

TERMO DE COMPROMISSO 003/2022 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram IMPERIUM PALACE 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 2612/2021, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 34.

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, IMPERIUM PALACE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brasil Nº2260, Sala 04, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-053, inscrita no CNPJ sob nº 32.289.769/0001-68, representada neste ato pelo seu administrador não sócio, Sr. Jean Francisco Graciola, inscrito no RG nº 3.877.365, expedido pela SSP/SC e CPF nº 005.680.219-67, 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 e comercial, denominado Edifício Imperium Palace, situado na Avenida Atlântica, Centro, DIC nº 37013 com área construída de 28.008,73 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 a aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhaça, através do Parecer Final 009/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos à Secretária de Planejamento e Gestão

Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 2612/2021, Despacho 34.

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 213,70661 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. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos da obra;
2. Implantação do Plano de Gerenciamento de Efluentes de obra, com objetivo de reutilizar o efluente gerado na obra (efluentes de lavagem de equipamentos e ferramentas com resíduos de cimento ou não, depositados em tanques para decantação), em ciclo fechado, a fim de evitar o descarte inadequado e reduzir o consumo de água e geração de efluentes na obra durante a implantação;
3. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de água e energia na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
4. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
5. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
6. Utilização de banheiros químicos até a implantação do projeto hidrossanitário provisório na obra;
7. Realizar a reservação de água na obra (inclusive águas pluviais), adequadamente para

evitar falta de água no canteiro de obras e sobrecarregar do sistema público em épocas de secas ou possíveis faltas d'água;

8. Cartazes informativos para a otimização do transporte vertical da obra: otimizar o uso do guincho acumulando mais material (de acordo com o dimensionamento do equipamento) numa mesma viagem;

9. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam à economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, equipamentos elétricos tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de LED (redução em 30% do consumo), etc.;

10. Implantação de instalações elétricas bem dimensionadas, com disposição correta dos cabos de maior corrente (cabos de energia com corrente alta podem dissipar mais energia caso fiquem acumulados em um formato circular);

11. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

12. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;

13. Planejar a logística de entrega/retirada de materiais e insumos, visando reduzir o número de viagens na obra e evitar horários de pico para entrega e retirada de materiais;

14. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;

15. Disponibilizar vagas de bicicletas para os funcionários como forma de incentivo do uso de meios alternativos de transporte;

16. Disponibilizar no interior do lote, vagas de estacionamento para motocicletas para os funcionários;

17. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (Avenida Atlântica - trecho R. Osmar de S. Nunes até R. Miguel Matte; R. Osmar de S. Nunes e R. Miguel Matte - trecho entre Av. Brasil e Atlântica);

18. Reparação dos possíveis danos no entorno (Av. Atlântica), com recuperação de pavimento, sistema de drenagem, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;

19. Instalação de telas de proteção conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas da obra pela incidência de ventos;

20. Limpeza constante do passeio e via (Av. Atlântica), com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;

21. Umidificação da obra e resíduos de cimento, argamassa para evitar a suspensão;

22. Lavação das rodas dos caminhões para não sair com resíduos de dentro do canteiro de obras, principalmente na fase de movimentações de terra e fundações;

23. Instalação de telas de proteção sobre os caminhões com resíduos;

24. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;

25. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;

26. Implantar tapumes interativos, com previsão de vegetação, compatíveis com a paisagem do entorno;
27. Após a execução da laje do térreo, implantar a área de equipamentos ruidosos (serras de madeira, ferro, etc) do canteiro de obras no interior da edificação a fim de amenizar a propagação de ruídos;
28. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
29. Respeitar os horários de funcionamento dos equipamentos ruidosos;
30. Manter tapumes, plataformas de segurança e telas em boas condições;
31. Aplicação do Plano de Demolição, com objetivo de reduzir incômodos e desenvolver as etapas com segurança;
32. Instalação de tapumes, bandejas e telas de proteção para fins de segurança;
33. Melhorias nas estruturas das calçadas, pavimentação, acessibilidade, arborização.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

34. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos na operação do empreendimento;
35. Seguir as manutenções constantes no Manual do Condomínio, especificamente em relação ao Sistema Hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, a fim de evitar desperdícios, vazamentos, descarte dos efluentes e resíduos inadequadamente durante o funcionamento do empreendimento;
36. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento, bem como outros desperdícios e assuntos de meio ambiente;
37. Utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes, tais como torneiras automáticas e com arejadores, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush", medidores individuais de água;
38. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
39. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, etc.;
40. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
41. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
42. Implantar a brinquedoteca no empreendimento, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
43. Priorizar áreas com maior circulação de pessoas para a instalação da obra de arte no

empreendimento, visando a apreciação de todos os usuários do empreendimento, tais como fachada, frente ou jardins, para oportunizar a interpretação de qualquer realidade visual, emocional e intelectual, através da representação plástica;

44. Disponibilização nas áreas de lazer do empreendimento para esportes e recreação, tais como: academias, pilates, sauna, "Spa", salas de massagem e relaxamento, piscina rasa, piscina profunda, quadra poliesportiva, "play ground", sala de jogos, onde a população ocupante e residente não precisa utilizar equipamentos públicos de lazer, esportes, etc.;

45. Reserva da ponte sobre o Marambaia (fundos do empreendimento) para uso público, sendo incorporada ao projeto do Parque Linear do Canal do Marambaia;

46. Disponibilização de área verde, às margens do Marambaia, com plantio de árvores nativas;

47. Projeto paisagístico para a fachada do empreendimento voltada para o Marambaia, fazendo a "integração" do mesmo com o projeto do Parque Linear do Canal Marambaia;

48. Realizar o plantio de espécies nativas às margens do Canal Marambaia, aos fundos do empreendimento, para fins de recuperação da APP, melhorando as condições de absorção no solo das águas pluviais;

49. Implantação de reservatório para reuso de águas pluviais, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc), com volume de 13,33 m³;

50. Implantação de tanque de retardo de águas pluviais, com volume de 60,11 m³;

51. Disponibilização de vagas internas para bicicletas e 10 vagas em paraciclo externo (modelo PMBC) em frente ao empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;

52. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;

53. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento, como por exemplo, pintura de faixas de pedestre na interseção da Av. Osmar Souza Nunes com a Av. Atlântica e a Av. Brasil;

54. Implantação de um abrigo de passageiros para transporte público no modelo e local a ser disponibilizado pelo município;

55. Alto padrão construtivo, com acabamentos de fachadas de qualidade, com a implantação de paredes verdes (jardins verticais) principalmente nas paredes de entrada e saída de veículos;

56. Previsão de paredes verdes em frente ao empreendimento, especificamente na entrada e saída de veículos;

57. Previsão de paisagismo com espécies de vegetação nativa no hall de entrada e áreas comuns e de lazer;

58. Implantação de toda a rede interna elétrica, telefonia, internet, tv's a cabo, entre outros, devidamente dimensionada para o bom funcionamento e evitando o sobrecarregamento da rede externa;

Medidas Complementares:

1. Apresentar os Planos, Programas e Manuais (previstos nas medidas mitigadoras) anexos ao Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras;
2. No tráfego de veículos para carga/descarga na obra evitar obstrução de vias e calçadas, utilizando a área do terreno para a realização de manobras;
3. No caso de ser implantada iluminação na(s) fachada(s) (embasamento, torre) que venha a ser projetada/refletida sobre a vizinhança, deverá ser apresentado complemento ao EIV (antes da obtenção do Habite-se) para avaliação da CEIV.

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) 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, 10 de março de 2022.

JEAN FRANCISCO GRACIOLA
ADMINISTRADOR NÃO SÓCIO
IMPERIUM PALACE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADELTRAUT ZOSCHKE SCHAPPO
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 67CB-B5ED-7E05-8FB9

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



JEAN CARLOS GRACIOLA (CPF 005.XXX.XXX-67) em 11/03/2022 08:41:01 (GMT-03:00)

Emitido por: AC CERTIFICA MINAS v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



ADELTRAUT ZOSCHKE SCHAPPO (CPF 246.XXX.XXX-20) em 11/03/2022 15:09:21 (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/67CB-B5ED-7E05-8FB9>