

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNÍCPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA



TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

**TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram EMBRAED ISLA 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 1DOC 42.757/2020, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 37.

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. Fabiano Queiroz de Mello, inscrita no RG nº 10330582-62, expedido pela SJS/RS e CPF 473.366251-34, doravante denominada COMPROMISSÁRIA e, EMBRAED ISLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brasil, Nº 3313, Sala 09/AA, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-063, inscrita no CNPJ sob nº 29.292.097/0001-35, representada neste ato pela não sócia, Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, inscrita no RG nº 2862844, expedido pela SSP/SC e CPF nº 023.946.289-01, 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 residencial multifamiliar, denominado Hyde Residence, situado na Avenida Atlântica, Rua 3.900 e Av Normando Tedesco, Centro, DIC nº 39502, com área construída de 43.188,32m², 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

DocuSigned by
TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL
Signed By: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL
Signature ID: 02394628901
Signing Time: 29/07/2022
ICP Brasil
BRCMFDAE2284CEC91

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA



TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

de Vizinhança opinou que poderia ser considerado apto a aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer Final 033/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 42.757/2020, Despacho 37.

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 350,91 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:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água, evitando o desperdício;
2. Instalação de um sistema fechado com sistema para coleta, armazenamento, decantação e reuso do efluente na obra gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavação de pneus, lavação de fachadas na conclusão das obras, lavação de equipamentos, ferramentas, pincéis e demais utensílios de pintura sujos com tinta, solventes, etc., cujo procedimento deverá estar previsto no PGRCC;
3. Deve ser gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados por empresas especializadas os efluentes líquidos gerados durante a instalação do empreendimento;
4. O efluente sanitário gerado pelos funcionários será encaminhado, desde o início das atividades, à rede coletora municipal e tratado pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e Saneamento – EMASA;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA



TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

5. Lavar as rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
6. Implantação de contenção na área de armazenamento de produtos perigosos, a fim de evitar potencial contaminação dos recursos hídricos subterrâneos, bem como a manutenção dos equipamentos fora da área do empreendimento e em locais com a devida licença de operação para essa atividade;
7. Doação de um abrigo de ônibus nas proximidades do empreendimento, conforme local a ser acordado com a BC Trânsito, e de modelo padrão definido pela Secretaria de Planejamento Urbano;
8. Realização de todas as manobras, cargas e descargas de materiais dentro do canteiro de obras, evitando o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, evitando o prejuízo o tráfego local, de acordo com o projeto de Canteiro de Obras que acompanha o EIV;
9. Cobrir com lonas os caminhões e outros automóveis envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
10. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver carreamento do solo ao entorno;
11. 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, mantendo todos os resíduos produzidos na obra, na área interna do imóvel;
12. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
13. 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;
14. Manutenção periódica do maquinário e equipamentos, como por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante e comprovante de manutenção preventiva dos veículos automotores utilizados para a construção do empreendimento;
15. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
16. Manutenção e adequação do passeio público na área do empreendimento com a finalidade de evitar problemas no calçamento devido ao tráfego de veículos pesados e disposição de resíduos;
17. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
18. Será admitido, conforme proposição do projeto de Canteiro de Obras, a utilização de parte do passeio público/ recuo viário para a concretagem da última etapa do embasamento, no menor tempo possível;

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'J' or 'L' shape.

DocuSigned by:
T.S.F.
Signed By: TATIANA SCHL
CPF: 02394628001
Signing Time: 29/07/2022 1
The logo for ICP Brasil, featuring the letters "ICP" in a stylized font with "Brasil" underneath, and a small globe icon.

TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

19. Caso haja danos causados pelas obras, veículos e/ou equipamentos na construção do empreendimento à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via), na AVD, eles serão imediatamente reparados pelo empreendedor;
20. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação, devendo contemplar a demanda em sua totalidade;
21. Construção de tapumes de acordo com o previsto pela legislação, de modo a constituir, também, barreira acústica ao entorno;
22. Como forma de eliminar a vibração, deverão ser utilizadas estacas escavadas ao invés de cravadas. Para minimizar os ruídos deverão ser utilizadas máquinas e equipamentos modernos que possuem equipamento de proteção coletiva – EPC e baixa geração dos níveis de ruído, e como forma de proteção para os funcionários deverão ser disponibilizados equipamentos de proteção individual (EPIs);
23. Realizar a umectação do solo nas áreas do empreendimento, com frequência predeterminada, para abater a emissão do material particulado à atmosfera, controlar a velocidade dos veículos em toda a área do empreendimento e entorno imediato, elaborar um Plano que vise reduzir o número de viagens necessárias para o transporte de materiais para a construção do empreendimento;

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

24. Instalação de torneiras arejadoras, descargas sanitárias com consumo de água reduzido;
25. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e reutilização de águas pluviais, composto por reservatório de reaproveitamento e reservatório de contenção de águas pluviais que resultam na capacidade de 59,36 m³;
26. Os efluentes líquidos deverão ser 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;
27. 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;
28. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo, como por exemplo, a instalação de lâmpadas de LED, equipamentos com selo de economia, aquecimento a gás e uso de sensores de presença;
29. O equipamento gerador de energia elétrica deverá contar com catalisador no escapamento, de tal forma que reduza as emissões de gases em decorrência da queima do óleo diesel a um nível insignificante, bem como sistema de amortecimento e barreira acústica para diminuir à vibração e ruídos gerados pelo equipamento e ainda, observar, rigorosamente o manual do fabricante quanto as manutenções preventivas e corretivas;

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA



TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

30. Instalação de bicicletário com área de 58,50 m² para os moradores do empreendimento;
31. Inserção de 68 (sessenta e oito) vagas para bicicletas no Estacionamento Privado de Uso Público (EPP);
32. Revitalização da sinalização vertical e horizontal, inclusive das ciclofaixas, na testada do empreendimento, de forma a garantir a segurança viária necessária para o trânsito de veículos, pedestres e ciclistas no entorno do empreendimento.
33. Revitalização da sinalização horizontal referente a Travessia Elevada de pedestres existente defronte ao empreendimento na saída da Avenida Atlântica;
34. Aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de videodetecção, etc.) no cruzamento semaforizado da Rua 3700 com a Av. Brasil, para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município;

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

DocuSigned by:
TSC
Signed By: TATIANA SC
CPF: 02394628901
Signing Time: 29/07/2022
ICP-Brasil
BC8A6FDAE2984CEC1

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA



TERMO DE COMPROMISSO 006/2022 – EIV/SPU

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, 28 de julho de 2022.

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL
NÃO SÓCIA
EMBRAED ISLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
FABIANO QUEIROZ DE MELLO
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

DocuSigned by:
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Signed By: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL 02394628901
CPF: 02394628901
Signing Time: 29/07/2022 14:27:54 BRT
ISCP Brazil

[Large blue ink signature over the names]

[Signature of Michela Parno]
Michela Parno
Assistente Administrativa
Matrícula 32426
Reconheço firma
Lei nº 13.726/2018, Art. 3º Inc. I
em 01/08/2022