

**TERMO DE COMPROMISSO 08/2025 – EIV/SPU  
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram AITG PARTICIPAÇÕES LTDA 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 55.491/2022 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 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 sob nº 298.492.099-68, e AITG PARTICIPAÇÕES LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Estrada da Boa Esperança nº 2320, Bairro Fundo Canoas, CEP 89.160-000, Cidade de Rio do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 16.509.492/0001-85, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42204892044, representada neste ato pelo sócio Sr. Anacleto Ferrari, inscrito no RG nº 1428772, expedido pela SSP/SC e CPF nº 523.140.819-00, 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 não residencial - hotel, denominado Santa Inn Hotel, situado à Rua 4100 esq. Av. Normando Tedesco, Centro, no terreno sob DIC 36698, com área a ser construída de 8.328,48 m<sup>2</sup>, 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 007/2025 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 55491/2022, Despachos 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 64,55 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**

É obrigação do COMPROMITENTE o cumprimento das medidas mitigadoras do empreendimento às expensas do empreendedor:

### **Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:**

1. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
2. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
3. Destinação do efluente sanitário, desde o início das atividades, à rede de coleta municipal. Diante da impossibilidade de ligação imediata à rede da EMASA, utilizar banheiros químicos de empresas especializadas até o momento da ligação à rede pública;
4. Destinação do efluente líquido gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavação de ferramentas e das caixarias sujas com argamassa, areia, concreto e afins, será sistema específico para decantação e tratamento, com objetivo de tornar o efluente apto (conforme legislações aplicáveis) ao reuso na obra para umidificação do solo, lavagens em geral e despejo na rede de drenagem pluvial municipal. Os resíduos sólidos resultantes da decantação deverão ser destinados como resíduos da construção civil - RCC Classe A. O projeto desse sistema deve ser desenvolvido por profissional habilitado – protocolar à CEIV o referido projeto em até 120 dias após a assinatura do Termo de Compromisso;
5. A destinação do efluente de obra contaminado, tais como efluentes perigosos contendo tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde, será a reservatório específico para armazenamento temporário e gerido

- como resíduo da construção civil - RCC contaminado Classe D, sendo coletados e destinados por empresa especializada e licenciada, devendo ser gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados. Havendo o tratamento dos efluentes na própria obra, deverá ser desenvolvido projeto por profissional habilitado e realizar comprovação à CEIV – comprovação/manifestos deverão ser apresentados no relatório de cumprimento das medidas;
6. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto aos problemas decorrentes do mal uso do sistema sanitário e redução do consumo de água e, conseqüentemente, redução da geração de efluentes sanitário;
  7. Implantação de drenagem provisória de 3,00 m<sup>3</sup> para captação e armazenamento das águas no momento de execução das obras de instalação;
  8. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
  9. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
  10. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
  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. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de recursos naturais na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
  14. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
  15. Funcionamento de maquinários ruidosos – serras, rompedores e estaqueamento da construção civil de segundas-feiras às sextas-feiras, das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 18:00h, e sábados das 08:00h às 12:00h, exceto os aparelhos de estacas tipo "hélice contínua". Outros equipamentos poderão funcionar de segundas-feiras às sextas-feiras das 07:00h às 12:00h e das 13:00h às 18:00h, e sábados das 07:00h às 12:00h;
  16. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
  17. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
  18. Realizar a limpeza dos pneus na saída do canteiro de obras;

19. Realizar a limpeza das vias se ocorrer derramamento de materiais ou solo do canteiro;
20. Cobrir com lonas os caminhões e outros automóveis envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
21. Realizar a manutenção preventiva e corretiva de máquinas e equipamentos;
22. Disponibilização de 4 vagas para carros e 5 vagas para motocicletas na área interna ao lote, para os funcionários da obra, durante todo o período de implantação;
23. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram entre as 02:00 e 12:00, de igual forma a "Zona Central de Tráfego" do município;
24. Organizar estas viagens durante a obra de forma que não ocorram simultaneamente, sendo espaçadas ao longo do tempo, a fim de impedir fluxos de veículos de carga concentrados em pequenos espaços de tempo;
25. Caso ocorra algum evento que possa interferir no fluxo viário, interrompendo-o de forma parcial ou temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência;
26. Antes do início das obras serão instalados dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
27. Será solicitada à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, a Autorização Especial de Trânsito (AET), com 48 horas de antecedência, para as operações de logística de entrega de carga/mercadorias que envolvam o trânsito em marcha à ré pela Rua 4100, mesmo que em curto espaço;
28. Realizar a doação de sinalização vertical refletiva (placa) de ponto de ônibus conforme dimensão e características especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito para o ponto de ônibus existente localizado na Rua 3700, entre a Avenida Brasil e a Avenida Marginal Leste;
29. Implantação de sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
30. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
31. 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.

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

1. Instalação de torneiras arejadoras, descargas sanitárias com consumo de água reduzido;
2. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e utilização de águas pluviais, composto por reservatório de reaproveitamento de 4 m<sup>3</sup> e tanque de

- contenção/retardo de 8,00 m<sup>3</sup>;
3. Os efluentes líquidos serão encaminhados à rede coletora pública municipal EMASA, a qual garante a coleta de efluente líquido sanitário na operação do SANTA INN HOTEL;
  4. Os efluentes líquidos serão encaminhados à rede coletora da Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú – EMASA e, após coletados, direcionados até a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) localizada no bairro Nova Esperança;
  5. Instalação de torneiras com arejadores e descargas inteligentes que liberam três litros para dejetos líquidos e seis litros para dejetos sólidos;
  6. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS específico para o empreendimento em questão, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, observadas suas características e riscos no âmbito dos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
  7. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
  8. Disponibilização de academia, sala de massagens e piscina para os hóspedes;
  9. Instalação de Sinal de Regulamentação (Sinal R-15) junto ao acesso de veículos do empreendimento, indicando a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;
  10. Realizar a aquisição ou a construção de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo e indicação de localização apontado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
  11. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
  12. Implantação de paraciclo de uso comum com capacidade mínima de 10 bicicletas, sendo que seu modelo e localização conforme indicado pela Secretaria de Planejamento de Balneário Camboriú;
  13. Aquisição e instalação de equipamentos para cruzamento semaforizado (câmeras de videodetecção ou laços indutivos, etc.) nas proximidades do empreendimento, cujo local (cruzamento/interseção) será definido pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, de modo a torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo;
  14. Aquisição e doação de placas de regulamentação refletivas, para serem utilizadas na revitalização e modernização dos espaços cicloviários próximos ao empreendimento. Serão 20 placas de sinalização de regulamentação – Tipo R-34 – Circulação exclusiva de bicicletas, com dimensão de diâmetro 0,50 m, tarja 0,050 m e orla 0,050 m, placa de formato circular. As placas terão as seguintes



- características: placa em ACM e Película Refletiva grau técnico prismático, com impressão digital 1200 x 1200 dpi's, com aplicação de overlay, anti UV, na cor padrão Munsell com pintura eletrostática, conforme Manuais/Resoluções do Contran e normas ABNT NBR 16.179/21, NBR 14.644/21, NBR 14.891/21 e NBR 14.890/21;
15. Realizar doação de 05 placas de sinalização refletivas indicando a parada de ônibus. As dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC;
  16. Colocação de películas com marcações anticolisão para aves e avaliação da eficácia dos marcadores durante a fase de operação do empreendimento com a realização de monitoramentos sazonais, sendo um em cada estação (verão, outono, inverno e primavera após a conclusão das obras do SANTA INN HOTEL);
  17. Implantação de 02 conjuntos de haste + placa de sinalização vertical de regulamentação de velocidade do tipo R-19 "Velocidade máxima permitida" (30 km/h), conforme critérios de implantação dispostos no Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume I – Sinalização Vertical de Regulamentação e na Resolução CONTRAN Nº 600/16;
  18. Manter todos os itens previstos em projeto no que tange: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança.
  19. Execução de projeto de arborização urbana, conforme Lei Municipal nº 4.868/2024.

**Parágrafo único** – No decorrer da implantação/aplicação das medidas mitigadoras o empreendedor se responsabiliza pelo registro documental das mesmas, para fins de comprovação das informações do "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 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, 16 de julho de 2025.

ANACLETO  
FERRARI:5231408  
1900

Assinado de forma digital por  
ANACLETO  
FERRARI:52314081900  
Dados: 2025.07.16 18:33:08  
-03'00'

**ANACLETO FERRARI**  
SÓCIO  
AITG PARTICIPAÇÕES LTDA

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 671D-A9EB-CF40-6C4F

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



ANACLETO FERRARI (CPF 523.XXX.XXX-00) em 16/07/2025 18:33:08 GMT-03:00

Emitido por: AC VALID 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 21/07/2025 19:02:11 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/671D-A9EB-CF40-6C4F>