

**TERMO DE COMPROMISSO 015/2022 – EIV/SPU
ATUALIZADO PARA SET/2025
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram SAINT ANTONIE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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 44.581/2021, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 29.

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 Desenvolvimento Urbano, Sr. CARLOS HUMBERTO SILVA, inscrito no CPF sob nº 298.492.099-68 e, SAINT ANTONIE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 4770, Sala 120, Bairro dos Estados, na Cidade de Balneário Camboriú/SC, CEP 88339-060, inscrita no CNPJ sob nº 07.744.175/0001-52, representada neste ato pelo sócio administrador Sr. Eduardo Hedelberto Dellatorre Schwarz, inscrito no RG nº 3.056.937, expedido pela SSP - SC e CPF nº 003.738.949-10 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 Casahall Design District, situado à Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 4770, Bairro dos Estados, DIC nº 34171 com área construída de 35.038,06 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 055/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 44.581/2021, Despacho 29. Este termo foi originalmente emitido em 13/12/2022, porém devido a troca de secretário o mesmo não teve a assinatura do Sr. Fabiano Q. de Melo como representante da compromissária. Desta forma, para o mesmo ter validade jurídica, atualizou-se para fins de assinatura do atual Secretário de Planejamento, Sr. Carlos Humberto Silva.

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 228,71 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. Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
2. Sempre que possível, umedecer o solo/piso periodicamente;
3. Prever barreiras físicas ao redor da obra ou das áreas de trabalho para diminuir as emissões além do limite da obra;
4. Uso de EPI's (óculos, máscara) em ambientes suscetíveis de poeiras;
5. No lançamento de materiais em caçambas estacionárias ou caminhões, os mesmos devem estar umedecidos, devendo ser lançados da menor altura possível, evitando maior dispersão de partículas;
6. As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
7. Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos no canteiro de obras, procurando mantê-las sempre livres de partículas;
8. Efetuar diariamente, ou conforme necessidade, a limpeza nas vias próximas ao canteiro de obras. A limpeza pode ser feita por lavagem ou equipamentos especiais de varrição e limpeza, conforme o caso;
9. Maquinário utilizado em obra deverá estar em dia com suas manutenções periódicas para evitar queima excessiva de compostos de carbono como: Óleos lubrificantes e combustíveis;
10. Uso de estrutura pré-moldada reduzindo o corte de ferragens e madeiras (p/ formas);
11. Mensuração do nível de ruído em pontos próximos ao empreendimento durante período de obras, com periodicidade trimestral de monitoramento;

12. Utilização de tapumes no entorno da obra, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
13. Cumprimento aos horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente aos horários de diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo, e obedecendo a Lei Municipal 2377/2004;
14. Treinamento para os funcionários para o uso adequado dos EPI's e uso de equipamentos ruidosos somente entre 8 e 12:00 horas e entre 14 e 18 horas;
15. Espaços seguros para a circulação de pedestres: sinalização especial para caminho de pedestres, com placas e fitas indicativas;
16. Uso da área interna do terreno para a realização carga, descarga, manobras, alocação de maquinários e estruturas de apoio;
17. Manter funcionário na portaria, para abertura e fechamento do portão da obra e acompanhamento das manobras externas ao terreno (entrada/saída) de veículos pesados;
18. Planejamento para a execução de obra em etapas a fim de otimizar os espaços de carga e descarga de materiais dentro do lote e estacionamento dos caminhões de concretagem no interior do lote;
19. Programar carga/descarga de materiais e matéria-prima necessárias fora dos horários de pico;
20. Aplicação do PGRSCC para fins de reciclagem/reaproveitamento de materiais;
21. Uso racional de água e energia na obra: reservatório para coleta de águas pluviais para aplicação não potável na obra (reaproveitamento da água da chuva), redutores nas torneiras de água potável, equipamentos de baixo consumo de energia elétrica, dano preferência à iluminação natural;
22. Estrutura e fechamento (paredes de vedação) da edificação em estrutura pré-moldada, sem chapisco/reboco, reduzindo o consumo de insumos (água, areia, blocos cerâmicos, etc);
23. Treinamento para os funcionários sobre Sustentabilidade na obra;
24. Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área para o acondicionamento de resíduos;
25. Construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução Conama 307/2002;
26. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
27. Contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
28. De acordo com o PGRCC serão implementadas as seguintes medidas:
 - 28.1. Criação de baias para separação de classe dos resíduos (A, B, C, D);
 - 28.2. Criação de espaços de acondicionamento inicial e final dos resíduos;
 - 28.3. Realização da coleta seletiva dos materiais, incluindo dos resíduos comuns gerados;

- 28.4. Capacitação, treinamento e orientações aos trabalhadores da obra;
- 28.5. Triagem, armazenamento e destinação correta (legal) dos resíduos sólidos da construção civil. Esta, através de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
- 28.6. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
- 28.7. Destinação correta dos efluentes provenientes da lavação dos equipamentos da obra, com a instalação de caixa de retenção de sólidos que visa realizar processo de decantação da água e reaproveitamento desta água para outras lavagens e umidificação das superfícies para evitar partículas em suspensão;
- 29. Realizar o acompanhamento das licenças ambientais da empresa para verificar a plena adequação das atividades com o comprometimento ambiental;
- 30. Realizar verificações e fiscalização funcionamento dos banheiros;
- 31. Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto à disposição adequada dos efluentes;
- 32. Uso de lâmpadas LED;
- 33. Estrutura e fechamento (paredes de vedação) da edificação em estrutura pré-moldada, sem chapisco/reboco, reduzindo o consumo de energia elétrica para a produção de argamassas para assentamentos, revestimentos, etc.;
- 34. Conscientização dos funcionários orientando para o uso racional e consciente dos recursos energéticos para economia de energia elétrica, através de informativos e cartazes na obra, indicando a necessidade de cuidados a serem aplicados: para que sejam mantidos desligados os equipamentos e lâmpadas que não estiverem em uso, etc;

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

- 35. Disponibilizar espaço seguro para a guarda de bicicletas (ver descrição no EIT – Item 9);
- 36. Construção de abrigo de passageiros de transporte público, conforme modelo da SPU e indicação de localização pelo BC Trânsito;
- 37. Reaproveitamento de águas pluviais (vol. 43,37 m³) para uso não potável (conforme instalação de torneiras com placas de sinalização de “uso não potável”) para lavação de terraços e garagens e para a rega de jardins;
- 38. Aplicar corretamente o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos;
- 39. Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os clientes e funcionários para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação a materiais recicláveis;
- 40. Elaborar material informativo para funcionários e usuários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando a máxima recuperação de resíduos recicláveis;

41. Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos com orientações de onde depositar o resíduo de forma correta, com afixação de cartazes educativos relacionados à reciclagem;
42. De acordo com o PGRS serão implementadas as seguintes medidas:
 - 42.1. Instalação de contentores com simbologia de acordo com a classe do resíduo;
 - 42.2. Disponibilização de contentores para resíduos especiais como pilhas/baterias/remédios, lâmpadas, etc;
43. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
44. Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
45. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
46. Cartilha com informações aos usuários sobre o PCA e as ações para redução do 30% consumo de água;
47. Utilização de lâmpadas de LED e de equipamentos com maior eficiência energética;
48. Garantir o desligamento automático de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização; adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética;
49. Revitalização da urbanização pela Rua Acre, com a implantação de salas comerciais voltadas para a testada desta rua, implantação de área de ajardinamento nesta testada e de acesso/saída por esta via;
50. Implantação de bicicletário interno, com 121 vagas, para usuários do empreendimento;
51. Revitalização da sinalização das travessias de pedestres nas esquinas da Rua Pernambuco x Av. do Estado e, Rua 904 x Av. do Estado, conforme especificação técnica, supervisão e autorização da autarquia de trânsito – BC Trânsito;
52. Doação de um abrigo de ônibus, conforme modelo a ser fornecido pela SPU e, definição de local pela BC Trânsito.

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.

TERMO DE COMPROMISSO 015/2022 – EIV/SPU – Atualizado em 05/09/2025

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

Balneário Camboriú, 05 de setembro de 2025.

Assinado de forma digital por SAINT ANTOINE
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPACOES
LTD:07744175000152
Dados: 2025.09.08 14:11:47 -03'00'

EDUARDO HEDELBERTO DELLATORRE SCHWARZ
Sócio-Administrador
Saint Antonie Empreendimentos e Participações LTDA.

CARLOS HUMBERTO SILVA
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5D35-C506-4A9B-0189

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



SAINT ANTOINE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTD (CNPJ 07.744.175/0001-52) VIA
PORTADOR EDUARDO HELBERTO DELLATORRE SCHWARZ (CPF 003.XXX.XXX-10) em
08/09/2025 14:11:47 GMT-03:00

Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 09/09/2025 18:50:27 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/5D35-C506-4A9B-0189>