverá ser apresentado o documento, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, devendo ser preenchida também a Declaração de Geração de Resíduos da Construção Civil. Deverá ser observada a Lei Municipal 5.852/2009 e Decreto Municipal 11.689/2011.
- Caso seja utilizado gerador de energia, devem ser adotadas as medidas necessárias para não emissão de gases e ruído em níveis incômodos a população do entorno, ou no mínimo atenuação suficiente, respeitando o disposto nas legislações ambientais.

7



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

- *Em casos de existirem outras fontes de poluição não previstas no documento, as fontes de poluição decorrentes da obra e sua operação deverão ser devidamente controladas, prevenindo possíveis contaminações. Em ambas as situações, deverá ser respeitado o previsto no Código Ambiental (Lei Municipal nº 4.362/99) e decreto regulamentador.*

**1.6 Do Departamento de Água e Esgoto de Bauru**

**DAE – Processo nº 642/2018DAE**

**Conforme Declaração de Viabilidade Técnica nº 025/18:**

**Condomínio Residencial Vertical (80 unidades habitacionais de 04 dormitórios)**

- *O empreendimento é atendido com rede de distribuição de água diâmetro nominal 50 mm na testada dos lotes, com pressão dinâmica disponível de 42,0 m.c.a. no entorno. A pressão dinâmica mínima permitida na rede é de 10 m.c.a. e as alturas dos reservatórios não poderão exceder a 10 metros. Sugere-se que o requerente deverá prever a instalação de reservatório inferior com recalque realizado através de bombeamento hidráulico. Prever e instalar válvulas redutoras de pressão quando necessário;*

**valor de Contrapartida de Água = 2.774,40 UFESP (Resolução DAE nº 03/2014);**

- *O empreendimento é atendido com rede coletora de esgoto sanitário de diâmetro nominal 150 mm na testada dos lotes;*

**valor de Contribuição F.T.E. = 3.942,40 UFESP (Resolução DAE nº 05/2012).**

- **Neste caso conforme Resolução 03/2014 Art. 18 – parágrafo 3º, a tarifa de interligação não é incidente;**

- **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 nº 5.986, de 26 de outubro de 2010, fica o empreendedor obrigado a doar um hidrante ao 12º Grupamento de Bombeiros;**





443

**PREFEITURA DE BAURU**  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

2. Caso a obra possa interromper a livre circulação de veículos e ou pedestres, a **COMPROMISSÁRIA** deverá solicitar a permissão previamente à EMDURB.
3. A **COMPROMISSÁRIA** deverá aprovar todos os projetos das obras a serem executadas nas respectivas secretarias, autarquia e empresa pública, sendo que todos os protocolos de projetos complementares e pedidos de diretrizes específicas deverão ser solicitados na DDN (Divisão de Diretrizes e Normas).
4. A **COMPROMISSÁRIA** deverá informar oficialmente à SEPLAN - DDN, do início da execução das obras das medidas mitigadoras e contrapartidas constantes neste termo, no mínimo com 30 (trinta) dias de antecedência ao início previsto, para acompanhamento fiscalização e recebimento definitivo, sendo que deverá ser apresentando o responsável técnico da obra em questão, bem como ART ou RRT e dados para contato.
5. A **COMPROMISSÁRIA** deverá anexar o termo de recebimento de obras/equipamentos na solicitação do habite-se.
6. A execução das obras mitigadoras e de contrapartidas deverão ser concluídas no prazo do cronograma geral do empreendimento, conforme (folha 411) do processo administrativo nº 6.870/2017, **com início previsto para 20/11/2018 e termino previsto para 11/08/2021, totalizando 33 (trinta e três) meses**, e será condição essencial para emissão do "habite-se".
7. Fica estabelecida a multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento de qualquer uma das cláusulas deste termo de compromisso.
8. As medidas mitigadoras/contrapartidas elencadas neste termo poderão ser substituídas por outras de mesma proporção e valor, desde que devidamente justificadas e ratificadas pelo GAE.
9. As medidas mitigadoras/contrapartidas ficarão incorporadas ao patrimônio público após o recebimento definitivo das mesmas, sem qualquer possibilidade de reversão ou indenização.
10. Fica eleito o Foro da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento de 10 páginas em 03 (três) vias de igual teor e efeito, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes e testemunhas abaixo relacionadas, tudo para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

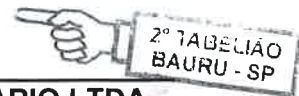
9



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Aprovação de Projetos

Bauru, 22 de agosto de 2018.

*[Handwritten signature]*



REGIONAL BILD BAURU DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
CNPJ: 18.103.125/0001-02  
COMPROMISSÁRIA

*[Handwritten signature]*



VILA AVIAÇÃO II BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
CNPJ: 30.041.140/0001-79  
PROPRIETÁRIA

*[Handwritten signature]*

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
LETÍCIA ROCCO KIRCHNER

*[Handwritten signature]*

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS  
RICARDO ZANINI OLIVATTO

*[Handwritten signature]*

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
SIDNEI RODRIGUES

*[Handwritten signature]*

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
JOSÉ EDUARDO FOGOLIN PASSOS

*[Handwritten signature]*

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
ISABEL CRISTINA MIZIARA

*[Handwritten signature]*

PRESIDENTE DO DEPARTAMENTO DE ÁGUA  
E ESGOTO DE BAURU  
ERIC ÉDIR FABRIS

*[Handwritten signature]*

PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DE BAURU  
ELISEU ECLAIR T. BORGES

