



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 96.265/19

TERMO DE COMPROMISSO QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BAURU E Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Aos 08 dias do mês de novembro do ano de 2019, por este instrumento particular de compromisso, de um lado o MUNICÍPIO DE BAURU, denominado COMPROMISSÁRIO, 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 pelo Secretário dos Negócios Jurídicos, Dr. Antonio Carlos Garms; como ANUENTES os respectivos responsáveis pelas Secretarias, Autarquia e Empresa Pública da Prefeitura Municipal de Bauru e de outro lado a Empreendedora Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, denominada COMPROMITENTE, com sede na Avenida Rodrigues Alves, nº 34-53, Bauru/São Paulo, CNPJ nº 11.990.848/0001-21, representada pelos sócios, CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade R.G. nº 10.347.069 – SSP/SP e CPF/MF nº 067.826.958-04 e CLÁUDIO ZOPONE, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, RG nº 14.808.391 - SSP/SP e CPF/MF nº 131.114.538-98, domiciliados e residentes em Bauru/São Paulo, assumem como obrigações contratuais as seguintes cláusulas, considerando o seguinte:

Considerando que o Empreendimento se localiza em área loteada, pertencente aos loteamentos Vila Samaritana e Vila Mariana, devidamente



243
J



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

244
h

cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob nº 020204001, objeto da matrícula nº 103.873 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru;

Considerando que a área possui um total de 17.055,37 metros quadrados, que faz divisa com as Ruas Luso Brasileira, Gustavo Maciel e Rafaele Mercadante e que constituem Corredor de Comércio - COC, conforme leis municipais nº 6.908/2017 e 7027/2017;

Considerando que a Prefeitura Municipal de Bauru emitiu Diretriz Urbanística nº 023/2018, através do processo administrativo nº 31.961/18 para a área contemplando todo o Empreendimento;

Considerando que o Empreendimento será implantado em quatro etapas;

Considerando que o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito - RIT contempla a análise dos impactos e medidas mitigadoras e contrapartidas sobre o total do número de unidades, vagas de garagem, área construída de todo o Empreendimento (quatro etapas);

Considerando o *Master Plan* aprovado de todo o Empreendimento de acordo com a legislação municipal vigente;

Resolvem firmar o presente Termo de Compromisso, com as seguintes 23(vinte e três) cláusulas:

    



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

1. A COMPROMITENTE se compromete a desdobrar a área em sete lotes (processo nº 96.281/19) em conformidade com a Diretriz Urbanística emitida sob nº 023/2018 (processo nº 31.961/18), ofício nº 169/2019 - DDN e *Master Plan* aprovado através do processo administrativo nº 96.265/19, devidamente autorizado;

2. A COMPROMITENTE se compromete a doar um lote de 1.270,97 metros quadrados, um lote de 176,92 metros quadrados e outro lote de 23,38 metros quadrados ao COMPROMISSÁRIO Município de Bauru em atendimento à Diretriz Urbanística emitida para compor o sistema viário oficial do Município, em antecipação da mitigação ao impacto de todo o Empreendimento e apresentar as respectivas matrículas registradas em nome do Município na solicitação de emissão do Alvará de Execução de Obra da primeira etapa do Empreendimento;

3. O COMPROMISSÁRIO se compromete a autorizar o desdobro em conformidade com o *Master Plan* aprovado e Diretriz Urbanística emitida, assim como a elaborar o Termo de Doação através da Secretaria de Negócios Jurídicos e assinatura das partes, ficando a lavratura da Escritura Pública da doação e respectivo registro à custa da COMPROMITENTE;

4. A COMPROMITENTE se compromete a executar às suas expensas todas as obras de infraestrutura, ou seja, terraplanagem, rede de água, rede de esgoto, guia, sarjeta, pavimentação, rede de energia, iluminação pública, passeio público/acessibilidade e sinalização sobre o lote de 1.270,97 metros quadrados, que passará a compor o sistema viário oficial do Município,



245
h

12



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

em antecipação da mitigação ao impacto de todo o Empreendimento, dentro do cronograma de implantação da primeira etapa;

5. A COMPROMITENTE se compromete a executar às suas expensas todas as obras necessárias para recompor a infraestrutura existente na Rua Luso Brasileira, devido ao seu alargamento solicitado na Diretriz Urbanística emitida, objeto do lote desdobrado de 176,69 metros quadrados, tais como, guia, sarjeta, pavimentação, recape do quarteirão 5, relocação dos postes, sinalização, passeio público/acessibilidade, melhoria da iluminação pública e interferências nas redes do DAE, em antecipação da mitigação ao impacto de todo o Empreendimento, dentro do cronograma de implantação da primeira etapa;

6. A COMPROMITENTE se compromete a executar às suas expensas todas as obras necessárias para recompor a infraestrutura existente na Rua Elzeário Barbosa devido ao alargamento da calçada desta, entre as ruas Alfredo Fontão e Raffaele Mercadante, solicitado no ofício nº 169/2019 - DDN emitido, objeto do lote desdobrado de 23,38 metros quadrados tais como, passeio público e acessibilidade, em antecipação da mitigação ao impacto de todo o Empreendimento, dentro do cronograma de implantação da primeira etapa;

7. O COMPROMISSÁRIO vem garantir que os valores financeiros decorrentes das cláusulas 2, 4, 5 e 6 são computáveis dentro do índice a ser definido referente ao Coeficiente de Unidade Básico - CUB de todo o Empreendimento (4 etapas) para fins de aplicação em mitigações e contrapartidas a serem executadas no seu entorno;



12

246
h



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

8. A COMPROMITENTE se compromete a executar como antecipação da mitigação as obras previstas nas cláusulas 2, 4, 5 e 6 dentro do prazo de implantação da primeira etapa;

9. O COMPROMISSÁRIO se compromete a garantir o Coeficiente de Aproveitamento - C.A. de 3,30 considerando a área total do terreno de 17.055,37 metros quadrados, contemplando todas as etapas do Empreendimento, estabelecendo assim o aproveitamento máximo sobre o *Master Plan* aprovado;

10. A COMPROMITENTE se compromete a executar todas as mitigações e contrapartidas apontadas no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV com relação à Educação, Saúde e DAE, seguindo o cronograma de implantação e aprovação dos projetos de cada etapa do Empreendimento, de acordo com a legislação vigente;

11. A COMPROMITENTE se compromete em não ultrapassar os parâmetros quanto ao número de unidades, vagas de garagem e área construída constantes no *Master Plan* aprovado, também contemplado no EIV e RIT e nos projetos arquitetônicos de cada etapa;

12. Fica acordado que o presente Termo de Compromisso será averbado em todas as matrículas referentes aos lotes originados do desdobro (cláusula 1) em garantia da aplicação dos termos desse documento para todas as etapas de implantação do Empreendimento, cabendo à COMPROMITENTE efetuar a averbação;

DEPTO. JURÍDICO
INCORPORAÇÕES

47
h



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

13. A COMPROMITENTE se compromete a apresentar a viabilidade técnica emitida pelo Departamento de Água e Esgoto – DAE na solicitação de aprovação de cada etapa conforme consta na Diretriz nº 042/19 – DAE;

14. A COMPROMITENTE se compromete a providenciar a autorização de supressão de vegetação junto ao órgão competente com relação a retirada das árvores existentes para a execução do alargamento e prolongamento referidos nas cláusulas 2, 4, 5 e 6 solicitados na Diretriz Urbanística emitida pelo GAE e apresentar à SEPLAN quando da solicitação de emissão do Alvará de Execução de Obra da primeira etapa;

15. O COMPROMISSÁRIO anui desde já com a cláusula 14 para fim de viabilizar o cumprimento das cláusulas 2, 4, 5 e 6 de acordo com a Diretriz Urbanística e Ofício nº 169/19-DDN;

16. A COMPROMITENTE se compromete a solicitar diretrizes específicas junto aos órgãos competentes de todas as obras de infraestrutura referentes ao sistema viário a ser executado e passeio público de acordo com a NBR9050, no prazo de 60 dias após a assinatura deste termo;

17. A COMPROMITENTE se compromete a elaborar os projetos complementares das obras de infraestrutura e solicitar a aprovação dos respectivos órgãos envolvidos num prazo máximo de 90 dias a contar das diretrizes específicas emitidas;



248
h



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

18. A COMPROMITENTE declara ciência que deve comunicar oficialmente a Prefeitura com antecedência de 30 dias da data prevista para o início de execução das obras de mitigação e contrapartidas, para que os respectivos órgãos competentes autorizem, fiscalizem e conseqüentemente possam emitir o recebimento definitivo das mesmas;

19. A COMPROMITENTE declara ciência que poderá solicitar o "Habite-se" de cada etapa mediante o cumprimento das respectivas obrigações assumidas, obras de mitigação e contrapartidas;

20. A COMPROMITENTE declara ciência de que o Termo de Compromisso contendo as antecipações das mitigações e contrapartidas do EIV e do RIT apresentados através do processo administrativo nº 96.208/19 deve estar celebrado para a aprovação do Empreendimento referente à primeira etapa;

21. Ficam as partes acordadas que este Termo de Compromisso é referente à aprovação através do processo administrativo nº 96.265/19 do *Master Plan* de um Empreendimento Multifinalitário a ser implantado em quatro etapas e que não deve exceder na altura do gabarito estabelecido pelo COMAER;

22. A COMPROMITENTE deverá apresentar a aprovação do COMAER no protocolo de aprovação de cada etapa estabelecida no *Master Plan* aprovado;

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with the text "DEPTO. JURÍDICO" at the top and "INCORPORAÇÕES" at the bottom. A blue checkmark is visible inside the stamp. To the right of the stamp, there are additional handwritten marks, including a vertical line and the number "2".



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

23. Fica acordado que a aprovação de cada etapa do empreendimento ficará sujeita à legislação vigente do momento da expedição do ato administrativo de aprovação para os itens não acordados neste termo, onde o COMPROMITENTE deverá confirmar se houve alteração no RIT apresentado na aprovação do Master Plan e, se necessário, revisá-lo para ser apresentado junto com os demais documentos na solicitação de aprovação de cada etapa, com a finalidade de verificar se a antecipação da mitigação acordada neste termo continua suficiente para mitigar os impactos na saúde, educação, sinalização urbana, arborização do passeio público, rede de energia, iluminação pública do entorno e redes do DAE, conforme Diretrizes nº 23/18.

O presente Termo de Compromisso vigora a partir da data de sua assinatura, em duas vias de igual teor.


Claudio Zopone
Diretor Administrativo / Financelro


Z INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

COMPROMITENTE

Engº Claudenor Zopone Junior
CREA 060168095/9


Dr. Antonio Carlos Garms

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

COMPROMISSÁRIO


Letícia Rocco Kirchner

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ANUENTE





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 96.265/19


Sidnei Rodrigues

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

ANUENTE



Airton Iosimo Martinez

SECRETÁRIO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

ANUENTE



Eliseu Areco Neto

DAE

ANUENTE



Elizeu Eclair Teixeira Borges

EMDURB

ANUENTE

Testemunhas:

1- 

R.G.: 14.326.936-8

2- 

R.G.: 17.448.893



251
h