

TERMO DE COMPROMISSO 10/2024 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram ORION – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA, visando pactuar o cumprimento das medidas mitigatórias e compensatórias avaliadas pela COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA no Processo Administrativo 1DOC OFÍCIO 813/2020, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através da Tramitação 33.

Pelo presente Termo de Compromisso, que celebram de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, situada na Rua Dinamarca, nº 320, Paço Municipal, Balneário Camboriú, Santa Catarina, CEP 88338-900, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.285/0001-07, neste ato representada pelo Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, Sr. RUBENS SPERNAU, inscrito no RG nº 3R690382, expedido pela SSP/SC e CPF 496.031.759-00, e ORION – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 3300, nº 360, sala nº 805, Centro Empresarial Westside, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-272, inscrita no CNPJ sob nº 91.604.512/0001-12, representada neste ato pelo administrador sócio Sr. Guilherme Annoni Martins Pinto, inscrito no RG nº 5.147.251-1, expedido pela SSP/SC e CPF nº 052.127.879-12, que firmam o presente em conformidade com o disposto no Art. 12, da Lei Complementar Municipal nº 24/2018.

O referido processo do empreendimento de uso residencial multifamiliar e comercial, denominado Home Flowers Residence, situado na Rua Aqueduto esquina com Avenida das Flores, Bairro dos Estados, sob o DIC nº 89498, com área construída de 98.414,45m², tramitou na Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV) e, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de Vizinhança e suas complementações, com relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança opinou que poderia ser considerado apto a aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer Final 028/2023 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e

Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC OFÍCIO 813/2020, Tramitação 33.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

É objeto do presente Termo de Compromisso o dever do COMPROMITENTE em arcar com todas as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, descritas no Estudo de Impacto de Vizinhança e complementações a este, bem como nos Pareceres de Análise elaborados pela CEIV.

E recolher aos cofres públicos municipais, o valor das medidas compensatórias no valor de 781,37 CUBs, que devem pagos da seguinte maneira:

I - 20% (vinte por cento) de entrada, sendo condicionada a emissão do Alvará de Licença para Construção à comprovação do pagamento da respectiva entrada; e

II - saldo de 80% (oitenta por cento), em 24 (vinte e quatro) parcelas iguais, mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente com a variação do CUB/SC (custo unitário básico/Santa Catarina).

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

São medidas mitigadoras do empreendimento às expensas do empreendedor:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Aplicação do Programa de Controle de Particulados (anexo ao EIV);
2. Realizar umidificação e proteção do solo;
3. Realizar a cobertura dos caminhões durante o transporte de materiais e resíduos;
4. Instalar telas de proteção na obra;
5. Realizar a proteção do solo e execução de obras de drenagem;
6. Aplicação do Programa de Educação Ambiental (anexo ao EIV), inclusive com palestras para os trabalhadores;
7. Manter área remanescente de mata nativa preservada e averbada como área verde (conforme Mapa de Área Verde), conforme termo já apresentado;
8. Cumprimento das medidas apresentadas na LAP com dispensa de LAI nº 5328/2021;
9. Adensamento vegetacional da área remanescente do terreno que encontra-se com solo exposto;
10. Limpeza das vias adjacentes a obra;

11. Realizar o planejamento da circulação de veículos de transporte de insumos para a obra, para que ocorram fora dos horários de pico (conforme verificação através do EIT);
12. Manter o local organizado e sinalizado;
13. Recomposição asfáltica das vias e calçadas do entorno;
14. Incentivar e disponibilizar o espaço interno das garagens disponíveis da construção para estacionamento dos funcionários;
15. Aplicação do Programa de Controle de Ruídos (anexo ao EIV);
16. Aplicação do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (anexo ao EIV);
17. Aplicação do Programa de Coleta Seletiva (anexo ao EIV).

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Implantação de reservatório de reuso (volume de 60,00 m³), com a coleta e contenção da água das chuvas através de reservatórios pluviais para posterior usos não potáveis - na lavagem e limpeza de áreas comuns do empreendimento;
2. Implantação de tanque de retardo (volume de 432,00 m³);
3. Distribuição de cartilhas incentivando o uso de meios de transportes mais sustentáveis (Manual do Proprietário);
4. Incentivar o uso de outros modais;
5. Implantação de 84 vagas para bicicletas para uso público;
6. Assegurar a demanda por estacionamento gerada pelo empreendimento;
7. Disponibilização de vagas de estacionamento regulamentadas de uso especial;
8. Disponibilização de vagas de serviço (carga e descarga. embarque/desembarque);
9. Espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
10. Implantação ou reforma de ponto de ônibus, conforme projeto elaborado pela equipe da SPU em conjunto com a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, no valor de 21,46 CUB's;
11. Manter poços para inspeção e limpeza da galeria de drenagem com fácil acesso, sem a implantação de torres sobre a mesma e com afastamento do final da parede de fechamento do subsolo;
12. Realizar recuperação ambiental na área, ou, se não havendo obrigatoriedade pelo licenciamento ambiental, serão realizadas melhorias urbanísticas (desde que não haja conflitos com os órgãos ambientais). Caso não seja necessário fazer a recuperação de área, o

empreendedor entregará proposta de pavimentação e paisagismo em 12 meses a esta comissão de análise;

13. Apresentar estudo com as contagens atualizadas (realizadas na temporada de verão de 2023/2024), os dados de volume de tráfego, as estimativas de viagens geradas e recalculadas, análise do nível de serviço na intersecção da Av. Panorâmica/R. Aqueduto/Av. Das Flores e, todas as imagens atualizadas que compreendem a estrutura viária do entorno, num prazo de 10 meses. Considerando a instalação de novos equipamentos na região, teremos melhores dados de referência para subsidiar futuras tomadas de decisões da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

14. Remoção de faixa elevada, implantação de FTP (Faixa de Travessia de Pedestres) comum e doação da estrutura semafórica para a travessia de pedestres com botoeira, na Avenida das Flores, mediante avaliação dos resultados do estudo solicitado no item anterior e deliberação da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito. Ressalta-se que no local de implantação da FTP deverão ser preservadas todas as medidas de segurança e acessibilidade, inclusive a pessoas com deficiência (PCDs). O projeto de sinalização semafórica para controle de travessia de pedestres deverá ser aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;

15. Distribuição de cartilhas incentivando o uso de equipamentos que gastem menos energia (Manual do Proprietário);

16. Programa de Conservação de água na edificação;

17. Distribuição de cartilhas incentivando a separação dos resíduos gerados na edificação (Manual do Proprietário)- para coleta seletiva;

18. Cumprimento da Lei Municipal n.º 4107/2018 – aprovação e implantação de projeto de arborização.

Medidas complementares:

a) No canteiro de obras prever os dispositivos de segurança: alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída) de caminhões;

b) Solicitar as devidas liberações com horários pré-estabelecidos para uso da pista contrária a fim de manobra e passagem, não a permanência;

c) Não realizar a lavagem dos caminhões bomba/betoneiras, envolvidos nas concretagens, na via pública, assim como não destinar os efluentes dessas lavagens para a rede pública de drenagem.

- d) Dimensões e sinalização das vagas gerais (simples, duplas, carga/descarga e visitantes) de automóveis e motociclistas deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do CONTRAN (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução CONTRAN nº 973/2022;
- e) Dimensões, sinalização e numeração das vagas PNE e de idosos (automóveis) deverão respeitar a Resolução CONTRAN nº 965/2022 e anexos;
- f) Dimensões e sinalização das vagas para bicicletas deverão respeitar o Manual de Sinalização Ciclovitário do CONTRAN (Volume VIII), regulamentado pela Resolução CONTRAN nº 973/2022;
- g) Dimensões e sinalização das vagas de embarque e desembarques deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do CONTRAN (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução CONTRAN nº 973/2022. Rever;
- h) Colocar em prática todas as medidas para garantir a segurança das propriedades vizinhas e áreas públicas adjacentes, na forma do art. 489, da Lei Municipal Nº. 301/74;
- i) Elaboração de laudo cautelar, desde que autorizado pela vizinhança, de acordo com o item 4.1.10 *Vistoria preliminar*, da NBR 12.722:

"4.1.10.1 Toda vez que for necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d'água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria..."

- j) Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra) e, reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc;
- l) Para a fase de operação do empreendimento, deverão ser adotadas as medidas necessárias para restringir as situações de "perturbação ao sossego alheio", em cumprimento com os limites estabelecidos nas normas vigentes, inclusive na NBR 10151.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS

O prazo de execução das medidas é no decorrer da implantação do empreendimento, antecedendo a emissão do Alvará de Funcionamento e/ou Habite-se, respeitando as definições específicas da cláusula anterior.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

A obrigação do COMPROMISSÁRIO será o acompanhamento e verificação do cumprimento das obrigações do COMPROMITENTE.

§ 1º. A Certidão de Habite-se somente será emitida após a comprovação da quitação do valor total do parcelamento da medida compensatória e da apresentação do Relatório de Cumprimento das medidas mitigatórias com o aceite ou aprovação da CEIV.

§ 2º. O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento do objeto deste Termo.

3º. Em caráter de exceção aos parágrafos 1º e 2º acima, poderá ser admitida a emissão do Habite-se Parcial, exclusivamente da área Comercial do empreendimento objeto deste Termo, e seu respectivo alvará de funcionamento, sem a necessidade de comprovação integral das medidas mitigatórias e compensatórias, se ambos forem requeridos antes da conclusão total da obra.

CLÁUSULA QUINTA – DO DESCUMPRIMENTO

No caso de descumprimento das disposições deste Termo o COMPROMITENTE está sujeito às seguintes sanções:

I – Quanto ao parcelamento, no caso de não identificação do pagamento de até 3 (três) parcelas, consecutivas ou alternadas, deverá ser suspenso o alvará de construção do empreendimento em questão, até comprovação do pagamento de todas as parcelas em atraso.

II - No caso de descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, estará o empreendedor sujeito a notificação, com direito a regularização em até 5 (cinco) dias úteis, sendo que, pelo não cumprimento ou na reincidência, será estabelecida medida compensatória, considerando 10 (dez) vezes o valor proporcional a medida mitigatória não executada.

III - As medidas compensatórias, resultantes do não cumprimento de medidas mitigatórias, deverão ser pagas em uma única parcela, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a serem contados a partir da notificação da CEIV ao empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO

Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Termo, que não possam ser resolvidas pela mediação administrativa, as partes elegem o foro da Justiça da Comarca de Balneário Camboriú.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

As partes declaram e reconhecem para os devidos fins que o presente TERMO possui caráter de aplicação de medidas para construção e funcionamento do empreendimento.

Assim, justos e acertados, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, firmam as partes o presente TERMO DE COMPROMISSO, 03 (três) vias de igual teor e forma, com eficácia de título executivo extrajudicial, uma vez que contém cláusulas líquidas, certas e exigíveis.

Balneário Camboriú, 18 de novembro de 2024.



Documento assinado digitalmente

GUILHERME ANNONI MARTINS PINTO

Data: 20/11/2024 22:13:31-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

GUILHERME ANNONI MARTINS PINTO
ADMINISTRADOR SÓCIO
ORION – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

RUBENS SPERNAU
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 796C-9246-38D3-2DA5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



GUILHERME ANNONI MARTINS PINTO (CPF 052.XXX.XXX-12) em 20/11/2024 22:13:31 (GMT-03:00)

Emitido por: AC Final do Governo Federal do Brasil v1 << AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1 << Autoridade
Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1 (Assinatura ICP-Brasil)



RUBENS SPERNAU (CPF 496.XXX.XXX-00) em 27/11/2024 10:01:54 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/796C-9246-38D3-2DA5>