

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram ÁPICE GARDEN EMPREENDIMENTOS 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 1DOC 14.292/2020, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 45.

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. Fabiano Queiroz de Mello, inscrito no RG nº 10330582-62, expedido pela SJS/RS e CPF 473.366251-34, e ÁPICE GARDEN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 3250, s/nº, fundos Rua 3150, Centro, Balneário Camboriú, CEP 88.330-278, inscrita no CNPJ sob nº 30.387.029/0001-39, representada neste ato pelo administrador não sócio Carlos Henrique Strithorst Rambo, inscrito no RG nº 3508049, expedido pela SESPDC - SC e CPF nº 889.804.139-04 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 comercial e de serviços, denominado Ápice Garden Towers, situado na Rua 3150, nº 189, Centro, DIC nº 15985, 15982 e 15961 com área construída de 74.419,22m², 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

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

opinou que poderia ser considerado apto a aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer Final 041/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 14.292/2020, Despacho 45.

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 702,33 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).

CLAÚSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

São medidas mitigadoras do empreendimento às expensas do empreendedor:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Utilizar área interna do terreno para realização da obra, com carga/descarga de materiais e concretagens realizadas integralmente dentro dos limites do imóvel, de modo a ocasionar o mínimo de impacto no sistema viário existente. No caso da imprescindível necessidade da utilização temporária de espaço público, deverão ser adotados procedimentos padrão de segurança, como a sinalização com placas e elementos visuais e físicos para evitar acidentes com pedestres e veículos em circulação local, além do acompanhamento de pessoa da obra junto as manobras a serem realizadas e autorização expressa do BC Trânsito;
2. Disponibilizar caminho para pedestres no caso de utilização de calçadas ou eventuais obstruções necessárias, demarcadas com fitas indicativas;
3. Em caso de danos a pavimentação deverá ser reparado pelo empreendedor a fim de garantir a normalização das condições do pavimento;
4. Em caso de dano às infraestruturas públicas e pavimentação o empreendedor deverá realizar recuperação da área danificada, garantindo a estabilidade, segurança e condições estéticas preexistentes no local anterior a realização das obras;

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

5. Realizar monitoramento do ruído no período de obras em acordo com a NBR 10.151;
6. 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;
7. Utilizar tapumes, no entorno do terreno do empreendimento, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
8. Todos os trabalhadores deverão usar EPI que contemplem protetores auriculares;
9. Os horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente aos horários diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo;
10. Em períodos de estiagem deverá ser feita a aspersão água sobre áreas de circulação de veículos para evitar a suspensão de particulados. O acondicionamento de matérias-primas e insumos deverá ser em locais adequados;
11. Instalação de banheiro para trabalhadores ligado à rede pública de esgoto ou outra alternativa como banheiros químicos;
12. Instalação de almoxarifado/local de depósito adequado de insumos e matérias primas, prevendo local impermeabilizado para eventuais produtos perigosos ao abrigo de intempéries.
13. Medidas em acordo com Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Estas contemplam: Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área 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; 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; Realizar ações de aproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos; Documentar todos os registros de geração de resíduos para fins de licenciamento ambiental;
14. Será adotado divisórias internas em material DryWall, consequentemente reduzirá drasticamente resíduos provenientes do uso de blocos e argamassa. Ainda, grande parte dos revestimentos de fachada serão em Fachada Ventilada e ACM, reduzindo a utilização de argamassas cimentícias e consequentemente seus resíduos;
15. Instalação de almoxarifado/local de depósito adequado de insumos e matérias primas, prevendo local impermeabilizado para eventuais produtos perigosos ao abrigo de intempéries.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Disposição de paraciclos para fomento do uso de bicicletas - 24 vagas públicas para bicicleta (2 módulos de bicicletários públicos junto as Ruas 3150 e 3250);
2. Doação de livros literários em equipamentos de educação/cultura na área de vizinhança;

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

doação de 100 livros literário ou técnicos sugeridos pela direção escolar para a escola de Educação Básica Prof. Maria Gloria Pereira localizada na AVD do empreendimento, a serem entregues no máximo até o início da operação do empreendimento;

3. A doação de cadeira de rodas para Lar dos Idosos 5ª Avenida - Associação São Vicente de Paula, a ser entregue no máximo até o início da operação do empreendimento.

4. Pavimentação adequada das calçadas para pedestres no entorno do empreendimento;

5. Na fase de operação, em caso de danos a pavimentação gerados pela circulação de veículos do empreendimento no acesso ao edifício, deverão ser reparados pelo empreendedor;

6. Reforma ou substituição de abrigo de ônibus próximo ao empreendimento (sendo sugerido ponto da Rua 3700 que se apresenta em piores condições estéticas, além de ser ponto com movimentação relativamente alta de passageiros). Ressalta-se ainda que, considerando que algumas linhas de ônibus estão em fase de planejamento e até o início da operação do empreendimento podem ocorrer mudanças neste cenário, devendo o BC Trânsito ser consultado antes da execução da referida reforma ou substituição;

7. Implementação de faixa de travessia de pedestres (atendendo aos padrões da Resolução nº 973/2022 do Manual de Sinalização Horizontal) pelas Ruas 3250 e 3150;

8. Ainda, deverá ser consultado o Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito, quanto à definição de local e/ou verificação de necessidade de instalação da travessia;

9. Disponibilização de 77 vagas públicas no interior da edificação (estacionamento público);

10. Com relação ao inciso I do Decreto Municipal n.º 9578/2019: O empreendimento possui Estacionamento Privado Público o qual será aberto todos os dias da semana (segunda-feira a segunda-feira), com horários das 9h-19h.

11. Com relação ao inciso II do Decreto Municipal n.º 9578/2019: Serão disponibilizadas 50% das vagas do Estacionamento Privado de Uso Público ao uso rotativo de veículos.

12. Com relação ao inciso III do Decreto Municipal n.º 9578/2019: será afixada placa de identificação no acesso ao Estacionamento Privado de Uso Público informando que no local há estacionamento aberto ao público e sinalizando o respectivo acesso.

13. Com relação ao inciso IV do Decreto Municipal n.º 9578/2019: no acesso ao portão do Estacionamento Privado de Uso Público será afixada placa com o número de vagas e tabela de preços, e horário de operação do estacionamento, para a orientação dos motoristas.

14. Implementação de 24 vagas de bicicletas (2 módulos de paraciclos) públicos junto as Ruas 3250 e 3150 e 34 vagas em local interno ao empreendimento;

15. 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;

16. Implementação de calçadas padronizadas de acordo com Código de Obras municipal,

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

dentro das especificidades técnicas e acessibilidade;

17. Como o local do empreendimento é atendido com rede coletara da concessionária EMASA, este deverá possuir ligação hidrossanitária com a rede;

18. Captação de água pluvial conforme projeto apresentado e integrante do EIV;

19. Criação de áreas verdes e paisagismo, com espécies arbóreas, as quais contribuem para interceptar parte da chuva;

20. Medidas em acordo com o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos. Estas contemplam: Estabelecimento de locais para a lixeira, e acondicionamento interno do prédio, sinalizando claramente a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos; Elaborar material informativo para moradores e usuários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando a máximo recuperação de resíduos recicláveis; Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos orientações de onde depositar o resíduo de forma correta.

21. Criação de áreas verdes e paisagismo, com espécies arbóreas, as quais contribuem para o amortecimento de rajadas de vento e redução da reflexão da luz solar para edificações próximas;

22. Utilização de técnicas de ventilação cruzada nos apartamentos, fazendo com que o vento circule no interior da edificação, e contribuindo para a renovação do ar nos apartamentos;

23. Utilização de brisas solares nas edificações para o aproveitamento da luminosidade natural nas dependências e evitar a reflexão da luz solar para edificações próximas;

24. Medidas contidas em Plano de Conservação de Água. As medidas contemplam: Instalação de torneiras com redução de consumo, adoção de temporizadores nas áreas comuns; Cartilha com informações aos condôminos sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água; Aproveitamento da água da chuva para fins menos nobres, por exemplo, nos jardins;

25. Medidas em acordo com o Programa Conservação de Energia Elétrica. As medidas contemplam: Utilização de lâmpadas fluorescentes compactas, tubulares, circulares e LED, as quais oferecem uma eficiência de, pelo menos, 5 vezes maior que lâmpadas incandescentes; Utilizar equipamentos que possuam baixos níveis de consumo; Implantação de postes de iluminação externa com painel solar, uso de lâmpadas de led para maior eficiência energética, telhado verde, iluminação natural através de sistemas de claraboias; Garantir o desligamento de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização; Adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação e ventilação natural, utilizando técnicas de ventilação cruzada, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética; Divulgação de material com instrução e informação aos moradores, hóspedes e usuários das instalações do empreendimento sobre a política de ecoeficiência do empreendimento.

Medidas Mitigadoras Complementares:

1. Para emissão do Alvará de Construção o empreendedor deverá apresentar autorização expressa da administração municipal emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano para implementação dos tirantes do tipo autoinjetáveis sob a projeção da Rua 3.250 para execução do subsolo do empreendimento;
2. Atesta-se que a PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ não será responsável por qualquer eventualidade que possa ocorrer à estrutura da edificação por uma possível interferência física aos tirantes, devido a serviços de manutenção corretiva/preventiva e, ou reestruturação de vias e passeio público, a qualquer tempo, e após o mês de Novembro de 2022, devido serviços de quaisquer que for sua natureza, realizadas na Rua 3.250 e em seu entorno, mesmo que tais tirantes sejam atingidos por escavações, sondagens, etc.
3. A APICE GARDEN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA declarar integral responsabilidade sob qualquer dano ou patologia que a implantação do sistema construtivo mencionado venha causar à infraestrutura viária existente na Rua 3.250 na área de atuação, projeção e especificação dos tirantes.;
4. A APICE GARDEN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA irá elaborar e disponibilizar para a Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú um levantamento topográfico com coordenadas informando a localização de cada tirante após sua execução final, em complemento ao projeto de implantação inicial.”;
5. Seguir todas as diretrizes e medidas mitigadoras apontadas no projeto de rebaixamento do lençol freático, de responsabilidade técnica exclusiva do Eng.º Civil Anderson Lapa (CREA/SC 069.688-9):
 - 5.1 Adotar cortinas de contenção estanques para bloquear ou minimizar o fluxo freático das áreas adjacentes para o interior da obra, evitando rebaixar o lençol fora da área de escavação;
 - 5.2 Instalação de poços de monitoramento por fora da cortina, e medição periódica do nível freático durante a obra, para ver como se comporta tal nível antes e durante o bombeamento;
 - 5.3 Monitorante de recalque da bomba e das construções vizinhas, feito por nivelamento geométrico em pinos macho/fêmea próprios para tal finalidade, a partir de um benchmark como referência de nível indeslocável.

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

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

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

TERMO DE COMPROMISSO 010/2022 – EIV/SPU

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, com eficácia de título executivo extrajudicial, uma vez que contém cláusulas líquidas, certas e exigíveis.

Balneário Camboriú, 05 de setembro de 2022.

CARLOS HENRIQUE STRITHORST RAMBO
ADMINISTRADOR NÃO SÓCIO
ÁPICE GARDEN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

FABIANO QUEIROZ DE MELLO
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0260-BA73-63D3-5264

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

- ✓ CARLOS HENRIQUE STRITHORST RAMBO (CPF 889.XXX.XXX-04) em 06/09/2022 08:58:06 (GMT-03:00)
Emitido por: AC SOLUTI Multipla << AC SOLUTI << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ FABIANO QUEIROZ DE MELLO (CPF 473.XXX.XXX-34) em 08/09/2022 14:32:07 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC CERTIFICA MINAS v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/0260-BA73-63D3-5264>