

TERMO DE COMPROMISSO 008/2021 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram NG EMPREENDIMENTOS 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 1 DOC nº 2021/11.166 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho nº 26 no Protocolo 1DOC.

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, NG EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede à Avenida Brasil, nº 2260, Sala 04, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-053, inscrita no CNPJ sob nº 11.350.577/0001-40, representada neste ato pelo seu sócio administrador, Sr. Jean Carlos Graciola, inscrito no RG nº 143.992-8, expedido pela SSP/SC e CPF nº 030.422.009-49, 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 Sapphire Tower, situado na Av. Brasil, esquina com a Rua 1.901 e confrontando, ainda, com a Rua 1.801, Centro, DIC nº 21079, 21080, 21081, 21082, 21084, 21085 e 33074, com área a ser construída de 29.150,47 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 o Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer Final 059/2021 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos à Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Despacho nº 026 no Protocolo Administrativo 1 DOC 11.166/2021.

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 225,916 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. 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;
3. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
4. 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;
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 obra e sobrecarregar do sistema público em épocas de secas ou possíveis faltas d'água;
8. 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.;
9. 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);

10. 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;
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 (Ruas 1801 e 1901, Av. Brasil);
18. Reparação dos possíveis danos no entorno (Ruas 1801 e 1901, Av. Brasil), 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 das vias do entorno (Ruas 1801 e 1901, Av. Brasil), 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. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
25. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
26. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
27. Implantar tapumes interativos, com previsão de vegetação, compatíveis com a paisagem do entorno;
28. 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;
29. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
30. Respeitar os horários de funcionamento dos equipamentos ruidosos;
31. Implantação de tapumes interativos, com vegetação e iluminação;
32. Manter tapumes, plataformas de segurança e telas em boas condições;
33. Manter espaços seguros e sinalizados para o trânsito de pedestres;
34. 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 Mitigadoras Durante a Operação:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
5. 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, medidores individuais de energia, etc.;
6. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos no empreendimento;
7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
8. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
9. Implantar a brinquedoteca, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
10. 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;
11. Disponibilização nas áreas de lazer do empreendimento de academias, pilates, sauna, "Spa", salas de massagem e de relaxamento, piscina rasa, piscina profunda (com mais de 20 m de comprimento), quadra poliesportiva, "play ground" contemplando áreas de academia, sala de jogos, onde a população ocupante e residente não precisa utilizar equipamentos públicos de lazer, esportes, etc.;
12. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
13. 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;
14. Implantação de tanque de retardo de águas pluviais, com volume de 60,11 m³;
15. Implantação de um abrigo de passageiros para transporte público no modelo e local a ser disponibilizado pelo município;
16. Disponibilização de vagas internas para bicicletas e paraciclo externo (modelo PMBC) no empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;
17. Pintura da faixa da ciclovia em frente à testada do empreendimento;
18. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres, com a implantação de "projeto esquina viva" na esquina da Rua 1901 com a Av. Brasil;
19. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento;
20. Aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de videodetecção, etc) no cruzamento semaforizado da Rua 1901 com a Avenida Brasil, para torná-lo integrado a central de controle

de tráfego em tempo real do município.

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

22. 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;

23. 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.

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.

§ 1º A exigência, análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi pelo enquadramento jurídico no dispositivo da Lei Municipal nº 2794/2008, art. 53, inc. II. Havendo implantação de atividade considerada de impacto, na sala comercial, conforme disposição do art. 54, da Lei Municipal nº 2794/2008, deverá ser elaborado um novo EIV.

§ 2º 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, 21 de dezembro de 2021.

JEAN CARLOS
GRACIOLA:00568021
967

Assinado de forma digital por JEAN
CARLOS GRACIOLA:00568021967
Dados: 2021.12.21 14:55:01 -03'00'

JEAN CARLOS GRACIOLA
SÓCIOADMINISTRADOR
NG EMPREENDIMENTOS LTDA

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E5D9-B057-6CFA-1359

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



JEAN CARLOS GRACIOLA (CPF 005.XXX.XXX-67) em 21/12/2021 14:55:01 (GMT-03:00)
Emitido por: AC SOLUTI Multipla << AC SOLUTI << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2 (Assinatura ICP-Brasil)



ADELTRAUT ZOSCHKE SCHAPPO (CPF 246.XXX.XXX-20) em 21/12/2021 16:53:34 (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/E5D9-B057-6CFA-1359>