

## **TERMO DE COMPROMISSO 02/2025 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram JOSE ALFREDO WITTMANN e PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO, 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 Protocolo 5.898/2022 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através da Tramitação 34.

Pelo presente Termo de Compromisso, que celebram de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO, 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 298.492.099-68, e JOSE ALFREDO WITTMANN, doravante denominado COMPROMITENTE, com endereço residencial na Avenida Tupy, nº 2566, Centro, Pato Branco, Paraná, CEP: 85.501-063, inscrito no RG nº 3074993-6, expedido pela SSP/PR e CPF nº 196.896.240-91, 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 serviços, denominado Hotel e SPA da Barra, situado na Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 1100, Bairro da Barra, sob o DIC nº 151643, com área construída de 1.962,15m<sup>2</sup>, 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 047/2024 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 5898/2022, 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 19,50 CUBs, que devem pagos da seguinte maneira:

I - 20% (vinte por cento) de entrada, sendo condicionada a emissão do Alvará de Licença para Construção à comprovação do pagamento da respectiva 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. A circulação de veículos deverá ser orientada por meio de sinalização orientando o deslocamento seguro e evitando a formação de filas nas vias adjacentes;
2. Manutenção das condições da calçada em frente ao terreno;
3. Implantar, antes do início das obras, dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
4. Caso haja evento que possa interferir no fluxo viário, mesmo que seja de maneira parcial e temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, com no mínimo 72 horas de antecedência, para obter Autorização Especial de Trânsito (AET).
5. As obras deverão ocorrer em período diurno, respeitando-se os horários de descanso da população, principalmente quando realizados obras próximas a via
6. Os trabalhadores deverão utilizar EPI e os veículos deverão ter suas manutenções em dia visando cumprir as legislações ambientais de ruído e emissões e NBR:ABNT específicas como (Conama 491/2018 e ABNT 10151).
7. Fica proibido procedimentos ruidosos de obras durante eventuais celebrações na Capela Santo Amaro.
8. Aspersão de água em solo exposto durante períodos secos
9. Deverão ser acondicionados matérias primas de obras, tais como, solo, cimento, areia, etc. de forma abrigada para evitar sua suspensão.
10. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno.
11. Cobrir com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias
12. Realizar varrição das vias sempre que houver carreamento do solo no entorno.
13. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo)
14. Manobras de veículos, movimentação de equipamentos, carga/descarga de materiais e concreto, e estacionamento devem ocorrer no interior do terreno do empreendimento.

15. Manutenção periódica das instalações hidrossanitárias.
16. Deverá ser realizada a drenagem pluvial do terreno de acordo com projeto de águas pluviais, visando garantir a estabilidade do terreno, que possui uma maior suscetibilidade devido a inclinação, além garantir a proteção ao terreno da Capela Santo Amaro, patrimônio histórico do município.
17. Durante a instalação o empreendimento deverá seguir o PGRCC da obra, visando reaproveitar materiais recicláveis, separação correta dos resíduos e capacitação de trabalhadores.
18. Separação e acondicionamento dos resíduos por classes específicas.
19. Resíduos de construção/demolição serão armazenados em caçambas específicas e transportadas e destinadas por empresa especializada para aterro de inertes em área licenciada.
20. Acompanhamento da supressão por profissional competente para realizar o afugentamento.
21. Estar regular e com autorização válida perante o Patrimônio Histórico de Santa Catarina e diretoria de Patrimônio Cultural da FCC-SC
22. Mimetização do empreendimento, na paisagem que está inserida. com adoção da medida mitigadora referente a pintura na cor cinza, a fim de integrar a edificação na paisagem, e não a realçar. A CEIV orienta que o branco, quando utilizado, seja apenas no interior da edificação, pois a Capela de Santo Amaro possui como característica histórica a utilização dessa cor, a qual distingue das demais edificações e vegetação do entorno.

#### **Medidas Mitigadoras Durante a Operação:**

23. No acesso do terreno será disponibilizada área de acúmulo com capacidade para 3 carros, um ônibus, duas vagas de carga/descarga, além de vagas para motos e bicicletas.
24. Sinalização adequada das vagas disponíveis no empreendimento
25. Sinalizar a proibição de conversão à esquerda (saída do empreendimento). Instalação de bicicletário.
26. Para fomentar o uso do transporte coletivo, o empreendedor deve atender recomendação da CEIV para a melhoria das condições do ponto de ônibus situado ao lado da entrada do empreendimento (Rua Antônio Domingos da Silva, seguindo modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Planejamento, incluindo afixação de rotas, horários, itinerários dos ônibus.
27. Realizar melhoria na calçada em frente ao terreno, em acordo com o projeto arquitetônico.
28. Projetar e realizar a construção de um canteiro central na intersecção das ruas Manoel Rebelo dos Santos, José Francisco Vitor e Antônio da Silva. O projeto deverá passar por avaliação e aprovação da CEIV e BCTrânsito, com as devidas sinalizações vertical e horizontal, atribuídas de acordo com as resoluções do CONTRAN e as disposições do CTB (Código de Trânsito Brasileiro). Quando da implantação, essa medida deverá ser autorizada pelo Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito e pela Secretaria de Planejamento Urbano (SPU);
29. Realizar a aquisição e entrega de 02 placas de sinalização refletivas, indicando a parada de ônibus, a serem implantadas nos abrigos de ônibus próximos ao empreendimento. Dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
30. Manutenção periódica das instalações hidrossanitárias
31. Limpeza periódica da caixa de gordura.

32. Será implementada coleta seletiva no Hotel, com a separação de resíduos, visando a reciclagem de materiais produzidos.
33. Implementação de lixeira compartimentada para facilitar a coleta pela concessionária.
34. Proibição de realizar eventos ruidosos, com músicas ao vivo ou caixas de som ao ar livre, durante os horários de celebrações/eventos do bem tombado (Capela Santo Amaro).
35. Interligação com a rede coletora de esgotos sanitários operada pela EMASA.
36. Melhoria das calçadas e disponibilização de vagas e áreas de acúmulo de veículos.
37. Aproveitamento de água pluvial
38. Orientações do Manual para Mitigação de Colisões de aves com vidraças emitida pela Secretaria de Meio Ambiente e disponível no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú / Secretaria de Meio Ambiente, sendo adotadas as seguintes medidas: Persianas, cortinas ou telas ou películas de vidro.
39. Com relação a pintura do Hotel, a cor branca, quando utilizado, deve ocorrer apenas no interior da edificação, pois a Capela de Santo Amaro adota esta cor.

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

Balneário Camboriú, 07 de janeiro de 2025.

JOSE ALFREDO

WITTMANN:1968962409

1

Assinado de forma digital por

JOSE ALFREDO

WITTMANN:19689624091

Dados: 2025.01.14 14:46:47 -03'00'

**JOSE ALFREDO WITTMANN**  
PROPRIETÁRIO

**CARLOS HUMBERTO SILVA**  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FEE4-34C9-C6A4-4EF4

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



JOSE ALFREDO WITTMANN (CPF 196.XXX.XXX-91) em 14/01/2025 14:46:47 GMT-03:00

Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 06/03/2025 13:48:21 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: AC FCDL SC 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/FEE4-34C9-C6A4-4EF4>