

TERMO DE COMPROMISSO 008/2023 – SPU

Termo de Compromisso que celebram ESTALEIRINHO SPE S/A e PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA, visando pactuar o cumprimento das medidas compensatórias avaliadas pela COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA no Processo Administrativo Aprova Fácil #19088 – ARQ.01.00001070/EIV.000023 e 1DOC protocolo 112804/2022, aprovado pelo PODER EXECUTIVO através do despacho 10 – 112804/2023.

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 ESTALEIRINHO SPE S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 52.239.187/0001-84, com sede na Rodovia LAP Rodesindo Pavan, nº 11595, Bairro Praia do Estaleirinho, Cidade de Balneário Camboriú/SC, CEP 88334-000, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42300060712 em 19/09/2023, representada neste ato pelos seus Diretores, Sra. Juliana Wodtke Tedesco, inscrita no RG nº 922.792.870-72, expedido pela SESPIGPII/SC e CPF nº 922.792.870-72, e o Sr. Juraci Batista Martins, inscrito no RGº 1016233, expedido pela SSI/SC, e CPF nº 593.614.419-49, vem por meio deste firmar o presente compromisso em conformidade com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 24/2018.

O referido processo do empreendimento de uso comercial/serviços, denominado Hotel Multiparque, situado à LAP Rodesindo Pavan, nº 11595, Praia do Estaleirinho, sob o DIC 184954, com área a ser construída de 20.253,26 m², 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 035/2023 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Protocolo 1DOC, despacho 10 – 112804/2023.

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 191,14 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. Utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente 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;
2. Trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água, evitando o desperdício;
3. Ligação dos efluentes sanitários gerados a rede de coleta e tratamento da EMASA. O empreendedor condiciona o início das obras de instalação à conclusão da instalação, por parte da EMASA, da rede pública coletora de efluente sanitário e início da sua operação;
4. O efluente líquido gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavagem de ferramentas e das caixarias sujas com argamassa, areia, concreto e afins, deverá ser destinado a um reservatório para reúso na obra para umidificação e resfriamento do concreto. O lodo resultante do armazenamento desse efluente não contaminado deverá ser destinado como resíduo da construção civil - RCC Classe A.
5. Os efluentes perigosos contendo tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde, devem ser destinados 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.
6. Lavagem das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno

7. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
8. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno
9. Execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
10. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
11. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
12. 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
13. A supressão de vegetação deve ser restrita ao que consta nos documentos do processo de licenciamento do empreendimento (limites de intervenção autorizados), de forma a impedir o aumento das áreas desmatadas.
14. Realizar a delimitação física da área de supressão de vegetação conforme estabelecido na AuC (Autorização de Corte), para evitar a supressão desnecessária de vegetação nativa.
15. A queda das árvores deverá ser sempre orientada na direção da área já desmatada e nunca na direção do maciço florestal remanescente;-
16. Para supressão da vegetação, deve-se tomar o cuidado de afugentar a fauna antes e durante a intervenção, conduzindo a fauna para áreas vizinhas não habitadas.
17. Os colaboradores envolvidos na obra de instalação deverão ser instruídos com relação a necessidade de preservação dos animais e da flora da área.
18. Repassar medidas educativas e de controle dos trabalhadores da obra de forma a evitar que os trabalhadores contratados não se engajem em atividades ilícitas de caça e extrativismo nos remanescentes de vegetação nativa afetados pela obra. Deverá ser determinada aos trabalhadores da obra a proibição de qualquer atividade de caça ou extrativismo, adotando-se medidas enérgicas quanto aos infratores;
19. Instruir os colaboradores envolvidos para evitar acidentes ambientais que possam afetar a qualidade dos solos/águas ou até mesmo da vegetação nativa existente nas áreas do entorno da instalação do empreendimento, como disposição inadequada de resíduos sólidos, derramamento de óleos e incêndios;
20. Programa de monitoramento e afugentamento da fauna;
21. Programa de contenção de processos erosivos;
22. Programa de monitoramento da supressão de vegetação;
23. Resgate do banco de germoplasma através da coleta e realocação de epífitas.
24. Recuperação de áreas degradadas (caso necessário), permitindo o retorno de espécies locais para a região;
25. Programa de Educação Ambiental e Comunicação Social com o objetivo de evitar danos à fauna ou acidentes com a população do entorno.
26. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;

27. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
28. Instalação de tapumes a fim de reduzir a propagação do ruído.
29. Reparação dos possíveis danos no entorno, com recuperação da base, pavimento, sistema de drenagem, passeio, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra; -
30. Planejar a logística de entrega/retirada de materiais e insumos, visando reduzir o número de viagens na obra;
31. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (antes do início da obra).
32. 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 em sua totalidade.
33. 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 em sua totalidade.
34. Instalação de telas de proteção sobre os caminhões com resíduos; - Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
35. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
36. Lavação de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
37. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.
38. Revegetar taludes de cortes e aterros imediatamente após o término da execução dos taludes, conforme apresentado no cronograma da obra, a fim de garantir a estabilidade e segurança dos taludes, evitar o carreamento do solo e minimizar o impacto visual;
39. A execução da terraplenagem deverá seguir as orientações da NBR 5681 – Controle Tecnológico da Execução de Aterros em Obras de Edificações.
40. Eventuais desmoronamentos, processos erosivos ou inundações de áreas vizinhas provocados pelas atividades de terraplenagem serão motivos de soluções técnicas específicas oferecidas e executada pela empresa projetista (requerente) que documentará adequadamente o evento para aprovação da SEMAM.
41. Utilização de estruturas pré-fabricadas em concreto com intuito de reduzir desperdícios de recursos naturais;
42. Execução e estruturação do subsolo da edificação sem uso de tirantes que extrapolem o limite do terreno, bem como sem rebaixamento de lençol freático;
43. 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. Essas viagens serão organizadas 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;
44. Dispor no canteiro de obras ao longo de toda a obra: 1 vaga de ônibus, 16 vagas para carros, 10 para motos e 30 para bicicletas. Será fomentado o uso de bicicletas como meio de transporte dos colaboradores ao longo da obra, reforçando aspectos como saúde, economia e pelo fato de atualmente já existir uma ciclofaixa no entorno do local do empreendimento, garantindo segurança;
 45. 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;
 46. Realizar as manobras dos veículos pesados dentro do canteiro de obras, garantindo que não haja impacto nas vias adjacentes;
 47. 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 48 horas de antecedência, para obter autorização especial;
 48. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima;
 49. Priorizar a compra de materiais de fornecedores da região próxima.
 50. Projeto de terraplanagem aprovado pela SEMAM em até 120 dias após a assinatura do Termo de Compromisso gerado na aprovação do EIV.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

51. Programa de Operação e Manutenção do Sistema Hidrossanitário com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento;
52. Conscientização dos funcionários, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento e consequentemente a redução da produção de efluentes;
53. Utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes, tais como torneiras e chuveiros com regulagem de pressão e arejadores em áreas de comuns e em apartamentos, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush", medidores individuais de água;
54. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc).
55. Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, específico para o empreendimento em questão, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, transporte e destino final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
56. Implantação de lixeiras de segregação de resíduos nas áreas comuns;-

57. Sensibilização ambiental dos colaboradores e clientes, com objetivo de incentivar a segregação e disposição correta dos resíduos, bem como, para evitar desperdícios, e outros assuntos de meio ambiente
58. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e utilização de águas pluviais para usos não potáveis (rega de jardins, lavagem de calçadas, etc), composto por um reservatório de reaproveitamento de 15 m³.
59. Implantação e operação do Programa de gestão ambiental;
60. Implantação e operação do Programa de educação ambiental;
61. Evitar a instalação de luzes intermitentes nas estruturas do empreendimento e adjacências, de modo evitar a atração de insetos, e consequentemente aves e morcegos;-
62. Adotar as seguintes medidas mitigatórias apresentadas no Manual de Orientações para a Mitigação de Colisões de Aves com Vidraças: Utilização de persianas, cortinas e telas; Instalação de película de vidro, adesivo de vinil ou fita isolante; Tela de proteção estilo rede de pesca.
63. Diminuir os locais de incidência e a intensidade da luz, o que consequentemente leva a redução do consumo de energia;-
64. Utilização de sensores que acendem as luzes automaticamente somente quando necessários. Além disso, os postes de iluminação pública podem projetar a luz na direção do solo (para baixo), evitando iluminar locais que não precisam de iluminação;-
65. Utilização de "luz fria" sempre que possível, visando diminuir a atração de insetos e, consequentemente, evitar a atração de espécies insetívoras.
66. Implantação no acesso do empreendimento de 02 (duas) placas de advertência indicando "entrada e saída de veículos", sendo uma por sentido, alertando os condutores para a possível desaceleração/aceleração do tráfego de veículos devido ao acesso;-
67. Implantação de sinalização horizontal em ambos os sentidos, mais precisamente, linhas de estímulo a redução de velocidade com legenda "DEVAGAR", induzindo os condutores a moderarem suas velocidades;-
68. A placa de advertência e sinalização horizontal deverão ser autorizadas e fiscalizadas pelo Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito;-
69. Implantação de 21 vagas de bicicletas cobertas e seguras para incentivar o uso de transporte ativo e sustentável;-
70. Implantação de duas placas na ciclofaixa no entorno próximo do empreendimento, conforme regulamentado nos Manuais de Sinalização Viária do CONTRAN;-
71. Implantação de 02 placas nas duas faixas elevadas localizadas nas proximidades do empreendimento, uma por sentido, de acordo com o padrão estipulado nos Manuais de Sinalização Viária do CONTRAN. Além disso, as travessias elevadas também passarão por readequação em conformidade com a Resolução CONTRAN Nº 973 de 18/07/2022.
72. Realizar a construção ou reforma de 1 abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento Urbano e indicação de localização pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

73. Nos dois pontos de ônibus próximos ao empreendimento que não possuem sinalização vertical, o empreendedor implantará as sinalizações verticais em ambos, no modelo dos Manuais de Sinalização Viária do CONTRAN, conforme já utilizado na cidade.
74. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento.
75. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima.
76. Implantação e operação instalação de um sistema contenção de águas pluviais, por meio de dois tanques de retardo (tanque 1 com 35,5m³ e tanque 2 com 21,05m³), antes do lançamento do efluente pluvial na rede pública
77. Implantação e manutenção do projeto de arborização urbana;
78. Durante a temporada, o empreendedor ampliará, mediante contrato com a concessionária, o serviço de coleta de resíduos;
79. Disponibilidade de lixeira interna refrigerada com 48,88m²; 30 contentores de 240 Litros além de disposição de resíduos externa de 43,15m² e 35 contentores de 240 Litros.
80. O empreendimento não terá fechamento frontal, criando maior integração público privado;
81. Caso sejam identificados ruídos com potencial incômodo à vizinhança oriundos do empreendimento, tanto na fase de instalação quanto de operação, será realizado por parte do empreendedor, novas análises de ruído e desenvolvimento de ações para garantir que os níveis de pressão sonora gerados pelo HOTEL MULTIPARQUE estejam dentro dos limites legais.
82. Revitalização e/ou implantação das sinalizações vertical e horizontal da Avenida Rodesindo Pavan no trecho entre o acesso à BR-101 até a intersecção com a Rua Anaor Romário da Silva, incluindo as ciclofaixas, ciclovias ou ciclorrotas existentes. Deverá ser apresentado um projeto indicativo destas sinalizações no segmento sugerido, de modo a ser compatibilizado com os acessos ao empreendimento e as demais sinalizações pertinentes.
83. Instalação de sinalização vertical de advertência, junto/anexa aos portões de entrada aos estacionamentos/acessos, indicando/alertando a altura máxima limitada de cada portão, para maior segurança viária.

Outras medidas/condicionantes:

a) Além destas medidas mitigadoras o empreendimento deverá respeitar e cumprir as referências a seguir:

- A instalação de paraciclos no passeio público deverá ser precedida de autorização do Departamento de Engenharia de Tráfego, da Autarquia Municipal de Trânsito - BCTRÂNSITO, especialmente nas questões referentes a localização e o modelo padrão a ser utilizado;
- Para a fase de operação, incluir como medida a revitalização e/ou implantação das sinalizações vertical e horizontal da Avenida Rodesindo Pavan no trecho entre o acesso à

BR-101 até a intersecção com a Rua Anaor Romário da Silva, incluindo as ciclofaixas, ciclovias ou ciclorrotas existentes. Deverá ser apresentado um projeto indicativo destas sinalizações no segmento sugerido, de modo a ser compatibilizado com os acessos ao empreendimento e as demais sinalizações pertinentes. Este projeto será avaliado e aprovado pela CEIV, enquanto que a execução das atividades de sinalização de trânsito pelo empreendedor será supervisionada pelo Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito. O projeto deverá ser apresentado no prazo de 120 dias úteis após a assinatura do respectivo Termo de Compromisso.

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, 27 de novembro de 2023.

JULIANA WODTKE TEDESCO / JURACI BATISTA MARTINS
Diretores
ESTALEIRINHO SPE S/A

RUBENS SPERNAU
Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5CC5-0197-C738-8CA7

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



JULIANA WODTKE TEDESCO (CPF 922.XXX.XXX-72) em 28/11/2023 08:38:49 (GMT-03:00)

Emitido por: AC CERTIFICA MINAS v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



JURACI BATISTA MARTINS (CPF 593.XXX.XXX-49) em 28/11/2023 09:31:39 (GMT-03:00)

Emitido por: AC CNDL RFB v3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



RUBENS SPERNAU (CPF 496.XXX.XXX-00) em 29/11/2023 09:17:33 (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/5CC5-0197-C738-8CA7>