



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



Ofício GP nº 171/2025

16 de abril de 2025.

Excelentíssimo Senhor.

Vimos encaminhar a Vossa Excelência e demais Edis o Projeto de Lei nº 048/2025, que Autoriza o Município de Viradouro e o Saneamento Ambiental de Viradouro a firmarem Termo de Compromisso de Compensação com a empresa Rudon Empreendimentos Imobiliários LTDA: CNPJ - 21.673.607/0001-02, com referência ao empreendimento Residencial dos Ipês, a fim de ser apreciado e votado pelos Nobres Vereadores, na próxima Sessão Ordinária a ser realizada na Câmara Municipal de Viradouro.

Respeitosamente,

**NILTON AUGUSTO ALVES FILHO
PREFEITO MUNICIPAL**

**CÂMARA MUNICIPAL DE VIRADOURO
EXMO. SR. MARCO AURÉLIO FRANCO
DD. PRESIDENTE
VIRADOURO – SP**

Processo Nº 224/25
Protocolado às fls. 031
CÂMARA MUNICIPAL DE VIRADOURO
14 de 04 de 2025
SECRETÁRIO
Valéria Bldóia Valverde
Auxiliar Administrativo



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 048/2025, DE 16 DE ABRIL DE 2025.

“Autoriza o Município de Viradouro e o Saneamento Ambiental de Viradouro a firmarem Termo de Compromisso de Compensação com a empresa Rudon Empreendimentos Imobiliários LTDA: CNPJ - 21.673.607/0001-02, com referência ao empreendimento Residencial dos Ipês”.

NILTON AUGUSTO ALVES FILHO, Prefeito Municipal de Viradouro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:

Faz saber que a Câmara Municipal de Viradouro, aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

Art. 1º O Município de Viradouro e o Saneamento Ambiental de Viradouro - SAV ficam autorizados a firmar termo de compromisso de compensação, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), com a empresa Rudon Incorporação de Empreendimentos Imobiliários-LTDA, CNPJ: 21.673.607/0001-02, situada na Avenida Mogiana, n. 1420 Sales de Oliveira-SP, nos termos da minuta anexa que passa a fazer parte integrante desta Lei, com referência ao empreendimento Residencial dos Ipês.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Viradouro/SP, 16 de abril de 2025.

NILTON AUGUSTO ALVES FILHO
PREFEITO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



ANEXO ÚNICO

TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO

Rudon Incorporação de Empreendimentos Imobiliários

Termo de Compromisso de Compensação que celebram entre si o empreendimento Rudon Empreendimentos Imobiliários LTDA e o Saneamento Ambiental de Viradouro – SAV, tendo como terceiro interessado o MUNICÍPIO DE VIRADOURO/SP, com referência ao empreendimento Residencial dos Ipês.

CONSIDERANDO a Lei Municipal n°. 1.837, de 26 de novembro de 1993, que dispõe, entre outras providências, sobre o parcelamento do solo no território deste Município;

CONSIDERANDO, notadamente, o artigo 7º, inciso VI, letras “b” e “c” da Lei acima mencionada, bem como seu artigo 10, parágrafo primeiro;

CONSIDERANDO a atual necessidade do Município de Viradouro por meio de sua autarquia, o Saneamento Ambiental de Viradouro - SAV;

CONSIDERANDO ser uma constante para a administração a busca pelo melhoramento dos serviços prestados à população;

CONSIDERANDO o quanto estabelecido, conforme documentação anexa (ANEXO – I), nas **Diretrizes para sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais** do empreendimento imobiliário denominado Residencial dos Ipês.

CONSIDERANDO a informação contida nas **Diretrizes para sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais** onde o Gestor da autarquia municipal Saneamento Ambiental de Viradouro - SAV certifica que existe rede pública de água potável com vazão de abastecimento capaz de atender a necessidade do empreendimento.

CONSIDERANDO a informação contida nas **Diretrizes para sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais**, onde o Gestor da autarquia municipal Saneamento Ambiental de Viradouro - SAV certifica que existe rede pública de coleta de esgotos sanitários com capacidade para receber os esgotos gerados no loteamento Residencial dos Ipês fazendo ainda, a ressalva de que esta necessitará de melhorias e que serão de responsabilidade da **COMPROMISSÁRIOS** e constam nas diretrizes;

CONSIDERANDO que, para que o Saneamento Ambiental de Viradouro faça a coleta dos esgotos sanitários gerados no Residencial dos Ipês, a empresa proprietária do loteamento terá que



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

realizar a interligação na rede pública de coleta de esgotos sanitários já existentes neste Município, sendo de sua inteira responsabilidade os materiais, a mão de obra e as obras a serem realizadas para tanto;

CONSIDERANDO que toda e qualquer obra de infraestrutura a ser realizada pela empresa proprietária do Residencial dos Ipês, deverá obedecer às normas técnicas vigentes à época, sob pena de responder administrativamente, civilmente e penalmente em caso de descumprimento, além de ter que atender a todas as recomendações exaradas pela Seção de engenharia desta municipalidade, pela autarquia SAV, pelas Secretarias Municipais e até mesmo dos Colendos Ministério Público Estadual e Federal;

CONSIDERANDO as **Diretrizes para sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais (ANEXO I)**, onde constam todas as especificações de todos os materiais e obras a serem utilizados e realizados pela empresa proprietária do empreendimento denominado “Residencial dos Ipês” referentes às galerias de água pluviais, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável;

CONSIDERANDO a condição que consta nas **Diretrizes para sistema de abastecimento de água, esgotos sanitários e galerias de águas pluviais**, de que o Saneamento Ambiental de Viradouro poderá fornecer água potável e receber os efluentes de esgotamento sanitário do Residencial dos Ipês, desde que a empresa proprietária do empreendimento faça uma contraprestação pecuniária no importe de que este valor será recebido pela autarquia de forma não vinculada, sendo utilizado para melhorias e custeios dos serviços realizados pelo SAV em todo município;

CONSIDERANDO a necessidade de atendimento ao princípio basilar da administração pública, no qual reza que o interesse público deverá sempre prevalecer sobre o interesse privado;

COMPROMITENTE

1. SANEAMENTO AMBIENTAL DE VIRADOURO – SAV

CNPJ: 08.770.526/0001-62 - Rua São João nº 358 – Centro – Viradouro/SP

Representante: Paulo César Nunes Buzo

Gestor da Autarquia

RG n. 19.361.277 CPF n. 087.199.808-41

COMPROMISSÁRIOS

2. Rudon Incorporação de Empreendimentos Imobiliários-LTDA

CNPJ: 21.673.607/0001-02

Avenida Mogiana n. 1420 Sales de Oliveira-SP

Representante: Márcio Henrique Alves

RG: 18.695.502 CPF: 091.944.478-45



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

TERCEIRO INTERESSADO

3. MUNICÍPIO DE VIRADOURO/SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75 – Praça Major Manoel Joaquim nº 349 – Centro – Viradouro/SP

Representante: Nilton Augusto Alves Filho

Prefeito Municipal

RG n. 41.715.768-X CPF n. 336.517.578-46

As partes acima qualificadas, resolvem firmar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO** a fim de que sejam cumpridas as obrigações descritas nas cláusulas que seguem:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: Constituem obrigações principais deste termo de compromisso de compensação a **OBRIGAÇÃO DE DAR** quantia certa ao **COMPROMITENTE** pelos **COMPROMISSÁRIOS** e a **OBRIGAÇÃO DE FAZER** por parte da **COMPROMITENTE** para os **COMPROMISSÁRIOS**, sem prejuízo de eventuais outras obrigações acessórias.

CLÁUSULA SEGUNDA: Constitui **OBRIGAÇÃO DE FAZER**, a ser realizada pela **COMPROMITENTE** em favor dos **COMPROMISSÁRIOS**, o fornecimento de água potável suficiente para todo o empreendimento residencial, a ser construído pelos **COMPROMISSÁRIOS**, bem como a providenciar a captação, transbordo e tratamento do esgotamento sanitário do referido residencial, fazendo uso da estrutura já existente e disponível de propriedade da **COMPROMITENTE**, mediante interligação das novas redes a serem construídas no empreendimento com as redes já construídas. As interligações são de obrigação total dos **COMPROMISSÁRIOS**, nos termos das diretrizes fornecidas, bem como a execução da rede no residencial.

CLÁUSULA TERCEIRA: Constitui **OBRIGAÇÃO DE DAR**, a ser realizada pelos **COMPROMISSÁRIOS**, solidariamente, em favor da **COMPROMITENTE**, em forma de compensação pela utilização da rede de água potável e rede de esgotamento sanitário já existentes e de propriedade da **COMPROMITENTE** descrita na cláusula segunda, o pagamento pecuniário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada um dos 75 lotes do Residencial dos Ipês que, totalizando o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Referido valor será recebido pela autarquia municipal sem ônus (além daqueles previstos no presente termo), com caráter não vinculativo ao empreendimento em tela, e será utilizado para custeio, melhorias e adequações dos serviços prestados pela autarquia em todo o Município de Viradouro.

DA COMPENSAÇÃO – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIOS

CLÁUSULA QUARTA: Para fins de cumprimento da cláusula terceira do presente termo, os **COMPROMISSÁRIOS** ficam obrigados a doar (caráter compensatório), em forma de contraprestação pecuniária ao **COMPROMITENTE** o valor total de R\$ 150.000,00, nos termos do parcelamento



MUNICÍPIO DE VIRADOURO - SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

abaixo, que representam o valor unitário de R\$ 2.000,00 por cada um dos 75 lotes do empreendimento Residencial dos Ipês.

DATA DE ADIMPLEMENTO	VALOR
Até o quinto dia útil após assinatura do termo	R\$ 25.000,00
Até 30 dias após a primeira parcela.	R\$ 25.000,00
Até 30 dias após a segunda parcela.	R\$ 25.000,00
Até 30 dias após a terceira parcela.	R\$ 25.000,00
Até 30 dias após a quarta parcela.	R\$ 25.000,00
Até 30 dia após a quinta parcela.	R\$ 25.000,00

CLÁUSULA QUINTA: Os **COMPROMISSÁRIOS** farão o depósito do valor em conta de titularidade da **COMPROMITENTE**, sendo a Conta Corrente de número 100218-X, Agência 2777 - 4; Banco do Brasil.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

CLÁUSULA SEXTA: A **COMPROMITENTE** realizará o fornecimento de água potável e a coleta de esgotamento sanitário do empreendimento imobiliário denominado loteamento Residencial dos Ipês, com lotes, desde que os **COMPROMISSÁRIOS** cumpram com todas as obrigações legais que recaiam sobre ela, notadamente, as obrigações assumidas neste termo de compromisso de compensação, a construção das redes em seu empreendimento e a interligação destas nas já existentes e descritas nas diretrizes já fornecidas.

DAS DIRETRIZES FORNECIDAS

CLÁUSULA SÉTIMA: Em consonância com as diretrizes para o sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais fornecidos pela **COMPROMITENTE** aos **COMPROMISSÁRIOS**, está última deverá, as suas expensas, providenciar o estrito cumprimento quanto as exigências ali contidas, notadamente:

GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS		
ITEM	OBRA	ESPECIFICAÇÃO
01	Ligações entre bocas de lobo e Pvs	Diâmetro mínimo de 400 mm
02	Ligações entre bocas de lobo e Pvs	Declividade mínima de 1%
03	Bocas de lobo	Número máximo de bocas de lobos contíguas igual a três

**MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP****CNPJ: 45.709.912/0001-75****GABINETE DO PREFEITO**

GESTÃO 2025 - 2028

04	Bocas de lobo	Fundo em concreto armado e paredes em alvenaria de tijolos comuns ou concreto armado
05	Bocas de lobo	Largura mínima da entrada da boca de lobo de 1,00 m
06	Bocas de lobo	Local de colocação das bocas antes das curvas de concordância das guias, instaladas no meio fio com grades em ferro fundido e retrátil.
07	Poços de visita	Distância máxima entre poços de visitas de até 60 m
08	Poços de visita	Diâmetro mínimo do poço de 1,50 m
09	Poços de visita	Diâmetro mínimo da entrada do poço (chaminé) de 0,60 m
10	Poços de visita	Fundos em concreto armado e paredes em alvenaria de tijolos comuns ou concreto armado pré-moldado
11	Poços de visita	Tampas de poços de visitas de ferro fundido T-100
12	Tubulação de galerias	Tubos de concreto armado, não sendo permitido o uso de tubos simples a não ser nas ligações entre bocas de lobo e pvs
13	Tubulação de galerias	Diâmetro mínimo de 600 mm
14	Tubulação de galerias	Profundidade máxima de assentamento de 3,00 m
15	Tubulação de galerias	Declividade mínima de 0,5%
16	Tubulação de galerias	Aterro mínimo sobre geratriz superior de 1,00 m
17	Tubulação de galerias	Instalação no centro da rua
18	Guias e sarjetas	Largura mínima da sarjeta de 30 cm e com acabamento em argamassa (areia e cimento)
19	Guias e sarjetas	Altura máxima de guia de 20 cm
20	Guias e sarjetas	Máxima profundidade de uso da guia de 15 cm
21	Guias e sarjetas	Largura máxima inundável do leito carroçável de 3 m de cada lado
22	Guias e sarjetas	Utilizar sarjetões onde necessário - pré moldado e pré aprovado saneamento
23	Desarenador	Caixa detentora de areia - projetar desarenador no final de cada linha de galeria.
24	Dissipador hidráulico	Projetar dissipador no final de cada linha de galeria

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL		
ITEM	OBRA	ESPECIFICAÇÃO
01	Rede de água	Diâmetro mínimo DN 50



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

02	Rede de água	Material PVC com JEI e classe de pressão nominal mínima da classe 12 (60 mca)
03	Rede de água	Profundidade mínima da valeta de 80 cm
04	Rede de água	Redes nos terços externos dos passeios públicos (calçadas), sendo aceito ainda a instalação da rede no terço do leito carroçável
05	Rede de água	Velocidade máxima na tubulação de 0,7 m/s
06	Rede de água	Consumo em litros por dia por habitante mínimo - 200 l/hab/dia
07	Rede de água	Coeficiente de majoração diário = 1,20
08	Rede de água	Coeficiente de majoração horário = 1,50
09	Rede de água	Pressão dinâmica mínima de 10 mca
10	Rede de água	Pressão estática máxima de 50 mca
11	Rede de água	Todas as malhas deverão ter descarga para limpeza e manutenção lançadas nas galerias pluviais, dentro das bocas de lobo, com registro de gaveta em caixas de alvenaria e tampa de ferro fundido
12	Rede de água	Redes hidráulicas em malha fechado, sendo vedada a terminação da rede em “ponta seca”
13	Registros	Registros de gavetas, todos em Ferro Fundido
14	Registros	Para fechamento em separado de cada quadra do loteamento
15	Registros	Colocação em caixa de alvenaria com fundo em concreto armado no passeio público com tampa em ferro fundido
16	Reservatórios	Volume mínimo reservado (no dia e na hora de maior consumo) igual a 1/3 do consumo diário da população do loteamento
17	Reservatórios	O material construtivo dos reservatórios poderá ser de concreto armado ou metálico (se metálico as instruções dos materiais e pinturas serão fornecidas a posterior)
18	Reservatórios	Apresentar projeto executivo dos reservatórios
19	Reservatórios	Do volume total calculado 70 % serão armazenados em reservatório enterrado, semienterrado ou apoiado
20	Reservatórios	Os restantes 30% em reservatório superior com altura para o perfeito atendimento do cálculo hidráulico de pressões e vazões
21	Ligações domiciliares	Tubo de PVC diâmetro mínimo de 20 mm, com ligação em colar de tomada contra perdas em PVC
22	Ligação Pública	Ligação da rede pública aos sistemas de reservatórios - Deverá



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

		ser instalada dentro da área reservada à casa de máquinas e reservatórios registro de gaveta para o total fechamento de água para os reservatórios
23	Obras	Interligar a rede de água junto ao cruzamento das ruas Carlos Gomes com a alameda D no Jardim Beluzo V.
24	Obras	Instalação de (01) um reservatório com base e as devidas conexões para interligá-lo em uma área já existente pertencente a esta autarquia
25	Obras	Substituição de uma rede de água de 3" por 6" em tubo defofo em uma extensão de aproximadamente de 300mt com material e mão de obra, para o abastecimento do reservatório a ser construído

REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO		
ITEM	OBRA	ESPECIFICAÇÃO
01	Rede de esgoto	Diâmetro mínimo DN 150 Rede de esgoto - material PVC com JEI – Rede de esgoto - profundidade mínima da vala de 80 cm
02	Rede de esgoto	Redes no terço do leito carroçável
03	Rede de esgoto	Velocidade mínima na tubulação de 0,5 m/s
04	Rede de esgoto	Força trativa mínima de 1 mpa
05	Rede de esgoto	Consumo em litros por dia por habitante mínimo - 200 l/hab/dia
06	Rede de esgoto	Coeficiente de majoração diário = 1,20
07	Rede de esgoto	Coeficiente de majoração horário = 1,50
08	Rede de esgoto	Coeficiente mínimo de retorno = 0,80
09	Rede de esgoto	Distância máxima entre pvs de até 90 m
10	Rede de esgoto	Ligação domiciliar com selim compacto JEI e curva de 45° e declividade mínima da rede domiciliar de 1%
11	Rede de esgoto	Ligação das redes nos pvs do emissário público existente
12	Poços de visitas	Utilizar poços de visita em peças pré-moldadas de concreto, com tampão em ferro fundido T-100

CLÁUSULA OITAVA: O Ponto de lançamento das Águas Pluviais será na Rua Antonio Carlos Cotrim com a Rua Lino Beluzo, devendo os **COMPROMISSÁRIOS** providenciarem, às suas expensas, todas as obras para as interligações necessária.

Caso as obras do Residencial dos Ipês ainda não estejam encerradas (interligações prontas e em total e perfeito funcionamento), deverão os **COMPROMISSÁRIOS** adotar novas orientações fornecidas pela **COMPROMITENTE**, bem como providenciar dispositivos de contenção.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

CLÁUSULA NONA: O ponto de interligação à rede de água existente no Município, a ser construído no loteamento pelos **COMPROMISSÁRIOS**, será no cruzamento da Rua

CLÁUSULA DÉCIMA: O ponto de lançamento do esgotamento sanitário do Residencial do Bosque será por meio de interligação, às expensas dos **COMPROMISSÁRIOS**, junto a rede de efluentes na esquina da Rua Antonio Carlos Cotrin com Rua Lino Beluzo. Caso as obras do Residencial dos Ipês ainda não estejam encerradas (interligações prontas e em total e perfeito funcionamento), deverão os **COMPROMISSÁRIOS** adotar novas orientações a serem fornecidas pela **COMPROMITENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A população a ser utilizada para os cálculos hidráulicos deverá ser de, no mínimo, 05 (cinco) habitantes por lote e a interligação do sistema de água somente ocorrerá após a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento Residencial dos Ipês.

DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIOS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Ficam os **COMPROMISSÁRIOS** obrigados a reconstruir, nos padrões de qualidades exigidos pela municipalidade, toda e qualquer obra, bem ou benfeitoria pública ou privada que vier a ser danificada na construção das obras do loteamento, deixando caucionado junto ao município a quantidade de lotes necessários como garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Os **COMPROMISSÁRIOS** arcarão com todas e quaisquer despesas para a execução de suas obrigações presentes neste termo, bem como se declara como única responsável pelas eventuais obrigações de reparar ou indenizar que vierem a existir, em decorrência de fatos, atos ou omissões de sua parte, da qual, são de sua competência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Os **COMPROMISSÁRIOS** se comprometem a limpar, refazer, reconstruir, reparar todo e qualquer bem móvel e imóvel, privado ou público, que por conta da construção do empreendimento sofra qualquer avaria, incluindo vias públicas, guias, sarjetas, calçadas, afastamento, encanamentos, rede elétrica e demais equipamentos públicos sejam eles concessionados, terceirizados ou não. O prazo para o cumprimento desta cláusula será de 05 (cinco) dias úteis, a partir da notificação emitida pela **COMPROMITENTE** ou pelo **MUNICÍPIO DE VIRADOURO**.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas nos prazos fixados, ainda que parcialmente, devidamente descritas nas cláusulas do presente, os **COMPROMISSÁRIOS** ficarão sujeitos ao pagamento de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) a partir da data do descumprimento, que serão devidos ao **COMPROMITENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A multa a que se refere a cláusula anterior passará a fluir a partir do descumprimento da(s) obrigação(ões), ainda que seja parcial, cessando apenas quando os **COMPROMISSÁRIOS** comprovarem, perante ao **COMPROMITENTE**, que implementou tal(is) obrigação(ões) na sua totalidade.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

O pagamento da multa não cessa a aplicação de novas multas, visto que sua aplicabilidade é diária, tampouco desobriga os **COMPROMISSÁRIOS** de cumprirem fielmente todas as obrigações contidas nas demais cláusulas deste termo de compromisso de compensação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Havendo o início da aplicação de multa diária, esta somente cessará com o adimplemento total das obrigações aqui contidas, salvo previsão legal distinta. O não pagamento da multa, ainda que após a entrega dos itens e objetos contidos neste termo de compromisso de compensação, dá o direito do município e/ou da autarquia de protestar a dívida, inscrever os responsáveis em cadastros restritivos de crédito, bem como de propor a respectiva ação fiscal, com o pedido de bloqueio de bens e valores em nome dos **COMPROMISSÁRIOS** e seus representantes legais, solidariamente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Enquanto os **COMPROMISSÁRIOS** não adimplirem integralmente o presente termo, inclusive o pagamento total de eventuais e novas multas aplicadas, bem como quanto ao pagamento total do cronograma previsto neste termo, o **MUNICÍPIO DE VIRADOURO** se reserva no direito de não realizar o recebimento parcial e/ou definitivo do loteamento, bem como de não autorizar a edificação em quaisquer lotes do empreendimento. Fica autorizado o pagamento antecipado das obrigações constantes pecuniárias presente neste termo de compromisso de compensação, sem descontos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Para o **MUNICÍPIO DE VIRADOURO** realizar o recebimento parcial e/ou definitivo do empreendimento, o mesmo deve se encontrar em dia com os cofres públicos municipais e da autarquia municipal, em relação a todo e qualquer crédito tributário, não tributário e preços públicos, além de cumprir todas as demais exigências constantes nas legislações e documentos pertinentes ao caso.

O empreendimento também deverá estar totalmente concluído, com ruas pavimentadas, sarjetas, rede de água potável, rede de água pluvial, esgoto, galerias, bocas de lobo, sinalização de trânsito (vertical e horizontal), além de todas as outras obrigações constantes nas legislações pertinentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Mesmo após a entrega do empreendimento, os **COMPROMISSÁRIOS** ficam responsáveis por eventuais vícios decorrentes da construção que não puderam ser identificados no momento da vistoria para o recebimento.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O descumprimento deste Termo poderá dar ensejo à adoção das medidas judiciais cabíveis, com a apuração de eventual responsabilidade dos **COMPROMISSÁRIOS** e seus representantes legais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Ficam cientes os **COMPROMISSÁRIOS** de que este Termo de Compromisso tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não o eximindo de eventuais



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



GESTÃO 2025 - 2028

responsabilidades administrativa, civis e penais em razão de sua conduta e que valerá como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, II, do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Os **COMPROMISSÁRIOS** estão cientes de que a **COMPROMITENTE** e o **MUNICÍPIO DE VIRADOURO** poderão protestar quaisquer dívidas, ajuizar ação fiscal, requerer o bloqueio financeiro de contas e imóveis, tanto em nome das pessoas jurídicas como em nome das pessoas físicas responsáveis pelo empreendimento, independentemente da existência da despersonalização da pessoa jurídica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Os **COMPROMISSÁRIOS** e seus representantes isentam totalmente o **MUNICÍPIO DE VIRADOURO** e a **COMPROMITENTE** de quaisquer responsabilidades solidárias ou subsidiárias referentes ao cumprimento do presente termo, inclusive de obrigações trabalhistas, que devem ser cumpridas sempre pelos **COMPROMISSÁRIOS**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Fica a **COMPROMITENTE**, através de seu Gestor ou servidor por ele designado, responsável por acompanhar o cumprimento das obrigações descritas neste termo de compromisso de compensação pelos **COMPROMISSÁRIOS**, nos prazos aqui estabelecidos. A seção de engenharia do **MUNICÍPIO DE VIRADOURO** também ficará responsável por acompanhar o adimplemento do presente termo, naquilo que lhe couber.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: As partes elegem o foro da comarca de Viradouro, Estado de São Paulo, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento deste Termo de compromisso de compensação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: Todas as partes ficam cientes de que o presente termo será publicado na imprensa oficial e, conforme determina a lei 13.709/2018, ficam cientes de que seus dados pessoais (documentos, qualificação e endereço) poderão se tornar públicos em razão da referida publicação no diário oficial do município.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Conforme registro perante a JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – JUCESP (protocolo 0.192.804/19-4 em 25/02/2019), o contrato de constituição da sociedade empresária limitada de propósito específico – SPE prevê em sua cláusula oitava de que a administração da sociedade ficará a cargo dos sócios qualificados neste termo, em conjunto, motivo pelo qual ambos assinam o presente termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: Os **COMPROMISSÁRIOS**, a partir da assinatura do presente, deverão providenciar o registro de seu empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis no prazo de 30 dias consecutivos e sua finalização deverá ocorrer nos prazos previstos em lei.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: Todos os **COMPROMISSÁRIOS** e seus representantes legais respondem solidariamente pelo cumprimento do presente termo de compromisso de compensação, bem como pela completa e integral construção do empreendimento, no prazo legal.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP
CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



Estando as partes, **COMPROMITENTE, COMPROMISSÁRIOS e MUNICÍPIO DE VIRADOURO/SP**, assim acordadas, vai o presente Termo de Compromisso de Compensação por todos devidamente assinado, em três vias de igual teor.

Viradouro/SP, 16 de abril de 2025.

Paulo César Nunes Buzo
Gestor da Autarquia
CPF n. 087.199.808-41
RG n. 19.361.277

Representante: Nilton Augusto Alves Filho
Prefeito Municipal
RG n. 41.715.768-X
CPF n. 336.517.578-46

Marcio Henrique Alves
Compromissário-Rudon Empreendimentos
CPF n. 091.944.478-45
RG n. 186.955-02

Giovana da Silveira Tavares Trovatti
Testemunha
CPF n. 199.528.688-55

Edson Eduardo Ferreira de Faria
Testemunha
CPF n. 131.223.868-28



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Dirijo-me a Vossa Excelências, na qualidade de Prefeito deste município, para apresentar o projeto de lei em anexo, na qual autoriza o Município de Viradouro e o SAV e firmarem Termo de Compromisso de Compensação com a empresa Rudon Empreendimentos Imobiliários, com referência ao empreendimento “Residencial dos Ipês”.

Como é de conhecimento geral, a Lei Municipal n. 1837 e a Lei Federal n. 6766, tratam sobre o parcelo do solo e desta forma, versam sobre os loteamentos urbanos a serem realizados nos municípios. Referidas leis exigem que o loteador, ao criar um empreendimento, providencie as suas expensas uma série de serviços como pavimentação, guia, sarjeta, iluminação e também o fornecimento e captação de água potável e a coleta e tratamento do esgotamento sanitário.

Ocorre que em Viradouro nossa autarquia municipal possui plena capacidade de captação, tratamento e destruição de água potável e, mesmo com o aumento desses 75 lotes que terão o Residencial dos Ipês.

O SAV possui capacidade de atender, logo, se mostra inviável que a loteadora tenha que providenciar a captação de água com poços artesianos, por exemplo, já que existe capacidade operacional da autarquia para isso. A loteadora precisa tão somente criar a rede de distribuição dentro do novo bairro e interliga-la a rede do SAV já existente.

O mesmo ocorre com o esgotamento sanitário, que também é de responsabilidade da loteadora criar os mecanismos de coleta e tratamento, contudo, o SAV também é autossuficiente nessa área e tem capacidade de expansão para a nova e futura demanda.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

GABINETE DO PREFEITO



Nossa autarquia municipal tem capacidade técnica e operacional para atender com água potável e com a captação e tratamento dos efluentes sanitários esse novo bairro e para isso, precisa apenas realizar melhorias pontuais em nossa rede.

Como não será necessário que a loteadora invista nessas duas áreas, o Saneamento Ambiental propôs que a empresa interessa fizesse um termo de compromisso de compensação, no sentido de doar a autarquia, em forma de compensação pecuniária, o valor de R\$ 2.000,00 por cada um dos 75 lotes, totalizando o valor de R\$ 150.000,00. Esse recurso será utilizado pelo SAV para custeio, melhorias e implementações nos serviços que realiza, quais sejam, a água e esgoto.

Essa compensação que a empresa fará com a autarquia se mostra vantajosa para todas as partes e esta sistemática já vem sendo adotada pelo Município desde 2013.

Certos da habitual compreensão, encaminhamos o projeto de lei para apreciação, aguardando pela sua aprovação, nos termos regimentais.

Viradouro/SP, 16 de abril de 2025.

NILTON AUGUSTO ALVES FILHO
PREFEITO MUNICIPAL