

**TERMO DE COMPROMISSO 003/2021 – EIV/SPU
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram NG EMPREENDIMENTOS 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 nº 9.828/2020 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Termo de Aprovação nº 003/2021 – EIV/SPU

Pelo presente Termo de Compromisso, que celebram de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA, 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. Mohamad Hussein Abou Wadi, inscrito no CPF 020.620.599-65, doravante denominado COMPROMISSÁRIO e, PAGANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede a Rua Vicente Machado, nº 1151, Sala B, Bairro Centro, Guarapuava, Paraná, CEP 85.010-260, inscrita no CNPJ sob nº 13.346.658/0001-00, representada neste ato pelo administrador, Sr. Ivo Paganini, inscrito no RG nº 1.100.919-0, expedido pela SSP/PR e CPF nº 288.171.099-91, doravante denominado COMPROMITENTE, que firmam o presente em conformidade com o disposto no Art. 12 da Lei Complementar Municipal nº 24/2018.

O processo administrativo nº 9828/2020 de Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento destinado a uso comercial e serviços (salas comerciais e apart-hotel), requerido por Paganini Empreendimentos Imobiliários Ltda., a ser implantado à Rua 901 e Rua 963, Centro, DIC nº 1639, 31628, 31630, 31629 e 47856, com área a ser construída de 26.130,79 m², 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 do Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer nº 023/2021-CEIV_Final, encaminhando o termo de remessa dos autos à Diretoria de Análise de Projetos, que através do Despacho nº 03/2021, no Memorando nº 16.175/2021, considerou-o o apto a aprovação, encaminhando o Termo de Aprovação nº 003/2020-EIV/SPU para aprovação do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária.



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 197,55 CUBs, que devem pagos da seguinte maneira:

I - 20% (vinte por cento), do valor total de entrada, na emissão do Alvará de Construção, sendo condicionada a emissão do mesmo à comprovação do pagamento da 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:

Durante a Implantação:

1. Orientação a motoristas acerca de direção com segurança, evitando obstrução de vias e calçadas;
2. Dar prioridade para carga/descarga de materiais e matéria-prima fora dos horários de pico;
3. Utilizar área do terreno para a realização de manobras;
4. Realizar sinalização de segurança para o acesso de veículos ao terreno;
5. Disponibilizar área de trânsito seguro para pedestres no caso de utilização de calçadas ou eventuais obstruções necessárias, demarcadas com fitas indicativas, placas, cones;
6. Disponibilização de vagas de estacionamento para os trabalhadores no interior do lote/obra;
7. Realizar monitoramento do ruído no período de obras em acordo com a NBR 10.151;
8. Locação da área de preparação e corte de ferragens em local mais distante possível das residências da vizinhança, além da sinalização do canteiro de obras informando horários de carga e descarga, e de outros informativos;
9. Utilizar ainda tapumes, no entorno do terreno do empreendimento, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
10. Todos os trabalhadores deverão usar EPI que contemplem protetores auriculares;
11. Os horários de obra deverão ser restringidos aos horários de diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h, no mínimo. Ainda, deverá cumprir os dispositivos da Lei Municipal 2377/2004;

12. Em períodos de tempo seco deverá ser feita a aspersão água sobre áreas de circulação de veículos para evitar a suspensão de partículas;
13. O acondicionamento de matérias-primas e insumos deverá ser em locais adequados;
14. Veículos pesados deverão manter o motor desligado enquanto não utilizados/em espera;
15. Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
16. As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
17. Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos no canteiro de obras, procurando mantê-las sempre livres de partículas;
18. Aplicação correta do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC;
19. Realizar o recolhimento e correto armazenamento dos resíduos produzidos no canteiro de obras, mantendo tanque de decantação e reaproveitamento da água para a lavagem de equipamentos;
20. Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto a disposição adequada dos resíduos/efluentes;
21. Proteção do solo e drenagem durante a execução das escavações e das cortinas do subsolo;
22. Aplicação de escoramentos nas extremas do terreno;
23. Execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Este deve contemplar: organização do layout do canteiro de obras com a previsão de local para o acondicionamento de resíduos; construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução Conama 307/2002;
24. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos; contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
25. Realizar ações de aproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos; documentar todos os registros de geração;
26. Uso de concreto usinado;
27. Uso de materiais (ex.: vidro) para fechamento e acabamento, reduzindo o uso de aplicação de argamassas;
28. Uso de reservatório de 5.000 L para a coleta de águas pluviais para reaproveitamento na obra;

Durante a Operação:

1. Disposição de paraciclos e de espaço privativo para a guarda das bicicletas, para fomento do uso das mesmas, sendo de 12 vagas públicas (6 vagas no recuo pela Rua 901 e as outras no subsolo) e 89 vagas privativas no subsolo;
2. Doação de 4 cadeiras de rodas (conforme descrição no EIV) para instituições a serem definidas;
3. Pavimentação e sinalização adequada das calçadas para pedestres;
4. Disponibilização de um espaço para lazer, numa área de aproximadamente dois mil metros quadrados (6º pav.) com Espaço Kids Interno, Espaço Kids Externo (parquinho),

- Academia, Piscinas, Espaço Gourmet, Espaço Pub, Sala de Jogos, Espaço Pet, Terraços Descobertos, etc;
5. Instalação de placa informando a existência do estacionamento EPP, na fachada do edifício;
 6. Instalação de placa indicando a existência de vagas de uso público para bicicletas no pavimento subsolo na fachada da edificação;
 7. Disponibilização de informativos no interior do empreendimento, incentivando os hóspedes/usuários ao uso de bicicletas;
 8. Disponibilização das vagas públicas e privadas para bicicletas;
 9. Plano de manutenção das instalações do empreendimento conforme estabelece a NBR 5674 – ABNT;
 10. Implantação de reservatório para coleta de águas pluviais para o aproveitamento em usos não potáveis (lavação de terraços, garagens, calçadas; rega de jardim, etc) e do reservatório de retardo;
 11. Aplicar corretamente o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos;
 12. Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os funcionários e hóspedes/clientes para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação à reciclagem;
 13. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
 14. Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
 15. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
 16. Aproveitamento da água da chuva para fins não potáveis, por exemplo, nos jardins, lavação de terraços, etc;
 17. Utilização de lâmpadas de LED; utilizar equipamentos que possuam baixos níveis de consumo;
 18. Implantação de postes de iluminação externa com painel solar, uso de lâmpadas de led para maior eficiência energética;
 19. Garantir o desligamento automático de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização; adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética.
 20. Em cumprimento à Lei Municipal nº 2.396/2004, que alterou o art. 24, da Lei Municipal 1677/1997, no que diz respeito à disponibilização de 01 (uma) vaga de ônibus para embarque/desembarque, deverá apresentar local adequado para tal, conforme firmado através de termo (anexo do Despacho 42 do Protocolo n.º 9828/2020). Caso não seja possível o uso da vaga no lote sob DIC nº 31.570, para a emissão do Habite-se deverá providenciar um outro local, com a devida aprovação do Departamento de Análise de Projetos;

§1º. O COMPROMITENTE deverá, quando solicitado, prestar declarações ao COMPROMISSÁRIO

acerca do efetivo adimplemento do compromisso assumido.

§2º. As obrigações definidas e, nesta oportunidade, assumidas pelo COMPROMITENTE, passam a fazer parte integrante das normas regulamentares de sua implantação e funcionamento, estando o COMPROMITENTE plenamente ciente que eventual descumprimento ensejará a adoção de providências administrativas cabíveis, conforme Art. 16, § único e Art. 17 da LC 24/2018.

§3º. Este Termo de Compromisso não isenta o COMPROMITENTE do cumprimento de outras exigências, normas e legislação vigentes.

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.

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.

CLÁUSULA QUINTA – DO DESCUMPRIMENTO

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

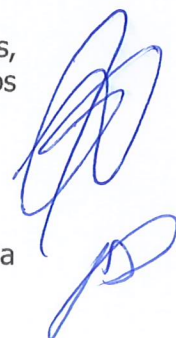
I – Quanto ao parcelamento, no caso de não identificação do pagamento de até 3 (três) parcelas, consecutivas ou alternadas, deverá ser suspenso o alvará de construção do empreendimento em questão, até comprovação do pagamento de todas as parcelas em atraso.

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



TERMO DE COMPROMISSO 003/2021 – EIV/SPU_PAGANINI

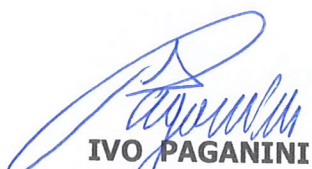
mediação administrativa, as partes elegem o foro da Justiça da Comarca de Balneário Camboriú.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

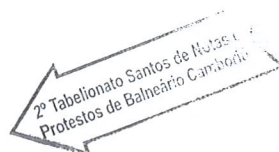
As partes declaram e reconhecem para os devidos fins que o presente TERMO possui caráter de aplicação de medidas para construção e funcionamento do empreendimento.

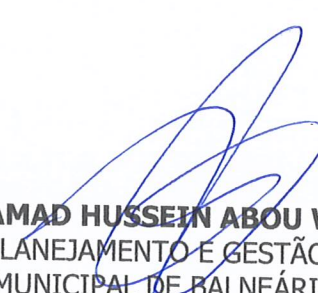
Assim, justos e acertados, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, firmam as partes o presente TERMO DE COMPROMISSO, 03 (três) vias de igual teor e forma, com eficácia de título executivo extrajudicial, uma vez que contém cláusulas líquidas, certas e exigíveis.

Balneário Camboriú, 26 de abril de 2021.


IVO PAGANINI
ADMINISTRADOR

PAGANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

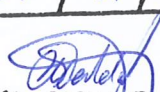



MOHAMAD HUSSEIN ABOU WADI
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

RECONHEÇO FIRMA

Lei Federal nº 13 726/2018
Conforme Art. 3º, Inc. I

Em 27 / 04 / 2021


Clelia Witt Saldanha
PMBC - Sec. Planejamento
Fiscal de Obra II - Matr. 40.815
CREA/SC 069078-6

