

**TERMO DE COMPROMISSO 006/2021 – EIV/SPU
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram HARMONY OF THE SEAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 21.867/2020 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho nº 002 no Memorando 28.341/2021.

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 pela Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária, Sra. Adeltraut Zoschke Schappo, inscrita no RG nº 307.629, expedido pela SSP/SC e CPF 246.714.289-20, doravante denominada COMPROMISSÁRIA e, HARMONY OF THE SEAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede a Avenida Nereu Ramos, nº 3284, Andar 2, Meia Praia, Itapema, Santa Catarina, CEP: 88.220-000, inscrita no CNPJ sob nº 21.784.552/0001-08, representada neste ato pela administradora, Sra. Suzana de Fatima Russi Chiamenti, inscrito no RG nº 3851808, expedido pela SSP/SC e CPF nº 051.780.769-66, doravante denominado COMPROMITENTE, 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 tipo misto (residencial e comercial), denominado Edifício HARMONY OF THE SEAS, situado a Avenida Atlântica, nº 1960, esquina Rua 51 (DIC 20.882 e 36.979), no Centro, com área a ser construída de 40.806,57 m², tramitou na Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhaça (CEIV) e, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de Vizinhaça e suas complementações, com relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhaça, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhaça opinou que poderia ser considerado apto à aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhaça, através do Parecer Final 033/2021 – CEIV,

encaminhando o termo de remessa dos autos à Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária através do Memorando nº 28.341/2021, que deu deferimento através do Despacho nº 002/M 28.341/2021.

CLAÚSULA 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 321,556 CUBs (trezentos e vinte e um vírgula quinhentos cinquenta e seis CUB's), que devem pagos da seguinte maneira:

I - 20% (vinte por cento), do valor total de entrada, antes da 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:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Treinamento ao encarregado da obra para atendimento ao público e reclamações;
2. Um canal de comunicação com a construtora a fim de dar retorno às reclamações;
3. Aplicação das demais medidas em relação ao ruído, emissão de particulados, circulação de veículos, sinalização das vias.
4. Uso da área interna do terreno para a realização carga, descarga, manobras, alocação de maquinários e estruturas de apoio;
5. Deverá sempre ser disponibilizado caminho seguro para pedestres e ciclistas, com sinalização adequada e instalação de plataformas de proteção (bandeja acima do pavimento térreo) e redes;
6. Sinalização especial para caminho de pedestres, com placas e fitas indicativas;

7. Manter funcionário na portaria, para abertura e fechamento do portão da obra e acompanhamento das manobras externas ao terreno (entrada/saída) de veículos pesados;
8. Programar carga/descarga de materiais e matéria-prima fora dos horários de pico;
9. Realizar o monitoramento do nível de pressão sonora visando identificar impactos;
10. Mensuração do nível de ruído em 4 pontos próximos ao empreendimento durante período de obras, com periodicidade trimestral de monitoramento;
11. Locação da área de preparação e corte de ferragens e madeiras em local mais distante possível das residências vizinhas imediatas. Quando estiver concluída a estrutura e fechamento do pavimento térreo da Etapa 1, as bancadas de trabalhos ruidosos serão transferidas para o local, a fim de estar em local com melhor isolamento acústico;
12. Utilização de tapumes no entorno do terreno do empreendimento, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
13. Cumprimento aos horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente 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, e obedecendo a Lei Municipal 2377/2004;
14. Treinamento para os funcionários para o uso adequado dos EPI's e uso de equipamentos ruidosos somente entre 8 e 12:00 horas e entre 14 e 18 horas;
15. Umectação de solo exposto durante períodos de seca, principalmente nas áreas de circulações de veículos;
16. Pavimentação com rachão/pedras/britas na área de entrada e saída de veículos no interior do terreno;
17. Controle de matérias-primas de pequena granulometria, acondicionadas em local adequado e cobertas com lonas;
18. Veículos pesados deverão manter o motor desligado dentro do canteiro de obras, enquanto não utilizados/em espera;
19. Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
20. As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
21. Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos, no passeio e na via, mantendo-as livres de partículas soltas;
22. Triagem, armazenamento e destinação correta (legal) dos resíduos sólidos da construção civil. Esta, através de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
23. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

24. Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área para o acondicionamento de resíduos;
25. Construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução CONAMA 307/2002;
26. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
27. Contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
28. Realizar ações de aproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos;
29. De acordo com o PGRCC serão implementadas as seguintes medidas:
 - i. - Criação de baias para separação de classe dos resíduos (A, B, C, D);
 - ii. - Criação de espaços de acondicionamento inicial e final dos resíduos;
 - iii. - Realização da coleta seletiva dos materiais, incluindo dos resíduos comuns gerados;
 - iv. - Capacitação e orientações aos trabalhadores da obra;
 - v. - Priorização da reciclagem com comercialização/doação de materiais, principalmente de demolição;
30. Escolha da melhor técnica para a contenção do solo na execução do subsolo através do uso de paredes diafragmas, que possuem alta capacidade de absorção de empuxo do solo e hidrostático. Se comparada com outras técnicas, as paredes diafragmas são muito eficientes com relação à capacidade de absorção do empuxo. A parede diafragma proporcionará, assim, uma excelente contenção na obra, impedindo a movimentação do solo, mantendo a resistência e segurança;
31. Redução da vibração durante a execução, com o uso da parede diafragma, é possível praticamente eliminar a vibração (que pode provocar o deslocamento do solo);
32. Destinação correta dos efluentes provenientes da lavagem dos equipamentos da obra, com a instalação de caixa de retenção de sólidos que visa realizar processo de decantação da água e reaproveitamento desta água para outras lavagens e umidificação das superfícies para evitar partículas em suspensão;
33. Realizar o acompanhamento das licenças ambientais da empresa para verificar a plena adequação das atividades com o comprometimento ambiental;
34. Realizar verificações e fiscalização funcionamento dos banheiros;
35. Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto à disposição adequada dos efluentes.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

01. Disponibilização de três pavimentos de lazer, numa área total de 3.163,19 m², com Piscinas, Play Ground, Brinquedoteca, Pista Kids, American Barbecue, Espaço Fitness, Espaços Gourmet, Salas de Jogos (Teen, Adulto), Gazebos, Redário, Quadra Poliesportiva, SPA, Sauna, Salões de Festas, Terraços Descobertos, etc;
02. Revitalização e reurbanização do entorno, envolvendo o calçadão da Rua 15 (da Avenida Brasil até a Avenida Atlântica) e Rua 11, ampliando o aproveitamento da área dos calçadões;
03. Implementação de vagas de paraciclos (local de estacionamento de bicicletas) em área pública (12 vagas no EPP e 08 vagas no Calçadão da Rua 15) e o fornecimento de 10 estruturas de paraciclos (instalação pela Secretaria de Obras do Município em local a ser definido pelo órgão competente), com incremento de 20 vagas para o entorno;
04. Disponibilização das vagas privadas para bicicletas;
05. Implementação de 02 quiosques de manutenção rápida, sendo um no EPP e outro em frente aos banheiros públicos, no Calçadão da Rua 15, para o incentivo ao uso da bicicleta como meio de transporte pode ser uma forma de reduzir o impacto do tráfego de veículos, entre outros benefícios à saúde;
06. Revitalização das vias peatonais adjacentes como incentivo ao uso de pedestres. Importante ressaltar que a criação de via peatonal entre a Av. Atlântica e Rua 15 consiste em uma medida mitigadora para a mobilidade urbana e para o urbanismo e dinamismo da cidade;
07. Instalação de placas informativas da existência das vagas públicas no EPP (na entrada do estacionamento, em frente a sala 15);
08. Placa sinalizadora no EPP dos locais de entrada e saída dos pedestres e de proibição de entrada/saída de pedestres através do acesso de veículos (pela Rua 51).
09. Instalação de placas de sinalização nos acessos ao empreendimento e dispositivos de alerta sonoro em locais de saída de veículos, com o objetivo de evitar acidentes de trânsito (não aplicada no percentual de mitigação);
10. Doação de um "Abrigo de Ônibus" (material e mão de obra) conforme padrão da SPU e local a ser definido e autorizado pela BCTrânsito.
11. Implantação de reservatório para coleta de águas pluviais (volume de 13.983 l) para o aproveitamento em usos não potáveis (lavação de terraços, garagens, calçadas, rega de jardim, etc), de acordo com Projeto Hidrossanitário aprovado pela EMASA;

12. Implantação de duas caixas no subsolo para retenção de água, com volume de 3.000 l cada, favorecendo ao retardo de despejo das águas pluviais na rede pública;
13. Aplicar corretamente o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos; - Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os moradores e funcionários para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação à reciclagem;
14. Elaborar material informativo para moradores e usuários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando à máxima recuperação de resíduos recicláveis;
15. Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos com orientações de onde depositar o resíduo de forma correta, com afixação de cartazes educativos relacionados a reciclagem; De acordo com o PGRS será implementada as seguintes medidas:
16. Instalação de contentores com simbologia de acordo com a classe do resíduo;
17. Disponibilização de contentores para resíduos especiais como pilhas/baterias/remédios, lâmpadas, etc;
18. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
19. Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
20. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
21. Aproveitamento da água da chuva para fins não potáveis, por exemplo, nos jardins, lavagem de terraços, etc;
22. Cartilha com informações aos condôminos sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água. Estas atitudes devem ser discutidas e adotadas de forma sistemática entre o condomínio e condôminos;
23. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
24. Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
25. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
26. Aproveitamento da água da chuva para fins não potáveis, por exemplo, nos jardins, lavagem de terraços, etc;
27. Cartilha com informações aos condôminos sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água. Estas atitudes devem ser discutidas e adotadas de forma sistemática entre o condomínio e condôminos;
28. Utilização de lâmpadas de LED e de equipamentos com maior eficiência energética;

29. Implantação de postes de iluminação externa (áreas de lazer) com painel solar;
30. 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;
31. Reurbanização dos Calçadões das Ruas 15 e 11 com mobiliário urbano;
32. Implantação do Projeto Paisagístico.

Medidas Complementares:

1. Indica-se o fornecimento e a instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção, etc.) no cruzamento semaforizado da Av. Alvin Bauer com a Av. Brasil, para torná-lo integrado à Central de Controle de Tráfego do Município, em tempo real;
2. Proibição do trânsito de pedestres na área (portão, rampas) destinada ao acesso/saída de veículos (pela Rua 51), sob pena de multa, através da fiscalização de obras ou posturas.

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.

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)

TERMO DE COMPROMISSO 006/2021 – EIV/SPU - Harmony

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, 09 de julho de 2021.



Assinado de forma digital por
SUZANA DE FATIMA RUSSI
CHIAMENTI:05178076966
Dados: 2021.07.12 10:21:53
-03'00'

SUZANA DE FATIMA RUSSI CHIAMENTI

Administradora

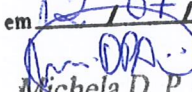
Harmony Of The Seas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ nº 21.784.552/0001-08



ADELTRAUT ZOSCHKE SCHAPO

Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária
Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Reconheço firma
Lei nº 13.726/2018, Art. 3º Inc. I
em 12/07/2021

Michela D. P. A. Lima
Assistente Administrativo
Matr. 32426