

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



TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

**TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU  
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram EMBRAED LEGACY 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 87.717/2021, 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, inscrito no RG nº 10330582-62, expedido pela SJS/RS e CPF 473.366251-34, doravante denominada COMPROMISSÁRIA e, EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brasil, Nº 3313, Sala 09/X, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-063, inscrita no CNPJ sob nº 29.291.848/0001-07, 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 e comercial, denominado Marena Beach Apartaments, situado na RUA 1910, nº 109, e Av. Brasil, Centro, DIC nº 151915, 151926, 168219 e 168220, com área construída de 55.126,34m², 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

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



TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

Impacto de Vizinhança opinou que poderia ser considerado apto a aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhança, através do Parecer Final 037/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos à Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 87.717/2021, 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 478,91 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. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo);
2. Manobras de veículos, movimentação de equipamentos, carga/descarga de materiais e concreto, e estacionamento devem ocorrer no interior do terreno do empreendimento, preferencialmente, quando possível, de acordo com o projeto do canteiro de obras;
3. Realizar lavagem das rodas dos caminhões para não sair com resíduos de dentro do canteiro de obras, principalmente na fase de movimentações de terra e fundações;
4. Sinalização viária para veículos relacionados a obras;
5. Manobras complexas de caminhões deverão ser acompanhada por pessoa que observe a segurança na realização destas manobras, sobretudo a presença de pedestres em pontos cegos do caminho;



TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

6. Realização das obras em período diurno, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo e dias úteis e cumprimento às disposições da Lei Municipal nº 2.377/2004;
7. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;
8. No caso de reclamações por parte da comunidade, em relação aos ruídos, deverá ser realizado monitoramento do nível de pressão sonora de acordo com a NBR 10151/2019, visando caracterizar impactos e caso caracterizado impacto, deverão ser avaliadas alternativas para reduzir o impacto de vizinhança;
9. Para fins de evitar poeiras, umectar áreas de solo exposto;
10. Veículos que não estiverem em uso devem permanecer desligados;
11. Realizar acondicionamento de matérias-primas em local adequado;
12. Utilizar banheiros interligados a rede coletora de esgotos municipal durante a obra;
13. Realizar de manutenções e limpeza do sistema hidrossanitário sempre que necessário;
14. Realizar a lavação de carrinhos como forma de gerenciamento além de procedimentos para "Preparação e Respostas a Emergências". No caso de acidente, derrames de insumos/óleos no solo, este material deverá ser imediatamente coletado, armazenado em contentor e disposto propriamente como resíduos perigosos;
15. Implantar PGRCC (de sólidos e líquidos). As obras possuem um Plano de Gerenciamento de Efluentes Líquidos da Obras que visa garantir que os efluentes líquidos das obras possuam tratamento ambientalmente adequado. Os principais efluentes nesta fase que foram mapeados pelos requisitos ambientais da norma ISO 14001 no âmbito do desempenho das obras do Grupo Embraed são: os efluentes relacionados a lavação de equipamentos; e efluentes perigosos gerados pela lavação de pinceis e rolos de pintura, sendo o descarte coletado em sistema de coleta específicos e armazenados em contentores com bacias de contenção para casos de vazamentos;
16. Gerar 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;
17. Os funcionários da obra passarão por sensibilização prévia quanto ao consumo de água e práticas para evitar desperdícios nas atividades da obra que demandem o consumo de água como insumo e nas rotinas de higiene;
18. Realização do monitoramento do consumo de água. Reuso da água da chuva e reaproveitamento de água do sistema fechado de decantação de água para lavação de carrinhos.
19. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo; Fornecedores devem comprovar as suas licenças ambientais de operação, e

quando químico, a FISPQ conforme Procedimento de Suprimentos (anexada ao processo do EIV);

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

20. Adquirir serviço de “aquisição e instalação” de equipamentos (câmeras de videodetecção) especificados pelo orçamento presente no Despacho 24 (Protocolo do EIV 87.717/2021);
21. Realizar reforma/implantação de ponto de ônibus nas proximidades do empreendimento em acordo com o modelo a ser fornecido pela Secretaria de Planejamento do município, conforme indicação pelo BC Trânsito;
22. Deverá ser realizada manutenção no sistema hidrossanitário periodicamente visando evitar possíveis vazamentos, ou falhas que possam a gerar contaminações. Deverá ser realizada interligação do empreendimento com a rede coletora de esgotos;
23. Estabelecimento de locais para a lixeira e acondicionamento interno no empreendimento, sinalizando de forma clara a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos; realizar procedimentos de separação de resíduos recicláveis, conforme medidas do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS;
24. Adoção de vidros não reflexivos;
25. Reaproveitamento de água pluvial;
26. Adoção de utensílios hidráulicos que reduzem o consumo de água e fixação de placas de sensibilização em pontos estratégicos do empreendimento para economia;
27. Realizar limpeza periódica na caixa de gordura;
28. Realizar manutenção no sistema hidrossanitário quando necessário;
29. Utilização de equipamentos elétricos com selo PROCEL de desempenho de consumo, equipamentos de ar-condicionado com sistema “inverter” nas áreas comuns, lâmpadas LED, sinalização de sensibilização visando reduzir o consumo, e economia de energia;
30. Ares-condicionados sistemas inverter nas áreas comuns;
31. Implantação de jardinagem e implantação de vasos de plantas no empreendimento para uma maior retenção pluvial do que a condição atual;
32. Implantação de tanque de retardo pluvial (volume: 111,49 m<sup>3</sup>), além do tanque aproveitamento de água pluvial (volume: 18,80 m<sup>3</sup>) o que reduzirá expressivamente o escoamento superficial gerado pelo lote, quando comparado a condição atual;
33. Manutenção periódica na estrutura da edificação e nas calçadas em frente ao empreendimento, pintura e limpeza.
34. Instalar de paraciclo externo no padrão da prefeitura com 10 vagas para bicicletas.

### **Medidas Complementares:**



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



TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

1. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
2. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra, no entorno;
3. Implantar bicicletário (em área condominial) para uso dos moradores e usuários das áreas privativas com 60 vagas;
4. Medidas durante a demolição:
  - 4.1. Instalação de tapumes, badejas e telas de proteção;
  - 4.2. Demolição manual de aproximadamente 40% da edificação;
  - 4.3. Demolição mecanizada de aproximadamente 60% da edificação;
  - 4.4. Extração das saparas e regularização dos terrenos;
  - 4.5. Colocação de um vigia em cada lado do terreno para orientar as pessoas que circulam no local;
  - 4.6. Solicitação ao departamento de trânsito para o bloqueio das calçadas quando necessário;
  - 4.7. Todas as estruturas a serem demolidas que tiverem conexão com empreendimentos vizinhos, será demolida manualmente na sua totalidade;
  - 4.8. Quando necessário, será feita irrigação nos resíduos com auxílio de um caminhão- pipa para amenizar a poeira.
5. 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;
6. Apresentar os Planos, Programas e Manuais (previstos nas medidas mitigadoras) anexos ao Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras.

### **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

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



TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

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 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



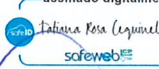
ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA

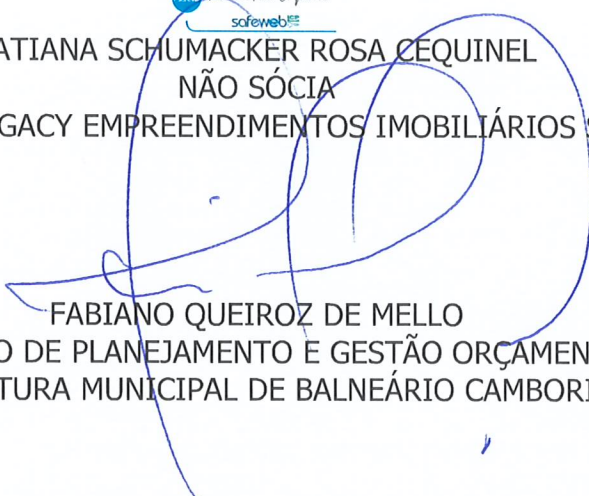


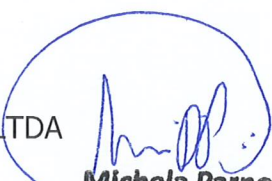
TERMO DE COMPROMISSO 007/2022 – EIV/SPU

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, 03 de agosto de 2022.

assinado digitalmente por  
  
TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL  
NÃO SÓCIA  
EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

  
FABIANO QUEIROZ DE MELLO  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

  
Michela Parno  
Assistente Administrativo  
Matrícula 37436  
Lei nº 13.726/2018, Art. 3º Inc. I  
em 03/08/2022