



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

Processo EIV nº 75975/2018  
TC nº 08/19 - DAP

**TERMO DE COMPROMISSO PARA A  
EXECUÇÃO DE OBRAS DAS MEDIDAS  
MITIGADORAS E CONTRAPARTIDAS QUE  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BAURU E  
FRANZOLIN INCORPORADORA 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 Municipal de Obras, de Planejamento, de Meio Ambiente, de Educação, de Saúde, DAE e Emdurb que compõem o Grupo de Análise de Empreendimentos – GAE, de outro lado, a empresa **FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 23.758.137/0001-05, com sede na rua Antônio Alves, nº 31-73, Vila Aeroporto, Bauru – SP, por seu representante Luiz Augusto Braga Franzolin, CPF nº 312.270.768-35, denominada **COMPROMISSÁRIA**, com a finalidade de aprovação do empreendimento Edifício Thropos, processo de aprovação prévia nº 57480/2018, condomínio residencial multifamiliar vertical localizado à rua José Antônio Braga, esquina com a rua Pedro Antônio Ruiz, lotes 04 ao 08, quadro 68, quarteirão 3, Vila Aviação, Bauru–SP, cadastrado na PMB sob nº 2/0770/004.

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), submetido às instâncias de participação popular: Audiência Pública realizada em 03/04/2019 e reunião do Conselho Municipal de Bauru (CMB) realizada em 27/05/2019, fica de exclusiva responsabilidade da **COMPROMISSÁRIA** o cumprimento das contrapartidas e medidas mitigadoras a seguir transcritas, extraídas dos documentos que constam anexo ao processo EIV nº 75975/2018 – **EDIFÍCIO THROPOS**.

A **COMPROMISSÁRIA** se compromete a executar às suas expensas as medidas mitigadoras apontadas pelo GAE, como mitigação para a aprovação de empreendimento localizado à rua José Antônio Braga, esquina com a rua Pedro Antônio Ruiz, lotes 04 ao 08, quadro 68, quarteirão 3, Vila Aviação, Bauru–SP, cadastrado na PMB sob nº 2/0770/004.

#### 1.1 INFRAESTRUTURA

*Doação de materiais para implantação de infraestrutura completa na Rua José Franco Neto quarteirão 03 e Rua Flaviano Reis quarteirão 03 no valor de R\$ 125.000,00.*

#### 1.2 ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- **Rua José Antônio Braga, quarteirão 03:** substituir 3 (três) bicos de luz existentes do tipo CS100f, por MS15i – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W;



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

- **Rua Pedro Antônio Ruiz, quarteirão 02:** substituir 2 (dois) bicos de luz existentes do tipo CS100f, por MS15i – braço médio com luminária integrada e lâmpada a vapor de sódio de 150 W.

Eventuais requalificações propostas para o sistema viário e quaisquer outras que impliquem em pavimentação e/ou recape asfáltico, ou que por força de equacionamento do sistema viário por parte da EMDURB/SEPLAN/OBRAS venham a sofrer alterações destinadas a mitigar os impactos do empreendimento ensejarão a solicitação de melhorias de iluminação pública, as quais serão pontuadas após a conclusão do estudo.

Caso seja necessária a remoção/recolocação de postes existentes por conta do alinhamento do sistema viário, estas correrão por conta exclusiva do empreendedor.

**O descritivo retro não constitui diretriz, que deverá ser solicitada pelo empreendedor tampouco limita o documento a ser emitido oportunamente, eis que levará em conta aspectos contemporâneos à sua emissão, visando o interesse público.**

### 1.3 RESÍDUOS SÓLIDOS E FONTES DE POLUIÇÃO

O empreendimento, tanto em sua implantação quanto na operação, deverá adotar as medidas mitigadoras propostas no EIV, de forma a atenuar os impactos negativos. Impactos eventualmente não previstos, mas que vierem a ocorrer, deverão ser atenuados de forma a minimizá-los.

Ao empreendimento cabe oficial 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, no caso daqueles de responsabilidade pública, sendo a quantidade total estimada de 252 kg/dia.

- A prestação do serviço público de coleta de resíduo orgânico domiciliar é prestada nas vias públicas, assim, de forma similar ao estabelecido 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.”

- 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.

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.

No caso dos resíduos comerciais decorrente das atividades comerciais que possam vir a operar no empreendimento residencial e comercial, deverá ser verificada a responsabilidade quanto a destinação de resíduos, e verificada a necessidade de licenciamento da atividade a se estabelecer, sendo avaliado pela Secretaria de acordo com o tipo de atividade e quantidade de resíduos gerados.

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



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

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.*

*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.*

#### 1.4 MEIO AMBIENTE

*O empreendedor deverá realizar projeto de urbanização a ser aprovado pela SEMMA e execução de duas áreas verdes cadastradas como PMB 02/1064/001 e 02/1081/001. A urbanização deverá contemplar os seguintes itens:*

- 1. A execução de calçada ecológica no passeio público da Avenida Afonso José Aiello com faixa mínima de 1,0 metro de grama limítrofe a guia e sarjeta;*
- 2. Ao menos um ponto de hidratação para bebedouro e irrigação;*
- 3. Pista de caminhada que circunde a Área de Preservação Permanente e Área interna da Área verde;*
- 4. Arborização de acordo com as Diretrizes de Arborização Urbana emitida pela SEMMA;*
- 5. Ao menos 20 (vinte) bancos;*
- 6. Iluminação a ser aprovada e estimada pela Secretaria Municipal de Obras;*
- 7. Demolição da casa existente no local de acordo com o valor a ser estimado pela Secretaria do Planejamento.*

*A execução das melhorias será feita de acordo com projeto a ser apresentado pela COMPROMISSÁRIA com melhorias orçadas no valor de R\$ 68.432,52 para as duas áreas verdes.*

#### 1.5 ÁGUA E ESGOTO

- 1. 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.*

*Total: 2.195,69 UFESP's.*

- 2. O empreendimento deverá prever também a construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto para seus efluentes ou a contribuição financeira 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.*

*Total – 3.104,64 UFESP's.*

#### 1.6 SINALIZAÇÃO E TRANSPORTE

- a) Doação de 1 (um) conjunto semaforico para ser instalado na interseção Avenida Nossa Senhora de Fátima x Rua Luis Bleriot x Rua Charles Lindemberg.*

3



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

- b) Deverá ser solicitada à EMDURB a relação e as especificações dos materiais e equipamentos que compõem o conjunto semaforico. O trâmite de doação do conjunto semaforico deverá ser iniciado com pelo menos 6 (seis) meses de antecedência da data do HABITE-SE.
- c) Implantação de sinalização horizontal na interseção Rua José Antônio Braga com a Rua Antônio Burgo e na interseção Rua José Antônio Braga com a Avenida Getúlio Vargas. A definição dos elementos (faixas de pedestres, linha dupla contínua, etc.) será apontada e avaliada através de projeto.
- d) A sinalização necessária deverá ser aprovada pela EMDURB, através de projeto acompanhado da devida documentação de responsabilidade técnica (ART ou RRT). Para elaboração do projeto de sinalização viária, deverá ser solicitado as diretrizes à EMDURB.
- e) 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.
- f) Refazer as sinalizações que sofrerem prejuízos (danificação ou desaparecimento) em decorrência de obras no sistema viário e/ou de construção do empreendimento.
- g) As sinalizações deverão estar de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito e com o Código de Trânsito Brasileiro.
- h) O acesso (entrada e saída) de veículos do empreendimento deverá possuir características adequadas, de maneira que não cause interferências (impactos) no trânsito de veículos e pedestres na via defronte o acesso.
- i) O local de armazenamento de resíduos sólidos e abrigo de gás (se houver) do empreendimento deverá ser de fácil acesso, de maneira que o veículo consiga realizar as operações sem dificuldades e sem causar transtornos ao trânsito local. Ou seja, estes locais devem estar posicionados de modo que haja espaço ao estacionamento do veículo (caminhão) e o mesmo deverá realizar a operação sem necessitar dar ré ou outras manobras similares.
- j) 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.
- k) 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.

1.7 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 (IBGE)	1,23%	1,39%	2,27%	2,27%



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

<i>Estimativa de Alunos</i>	3,10	3,50	5,70	5,70
<i>Repasse FUNDEB</i>	R\$ 4.630,01	R\$ 4.630,01	R\$ 4.095,78	R\$ 4.273,85
<i>Estimativa por Unidades Habitacionais</i>	18,00			
<i>Média do valor do FUNDEB (dividido por segmento)</i>	$R\$ 17.629,65/4 = R\$ 4.407,41$			
<i>Cálculos</i>	$R\$ 4.407,41 * 1/7 * 18,00 = R\$ 11.333,34$			
<i>Total a ser Repassado</i>	<u><b>R\$ 11.333,34</b></u>			

### 1.8 SAÚDE

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, do Edifício Multifamiliar Residencial e Comercial – Empreendimento Multifamiliar, localizado na Rua José Antonio Braga, esquina com Rua Pedro Antonio Ruiz, Vila Aviação, Bauru – SP, temos a informar: a referida unidade prevê a construção de 84 unidades habitacionais (\*3 = 252 habitantes) e o cálculo da mitigação para a área da saúde será **R\$ 18.144,00 (Dezoito mil, cento e quarenta e quatro reais)**, conforme determina o Decreto Municipal nº 13.269/16 e considerando ainda o cálculo de ocupação/habitantes conforme resolução nº 03 de 24 de fevereiro de 2014 – DAE, desta forma fica esta Pasta responsável pela apresentação futura de diretrizes necessárias para dimensionamento dos recursos nos Serviços de Saúde, bem como a conversão em possíveis obras de melhoria, serviços e aquisição de equipamentos/mobiliários.

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 o projeto das obras a serem executadas na Secretaria de Obras.

4. A **COMPROMISSÁRIA** deverá informar oficialmente à Divisão de Diretrizes e Normas/SEPLAN o início da execução das obras das medidas mitigadoras 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. Serão elaborados projetos às custas da **COMPROMISSÁRIA** para qualquer obra que seja executada como contrapartida/mitigação, contendo a ART do projeto, ART de direção técnica e ART de execução. Os projetos estarão sujeitos à análise e aprovação da Prefeitura de Bauru.

6. Os custos das obras de mitigação/contrapartida serão orçados com base na planilha SINAP/CPOS, para o qual admite-se BDI e deverá ser entregue à Prefeitura Municipal, no final da obra, a nota fiscal das obras e serviços executados com a devida garantia.



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

7. Os valores das cláusulas 1.1 Infraestrutura e 1.4 Meio Ambiente deverão ser atualizados conforme o Índice de Preços ao Consumidor (IPCA) acumulado do ano, ano a ano, até a execução da contrapartida/mitigação.
8. A **COMPROMISSÁRIA** deverá anexar o termo de recebimento de obras/equipamentos na solicitação do habite-se.
9. As obras mitigadoras e de contrapartidas serão concluídas no prazo de **30 (trinta) meses**, conforme cronograma geral do empreendimento (vide folha 220 do processo EIV nº 75975/2018) a contar da emissão do alvará de execução de obras e serão condição essencial para emissão do habite-se.
10. Imediatamente após a aprovação final do empreendimento, deverão ser iniciadas as tratativas e elaboração de projetos necessários para cumprimento das mitigações de impacto e contrapartidas com os órgãos responsáveis.
11. As obras mitigadoras e de contrapartidas serão fiscalizadas e recebidas pela PMB de acordo com os projetos aprovados.
12. 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.
13. 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.
14. Na hipótese de cancelamento do empreendimento, mediante comunicado formal à Prefeitura de Bauru, o presente Termo resolve-se de pleno direito, sem que lhe possa ser exigido qualquer tipo de contrapartida e/ou compensação pelo município.
15. As medidas mitigadoras/contrapartidas ficarão incorporadas ao patrimônio público após o recebimento definitivo das mesmas, sem qualquer possibilidade de reversão ou indenização.
16. 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.
17. E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento de 8 páginas em 03 (três) vias de igual teor e efeito, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado e rubricado pelas partes e testemunhas abaixo relacionadas, tudo para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Bauru, 04 de junho de 2019.



PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

CONFERE 3ºT

FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA  
CNPJ nº 23.758.137/0001-05  
Luiz Augusto Braga Franzolin  
CPF nº 312.270.768-35  
COMPROMISSÁRIA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
LETÍCIA ROCCO KIRCHNER

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS  
RICARDO ZANINI OLIVATTO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
SIDNEI RODRIGUES

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
JOSÉ EDUARDO FOGOLIN PASSOS

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
ISABEL CRISTINA MIZIARA



3º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE BAURU-SP  
DEMADES MARIO CASTRO - Tabelião  
Praça Rodrigues de Abreu, 4-28 • CEP 17015-240 • Bauru SP • Tel. Notas 14-3235-8777 / Prot. 14-3135-8998  
www.3tabeliao.com.br

DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Reconheço por SEMELHANÇA em doc. com valor econômico, a firma de:  
(6004432) LUIZ AUGUSTO BRAGA FRANZOLIN

Em Testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.  
BAURU, 11 de Junho de 2019. FOLIANA FABIANA CARONI SERRANO - ESCRITÓRIO  
09:01:59 Preço Unitário: R\$ 9,43 - Total R\$ 9,43 - Custas por Verba  
QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADA INDÍCIO DE AULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE





PREFEITURA DE BAURU  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Divisão de Diretrizes e Normas

  
\_\_\_\_\_  
PRESIDENTE DO DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE BAURU  
ELISEU ARECO NETO

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