

TERMO DE COMPROMISSO 004/2021 – EIV/SPU\_KOMPRÃO KOCH

**TERMO DE COMPROMISSO 004/2021 – EIV/SPU  
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram LARANJEIRAS ADMINISTRADORA DE BENS 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 ARQ.01.00000047/EIV.000002 (Aprova Fácil BC) e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Termo de Aprovação nº 004/2021 – 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, LARANJEIRAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com sede a Rua 2600, nº 67, Sala 05 (Ed. Le Portier Residence), Bairro Centro, Balneário Camboriú - SC, CEP 88.330-385, inscrita no CNPJ sob nº 05.057.200/0001-02, representada neste ato pela administradora, Sra. Rosinere Cabral Pio, inscrita RG nº 995.167, expedido pela SSI/SC e CPF sob nº 848.453.509-63, 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 ARQ.01.00000047/EIV.000002 (Aprova Fácil BC) de Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento destinado a uso comercial (KOMPRÃO KOCH ATACADISTA), requerido por LARANJEIRAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., a ser implantado à Rua José Alves Cabral, s/nº, Bairro Nova Esperança, Inscrição Imobiliária nº 02.01.009.0942, numa área de 14.175,43 m², correspondente à 29,4 % do lote sob DIC nº 41.759, com área a ser construída de 8.857,75 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 025/2021-CEIV\_Final, encaminhando o termo de remessa dos autos à Diretoria de Análise de Projetos, que através do Despacho nº 04/2021, no Memorando nº 17.835/2021, considerou-o o apto a aprovação, encaminhando o Termo de Aprovação nº 004/2020-EIV/SPU para aprovação do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária. E conforme despacho 01, no protocolo nº 29.727/2021 com alteração das medidas propostas pela

CEIV e, conversão do valor de compensação por melhorias na via na Rua Osvaldo J. da Silva, a fim de que seja aplicado o recurso na vizinhança.

#### 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 despacho 01 no Protocolo nº 29.727/2021.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

##### **Medida compensatória convertida em melhorias na via na Rua Osvaldo J. da Silva:**

1. Doação de 300 (trezentos metros lineares) de tubos de concreto com diâmetro de 1,00 m (um metro), para implantação do sistema público de drenagem na Rua Osvaldo J. da Silva;
2. Contratação de empresa especializada para instalar, na Rua Osvaldo J. da Silva, na extensão de 300,00 m (trezentos metros), com 7,00 m (sete metros) de largura, o total de 2.100,00 m<sup>2</sup> (dois mil e cem metros quadrados) de asfalto com 4,00 cm de espessura, bem como, as devidas pinturas da via, visando atender os padrões municipais (*conforme requerimento sob protocolo nº 29.727/2021*).

##### **São medidas mitigadoras do empreendimento às expensas do empreendedor:**

###### **Durante a Implantação:**

1. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto à redução do consumo de água, evitando o desperdício.
2. Utilização de estrutura pré-fabricada e concreto usinado, o que reduz o consumo de água no canteiro de obras.
3. Para reduzir a pressão no sistema público de coleta e tratamento de efluentes líquidos na fase de instalação, caso haja a necessidade de lavagem de pincéis e demais utensílios de pintura sujos com tinta, solventes e etc., o empreendedor deverá instalar um sistema de pia exclusiva com coleta do efluente para posterior destinação por empresa especializada e licenciada. Vale destacar que deve ser gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados, obrigatoriamente por empresas licenciadas, os efluentes líquidos gerados durante a instalação do empreendimento.
4. Implantação de drenagem provisória para captação das águas no momento de execução das obras de terraplenagem.
5. Realização retirada da vegetação de gramíneas existente no terreno com planejamento visando reduzir ao máximo o período em que o solo ficará exposto até conclusão das obras necessárias;



6. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
7. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
8. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno.
9. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, a fim de garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta e transporte externos e destinação final dos resíduos.
10. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019.
11. Funcionamento de maquinários utilizados nas atividades de serragem de madeira (serra fitas), circulares e de estaqueamento da construção civil de segundas-feiras às sextas-feiras, das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 18:00h, e sábados das 08:00h às 12:00h, exceto os aparelhos de estacas tipo "hélice contínua". Outros equipamentos poderão funcionar de segundas-feiras às sextas-feiras das 07:00h às 12:00h e das 13:00h às 18:00h, e sábados das 07:00h às 12:00h.
12. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante.
13. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
14. Realizar a limpeza dos pneus na saída do canteiro de obras;
15. Realizar a limpeza das vias se ocorrer derramamento de materiais ou solo do canteiro;
16. Cobrir com lonas os caminhões e outros automóveis envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
17. Realizar a manutenção preventiva e corretiva de máquinas e equipamentos;
18. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
19. Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras.
20. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade.
21. Implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referente aos veículos pesados que transportem materiais e insumos até a obra, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade.
22. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú;
23. Priorizar a compra de materiais de fornecedores da região.
24. Realização de novas análises de ruído e desenvolvimento de ações para garantir que os níveis de pressão sonora gerados pelo KOMPRÃO KOCH ATACADISTA estejam dentro dos limites estabelecidos, caso sejam identificados ruídos com potencial incômodo à vizinhança, oriundos do empreendimento, tanto na fase de instalação quanto de operação.

Durante a Operação:

3. Os efluentes líquidos serão encaminhados à rede coletora da Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú – EMASA e, após coletados, direcionados até a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) localizada no bairro Nova Esperança.
4. Instalação de torneiras com arejadores e descargas inteligentes que liberam três litros para dejetos líquidos e seis litros para dejetos sólidos.
5. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e utilização de águas pluviais, composto por reservatório de reaproveitamento de 10 m<sup>3</sup>.
6. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS específico para o empreendimento em questão, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, observadas suas características e riscos no âmbito dos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente.
7. Elaboração e execução de Projeto de Drenagem específico para o terreno do empreendimento, com instalação de duas tubulações (400 mm e 600 mm) conectadas à rede pública pluvial da Rua José Alves Cabral e uma tubulação uma tubulação (400 mm) conectada à rede pública pluvial da Rua José Honorato da Silva, com projeto aprovado pela Secretaria de Obras.
8. Implantação de reservatório de contenção de águas pluviais de 10.000 litros.
9. Implantação de no mínimo 213 vagas de estacionamento no empreendimento para automóveis;
10. Implantação de espaço adequado, com no mínimo duas vagas, para as operações de carga e descarga do empreendimento;
11. Implantação de 11 vagas de estacionamento destinadas exclusivamente a pessoas idosas;
12. Implantação de 5 vagas de estacionamento destinadas exclusivamente a Portadores de Necessidades Especiais (PNE);
13. Implantação de 1 vaga exclusiva para embarque e desembarque de passageiros;
14. Implantação de 22 vagas de estacionamento destinadas exclusivamente a motocicletas.
15. Não haverá cancela para o controle de acesso ao estacionamento do empreendimento.
16. Disponibilizar dois acessos para entrada e saída do empreendimento, o que fará com que as viagens sejam distribuídas de forma a reduzir esse impacto.
17. Implantação de sinalização horizontal do tipo “Linha simples seccionada (LFO-2)” na cor amarela, prevista no Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume IV – Sinalização Horizontal, nos pontos de acesso de veículos do empreendimento na Avenida José Alves Cabral. Essa linha divide fluxos opostos de circulação e indica os trechos em que os deslocamentos laterais são permitidos, a fim de acessar o estacionamento do empreendimento.



18. Implantação de sinalização vertical de informação de ponto de ônibus em acordo com a sinalização existente em outros locais do município no abrigo existente próximo ao empreendimento, conforme apresentado em "3.7.1.2 Serviços de Transporte Coletivo".
19. Contar com vagas exclusivas para o estacionamento de bicicletas. Serão 25 vagas em local coberto.
20. Implantar rota devidamente sinalizada no estacionamento para os usuários se dirigirem do acesso até as vagas.
21. Revitalização da sinalização horizontal referente às duas faixas de travessia de pedestres existentes nas imediações do empreendimento (Av. José Alves Cabral).
22. Implantação de sinalização vertical de advertência junto às duas faixas de travessia de pedestres existentes em ambos os sentidos da Av. José Alves Cabral.
23. Implantação de um caminho pedonal devidamente sinalizada ao longo do estacionamento até a entrada do supermercado.
24. Serão implantados dois abrigos de passageiros na Avenida José Alves Cabral, conforme a indicação de local do BC Trânsito e do modelo fornecido pela Secretaria de Planejamento.
25. Valorização do projeto arquitetônico através de projeto paisagístico.
26. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú.
27. Priorizar a compra de materiais de fornecedores da região.
28. Incentivar a realização de cursos de aperfeiçoamento profissional.
29. Estabelecer convênio com entidades de ensino para disponibilização de vagas para estagiários.
30. Realizar a arborização urbana nos passeios públicos e no estacionamento descoberto, conforme condições estabelecidas no Plano de Arborização Urbana.
31. Adoção de atenuadores de som e tratamento acústico da área da Doca e no muro de divisa com o Centro Educacional Municipal Nova Esperança, visando a redução do impacto de ruído.
32. Realização de novas análises de ruído e desenvolvimento de ações para garantir que os níveis de pressão sonora gerados pelo KOMPRÃO KOCH ATACADISTA estejam dentro dos limites estabelecidos, caso sejam identificados ruídos com potencial incômodo à vizinhança, oriundos do empreendimento, tanto na fase de instalação quanto de operação.
33. Implantação de uma faixa de giro à esquerda ("trevo alemão") na Rua José Alves Cabral, em frente ao acesso ao empreendimento, conforme diretrizes e aprovação da BC Trans.

§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 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.



TERMO DE COMPROMISSO 004/2021 – EIV/SPU\_KOMPRÃO KOCH

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, 07 de maio de 2021.

**ROSINERE CABRAL**  
PIO:84845350963

Assinado de forma digital por  
ROSINERE CABRAL  
PIO:84845350963  
Dados: 2021.05.10 15:25:03 -03'00'

**ROSINERE CABRAL PIO**  
ADMINISTRADORA  
LARANJEIRAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.



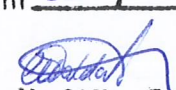
**MOHAMAD HUSSEIN ABOU WADI**  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

**RECONHEÇO FIRMA**

Lei Federal nº 13 726/2018

Conforme Art. 3º, Inc. I

Em 11 / 05 / 2021



**Clelia Witt Saldanha**

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