

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram FGN XI EMPREENDIMENTOS 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 Aprova Fácil ARQ.01.00000682/EIV.000014, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 15_e_95547/2022.

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 Gestão Orçamentária, Sr. Fabiano Queiroz de Mello, inscrito no RG nº 10330582-62, expedido pela SJS/RS e CPF 473.366251-34, e FGN XI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Avenida Brasil, Nº 2260, Sala 05, esquina com a Rua 2.300, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-053, inscrita no CNPJ sob nº 41.846.540/0001-78, representada neste ato pelos administradores não sócios, Sr. Jean Carlos Graciola, inscrito no RG nº 3.877.365, expedido pela SSP/SC e CPF nº 004.680.219-67, e pelo Sr. Francisco Graciola, inscrito no RG nº 143.992-8, expedido pela SSP/SC e CPF 030.422.009-49, 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 misto (comercial e multifamiliar), denominado Edifício Iconic Tower, situado às Ruas 1532, 1500, 1822 e 1528, Centro, Inscrição Imobiliária 01.02.088.0269 e 01.02.088.0029, com área a ser construída de 34.175,66m², 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 062/2022 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 95.547/2022, Despacho 15.

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU

CLAUSULA 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 259,74 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).

CLAUSULA 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. Implantação do Plano de Gerenciamento de Efluentes de obra, com objetivo de reutilizar o efluente gerado na obra, em ciclo fechado, a fim de evitar o descarte inadequado e reduzir o consumo de água e geração de efluentes na obra;
3. 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;
4. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
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 obras e sobrecarregar do sistema público em épocas de secas ou possíveis faltas d'água;
8. 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;

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU

9. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam à economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de LED, etc.;
10. 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);
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 1500, 1532, 1822 e 1528);
18. Reparação dos possíveis danos no entorno (Ruas 1500 e 1532, 1822 e 1528), 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 1500 e 1532, 1822 e 1528), 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. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
25. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
26. Implantar tapumes interativos, com vegetação e iluminação;
27. 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;

28. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
29. Respeitar os horários de funcionamento dos equipamentos ruidosos;
30. Manter tapumes, plataformas de segurança e telas em boas condições;
31. Não deixar acúmulo de água parada no canteiro de obras, devendo realizar a aplicação de cloro e realizar a desinsetização e desratização, por empresa devidamente capacitada, caso necessário, no canteiro de obras;
32. Utilização de estacionamento dentro do canteiro de obra para execução de concretagem, descarregamento de materiais, descargas, etc, sem causar impacto no trânsito/via local (medida nº 57 da matriz quali quantitativa).

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

33. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos na operação do empreendimento;
34. 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;
35. 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;
36. Utilização de equipamentos econômicos de água, conseqüentemente 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;
37. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc), volume de 14,71 m³;
38. 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.;
39. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
40. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
41. Implantar a brinquedoteca no empreendimento, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
42. 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;

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU

43. Disponibilização nas áreas de lazer do empreendimento contemplando áreas de academia, esportes e recreação, contribuindo para a saúde dos usuários do empreendimento;
44. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
45. Implantação de reservatório para reuso de águas pluviais, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc), com volume de 14,71 m³;
46. Implantação de tanque de retardo de águas pluviais, com volume de 84,49 m³;
47. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores atmosféricos e sonoros;
48. Disponibilização de vagas internas para bicicletas e paraciclo externo (modelo PMBC – 08 vagas pela Rua 1528; 08 vagas pela Rua 1500; 12 vagas pela Rua 1532; 04 vagas pela Rua 1822), no empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;
49. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
50. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento;
51. 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;
52. 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;
53. Previsão de paredes verdes em frente ao empreendimento, especificamente na entrada e saída de veículos;
54. Previsão de paisagismo com espécies de vegetação nativa no hall de entrada e áreas comuns e de lazer;
55. Utilizar equipamentos e maquinários menos ruidosos ou isolá-los para reduzir o ruído (por exemplo: instalação de atenuadores de ruído no gerador; canos com silenciador e filtro de descarga; isolamento acústico das paredes; porta acústica);
56. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores atmosféricos e sonoros;
57. Aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado. Quando da implantação, será solicitado à BC Trânsito a definição do local;
58. Implantação de um abrigo de passageiros para transporte público no modelo e local a ser disponibilizado pelo município.

Medidas Complementares:

1. Apresentar os Planos, Programas e Manuais (previstos nas medidas mitigadoras) anexos ao Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras;

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU

2. No tráfego de veículos para carga/descarga na obra evitar obstrução de vias e calçadas, utilizando a área do terreno para a realização de manobras;
3. Deverá ser apresentado o projeto de arborização aprovado e comprovação da implantação do mesmo quando da entrega do Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras;
4. 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.

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.

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 provisório, 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,

TERMO DE COMPROMISSO 016/2022 – EIV/SPU

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, 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, 28 de dezembro de 2022.

FRANCISCO GRACIOLA
Administrador Não Sócio
FGN XI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

JEAN CARLOS GRACIOLA
Administrador Não Sócio
FGN XI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

FABIANO QUEIROZ DE MELLO
Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 332F-F451-F7C0-F6A4

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

- ✓ JEAN CARLOS GRACIOLA (CPF 005.XXX.XXX-67) em 12/01/2023 14:22:23 (GMT-03:00)
Emitido por: AC CERTIFICA MINAS v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ FRANCISCO GRACIOLA (CPF 030.XXX.XXX-49) em 12/01/2023 14:22:56 (GMT-03:00)
Emitido por: AC CERTIFICA MINAS v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ FABIANO QUEIROZ DE MELLO (CPF 473.XXX.XXX-34) em 25/01/2023 12:05:53 (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/332F-F451-F7C0-F6A4>