

## **TERMO DE COMPROMISSO 07/2024 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram PROCAVE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES 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 16.880/2024, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 18.

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. RUBENS SPERNAU, inscrito no RG nº 3R690382, expedido pela SSP/SC e CPF 496.031.759-00, e PROCAVE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 1101, nº 60, salas 143/144, 14º andar, Edifício Camboriú Business Center, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-774, inscrita no CNPJ sob nº 79.244.158/0001-67, representada neste ato pelo sócio administrador, Sr. Nivaldo Pinheiro, inscrito no RG nº 603480, expedido pela SSP/SC e CPF nº 290.995.109-00, 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 residencial multifamiliar e comercial, denominado Edifício Viva 360º, situado na Av. Normando Tedesco, nº 740, Centro, DIC nº 96544, com área construída de 43.130,84m², 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 027/2024 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 16.880/2024, Despacho 18.

## **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 350,6537 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. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água, evitando o desperdício;
2. Instalação de equipamentos sanitários com volume reduzido, restrição de vazão e arejadores em torneiras, sanitários e válvulas de descarga na fase de implantação;
3. Utilização da água de reuso para lavagem de pneus dos caminhões na saída do canteiro de obras, e para a lavagem da calçada e via Normando Tedesco;
4. Projeto hidrossanitário que prevê a ligação do sistema sanitário nas fases de obras à rede pública de coleta e tratamento operada pela EMASA (exigência legal);
5. Instalação de um sistema de pia exclusiva com coleta do efluente para posterior destinação por empresa licenciada, quanto à necessidade de lavagem de pincéis e demais utensílios de pintura sujos ou contaminados com resíduos de tintas, solventes, e etc;
6. O efluente sanitário gerado pelos funcionários será encaminhado à rede coletora municipal e tratado pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e Saneamento – EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;
7. Instalação de um sistema fechado com sistema para coleta, armazenamento, decantação e reuso do efluente na obra, líquido gerado nas lavagens de pneus, lavagem de fachadas na conclusão das obras, lavagem de equipamentos, ferramentas, pincéis e demais utensílios de pintura sujos com tinta, solventes, etc.,
8. Deve ser gerado 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;
9. Instalação de um reservatório de 3.000 litros, para armazenamento de água proveniente do rebaixamento provisório do lençol freático, sendo utilizada na lavagem das rodas dos veículos que estiverem sujos, evitando que espalhem barro nas vias do entorno, além da limpeza da calçada e via em frente ao terreno;

TERMO DE COMPROMISSO 07/2024 – EIV/SPU

10. A área do lava-rodas, terá o revestimento com camada drenante de em média 50cm de (brita 03 e 04) envolta nas laterais com não tecido geotêxtil;
11. Para minimizar a possibilidade de contaminação do solo em decorrência da inexistência de um correto gerenciamento dos RCC a serem gerados na instalação do empreendimento, deverá ser executado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC elaborado especificamente para a instalação do empreendimento;
12. Elaboração e execução de um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequados dos resíduos;
13. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004;
14. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;
15. Após a liberação das primeiras lajes do embasamento, definir áreas para usos dos equipamentos produtores de ruídos a fim de amenizar a propagação de ruídos;
16. Manutenção periódica dos equipamentos produtores de ruídos;
17. Planejar a logística de entrega/retirada de materiais e insumos, visando reduzir o número de viagens na obra, sempre que possível;
18. Deslocamento dos caminhões no entorno do empreendimento, respeitando o horário permitido;
19. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização, meio-fio, passeios e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo) em caso de danos;
20. Realização de todas as 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, evitando o prejuízo o tráfego local, de acordo com o projeto de Canteiro de Obras que acompanha o EIV;
21. Implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referente aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra, devendo a mesma contemplar a demanda sempre que possível;
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. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
24. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra no entorno;
25. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno, antes do início da obra;
26. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação, devendo a mesma contemplar a demanda sempre que possível;
27. 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/resíduos;
28. Organizar as viagens de carga durante a obra de forma que não ocorram simultaneamente, sendo espaçadas ao longo do tempo, a fim de impedir fluxos (entradas e saídas ou esperas na via) de veículos de carga concentrados em pequenos períodos;
29. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram fora do horário de pico do meio-dia, ou seja, entre 11:00 e 13:00;
30. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
31. Disponibilizar vagas de bicicletas e motocicletas para os funcionários, como forma de incentivo do uso de meios alternativos de transporte;
32. Utilização de telas e lonas, quando houver disposição de material sedimentar de um dia para o outro ou para acondicionar agregados;
33. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas;
34. Implantação de tapumes;
35. Umectação de vias de acesso, quando necessário;

TERMO DE COMPROMISSO 07/2024 – EIV/SPU

36. Utilização dos geradores movidos a diesel, exaustores entre outros, os mesmos serão dotados de catalisadores ou filtros que diminuem a emissão de gases no escapamento;
37. Vagas de estacionamento para carregamento elétrico reduzindo o consumo de combustíveis fósseis;
38. Impedir estacionamento de caminhões (ou outros veículos) ou descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
39. Solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, a Autorização Especial de Trânsito (AET), com no mínimo 48h de antecedência, nas situações excepcionais de operações de carga/descarga, de acordo com as diretrizes expostas no Decreto Municipal nº 4.020/2004.

**Medidas Mitigadoras Durante a Operação:**

40. Instalação de aparelhos sanitários que atendam as premissas de Conservação e Uso Racional da Água, considerando a utilizações de dispositivos economizadores de água, tais como: bacias sanitárias de volume reduzido de descargas, chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga e torneiras dotadas de arejadores;
41. Utilização do uso de água de chuva através de um sistema de captação, filtragem, armazenamento e distribuição para os pontos de utilização na rega de jardins e lavação dos terraços;
42. O Manual do Condomínio conterá especificações em relação ao sistema hidrossanitário, com objetivo de disponibilizar as informações necessárias para que o condomínio possa manter o sistema em bom estado de funcionamento, a fim de evitar vazamentos durante o funcionamento do empreendimento;
43. 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;
44. Plano de Gerenciamento de 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;
45. Projeto Hidrossanitário que prevê a implantação de um sistema de coleta das águas pluviais que serão encaminhadas para reservatório denominado de Tanque de Retardo, que tem por finalidade armazenar e amortecer as vazões, com o lançamento retardado das águas pluviais no sistema público de drenagem;
46. Implantação de um reservatório no subsolo, onde as águas coletadas serão direcionadas, para serem utilizadas em atividades que não requeiram o uso de água tratada proveniente da rede pública de abastecimento como, por exemplo, lavação de pisos e rega de jardins;
47. Para redução do impacto na utilização dos geradores movidos a diesel, os mesmos são dotados de catalisadores que diminuem a emissão de gases no escapamento;
48. Vagas de estacionamento para carregamento elétrico reduzindo o consumo de combustíveis fósseis;
49. Implantação de paraciclo público com 06 vagas;
50. Adquirir o Módulo de interface do sensor de videodetecção com controlador semafórico, inclusa a licença do software; Sensor por videodetecção para medição de ocupação simples e contagem de veículos para até 3 faixas, incluso a licença do software; Instalação do módulo de interface do sensor de videodetecção; Instalação do sensor por videodetecção;

TERMO DE COMPROMISSO 07/2024 – EIV/SPU

51. Implantar uma faixa de travessia de pedestres elevada com a sinalização adequada conforme a Resolução nº 738 do CONTRAN;
52. Reforma e/ou construção de abrigo de ônibus;
53. Disponibilização de áreas de lazer no empreendimento: academias, pilates, sauna, salas de massagem e de relaxamento, piscina rasa, piscina profunda, quadra poliesportiva, "play ground", sala de jogos, etc;
54. Instalação de marcadores visuais nos vidros para sinalização cobrindo até os 30 metros de altura do empreendimento, altura que corresponde a maioria dos acidentes de colisões com aves, para amenizar a reflexão da vegetação/rio;
55. Acompanhamento do comportamento dos pássaros através de relatório de Avifauna com quatro campanhas e apresentação dos respectivos relatórios à 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, 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.

TERMO DE COMPROMISSO 07/2024 – EIV/SPU

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, 06 de agosto de 2024.

NIVALDO  
PINHEIRO:29  
099510900

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2024.08.09  
08:54:02 -03'00'

**NIVALDO PINHEIRO**  
SÓCIO ADMINISTRADOR  
PROCAVE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA

**RUBENS SPERNAU**  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 084A-D0E1-F0CF-C9F9

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



NIVALDO PINHEIRO (CPF 290.XXX.XXX-00) em 09/08/2024 08:54:02 (GMT-03:00)

Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



RUBENS SPERNAU (CPF 496.XXX.XXX-00) em 12/08/2024 14:53:41 (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/084A-D0E1-F0CF-C9F9>