

## **TERMO DE COMPROMISSO 01/2025 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram PIONEIRA NORTE BC SPE 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 25.564/2024 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através da Tramitação 37.

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 PIONEIRA NORTE BC SPE LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 904, nº 958, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-592, inscrita no CNPJ sob nº 43.838.574/0001-46, representada neste ato pelo administrador sócio Sr. Altamir Osni Teixeira, inscrito no RG nº 2295211, expedido pela SSP/SC e CPF nº 722.265.609-04, 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 **Celina Garden Residence**, situado na Rua Antônio Bitencourt, nº 199, Bairro Pioneiros, sob o DIC nº 187316/Inscrição Imobiliária nº 01.02.012.0244, com área a ser construída de 30.839,28m<sup>2</sup>, 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 042/2024 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 25.564/2024, Despacho 37.



## **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 244,79 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. Sinalização viária para veículos relacionados a obras;
2. Manobras complexas de caminhões deverão ser acompanhadas por pessoa que observe a segurança na realização destas manobras, sobretudo a presença de pedestres em pontos-cegos do caminhão;
3. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
4. Notificar a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência, de evento que possa interferir no fluxo viário, mesmo que seja de maneira parcial e temporária, respeitando o artigo 95 da Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro e o artigo 6 do Decreto Municipal nº 4020/2004;
5. Implantação, antes do início das obras, de dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
6. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.
7. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo), em caso de danos;
8. 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;
9. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;



10. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra, no entorno;
11. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
12. Reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc.;
13. Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras.
14. Realização das obras em período diurno, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo e dias úteis, assim como a Lei Municipal nº 2377/2004;
15. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;
16. No caso de reclamações por parte da comunidade deverá ser realizado monitoramento do nível de pressão sonora em acordo com a NBR 10151/2019, visando caracterizar impactos e caso caracterizado impacto, deverão ser avaliadas alternativas para reduzir o impacto de vizinhança.
17. O empreendimento deve contar com projeto hidrossanitário que prevê a ligação do sistema sanitário nas fases de obras rede pública de coleta e tratamento operada pela EMASA (exigência legal);
18. Quanto a necessidade de lavação de pincéis e demais utensílios de pintura sujos ou contaminados com resíduos de tintas, solventes, e etc., deve ser instalado um sistema de pia exclusiva com coleta do efluente para posterior destinação por empresa licenciada.
19. Realização de instruções aos funcionários da obra para 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;
20. Realização do monitoramento do consumo de água;
21. Reaproveitamento de água do sistema fechado de decantação de água para lavação de carrinhos.
22. Os resíduos gerados na fase de implantação deverão ser gerenciados de acordo com a Resolução CONAMA 307 de 2002, que estabelece as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão de resíduos da construção civil, sendo uma exigência legal;
23. O empreendimento conta com PGRCC com abordagem conforme o Art. 9º da Res. CONAMA nº307/2002;
24. Gerar o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados por empresas especializadas os resíduos sólidos e líquidos gerados durante a instalação do empreendimento. Os MTRs deverão ser emitidos adequadamente, quando necessário empregando caçamba e removidos e reciclados por empresas especializadas e autorizadas.
25. Para fins de evitar poeiras, umectar áreas de solo exposto;
26. Veículos que não estiverem em uso devem permanecer desligados;
27. Realizar acondicionamento de matérias-primas em local adequado.



28. Realização de manutenções e limpeza do sistema hidrossanitário sempre que necessário;
29. Realizar a lavagem 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 resíduo perigoso;
30. Deverá ser garantida a segurança na remoção das espécies visando não danificar imóveis vizinhos ou causar risco a circulação de pedestres.
31. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo;
32. Fornecedores devem comprovar as suas licenças ambientais de operação, e quando químico, a FISPQ.
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, além de serem realizadas em horários não críticos, em respeito ao Decreto 4.020/2004;
34. Disponibilizar vagas de bicicletas para os funcionários como forma de incentivo do uso de meios alternativos de transporte;
35. Sinalização adequada para orientação do tráfego, de acordo com os Manuais do CONTRAN.
36. Priorizar que as viagens de veículos com insumos para a obra, durante a fase de implantação, ocorram fora dos horários de pico;
37. 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 de veículos de carga concentrados em pequenos períodos.

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

38. Instalação de paraciclos internos e externos, para o fomento do transporte alternativo na região;
39. Doação de cinco (05) placas refletivas de sinalização vertical (seguindo especificações da Autarquia Municipal de Trânsito);
40. Revitalização e/ou implantação das sinalizações horizontais e verticais existentes nas testadas da Área Diretamente Afetada – ADA, de acordo com os Manuais do CONTRAN e diretrizes a serem solicitadas à equipe técnica da BCTRÂNSITO;
41. Aquisição, instalação, e doação de equipamentos (03 sensores por vídeo detecção, 03 instalações dos sensores, 01 módulo de interface e 01 instalação do módulo de interface), para medição de ocupação simples e contagem de veículos, para até 3 (três) faixas, incluso a licença do software. O sensor deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, a definição do local para torná-lo integrado à Central de Controle de Tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo. OBS: o cruzamento semaforizado a ser instalado esses equipamentos deverá ser na Área de



Influência Direta (AID) do empreendimento e deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);

42. Doação de cinco (05) placas refletivas de sinalização vertical, indicativas de paradas de ônibus (seguindo especificações da Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito).
43. Dimensões e sinalização das vagas gerais (simples, duplas, carga/descarga e visitantes) de automóveis e motociclistas deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do Contran (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução Contran nº 973/2022;
44. Dimensões, sinalização e numeração das vagas PNE e de idosos (automóveis) deverão respeitar a Resolução Contran nº 965/2022 e anexos;
45. Dimensões e sinalização das vagas de embarque e desembarques deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do Contran (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução Contran nº 973/2022;
46. Dimensões e sinalização das vagas para bicicletas deverão respeitar o Manual de Sinalização Cicloviário do Contran (Volume VIII), regulamentado pela Resolução Contran nº 973/2022.
47. Deverá ser realizada manutenção no sistema hidrossanitário periodicamente visando evitar possíveis vazamentos, ou falhas que possam a gerar contaminações.
48. Implantação de lixeira compartimentada, e acondicionamento interno do empreendimento, sinalizando claramente a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos;
49. Implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS.
50. Adoção de vidros não reflexivos.
51. Instalação de alerta luminosos e sonoros nos portões de acesso de veículos, visando melhorar a segurança de pedestres e ciclistas no local;
52. Aquisição e a instalação de equipamento (01 nobreak semafórico e 01 instalação) em cruzamento semaforizado. O nobreak semafórico deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, a definição do local para torná-lo integrado ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: o cruzamento semaforizado a ser instalado esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento e deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC).
53. Reaproveitamento de água pluvial;
54. Adoção de utensílios hidráulicos que reduzem o consumo de água e fixação de placas de sensibilização em pontos estratégicos do empreendimento.
55. Utilização de equipamentos elétricos com selo PROCEL de desempenho de consumo, lâmpadas LED, sinalização de sensibilização visando reduzir o consumo, e economia de energia;
56. Ares-condicionados sistemas inverter nas áreas comuns;



57. No caso de ser implantada iluminação nas fachadas 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.
58. Implantação de jardinagem e implantação de vasos de plantas previstas para o empreendimento já é suficiente para gerar impacto positiva acerca da drenagem, com uma maior retenção pluvial do que a condição atual;
59. Implantação de tanque de retardo pluvial, além do tanque aproveitamento de água pluvial previsto para o empreendimento alteram o impacto a drenagem urbana para positivo, o que reduzirá expressivamente o escoamento superficial gerado pelo lote.
60. Reserva de vagas de visitantes, para atendimento a demanda, em caso de situações especiais (eventos comerciais, aniversários, confraternizações, etc);
61. Reserva de vaga de curta duração, dentro da área interna do empreendimento, para atendimento a demanda das salas comerciais.
62. Manutenção periódica na estrutura da edificação e nas calçadas em frente ao empreendimento, pintura e limpeza.
63. Implantação de uma faixa de acumulação no acesso ao empreendimento para ordenar o fluxo de veículos e reduzir o congestionamento;
64. Criação de vagas específicas para carga e descarga, além de embarque e desembarque de passageiros, evitando que estes veículos obstruam o trânsito;
65. Implementação de um sistema de câmeras com sensores de placas para monitorar o fluxo de veículos e otimizar o acesso aos estacionamentos, diminuindo o tempo de espera e o congestionamento.
66. Ampliação da calçada em até 4 metros, dobrando a largura atual, garantindo espaço adequado e seguro para pedestres, inclusive pessoas com mobilidade reduzida;
67. Instalação de pisos táteis direcionais e de alerta para auxiliar pessoas com deficiência visual na navegação pela calçada;
68. Instalação de bancos, lixeiras e outros elementos de mobiliário urbano para criar áreas de descanso e lazer para os pedestres.
69. Implantar projeto de arborização, cfe. Lei Municipal nº 4107/2018, observando as questões de acessibilidade e segurança.
70. Considerando que a faixa livre da calçada, em alguns pontos do projeto, ficam parcialmente e/ou totalmente na área privativa do terreno, declarar ciência que qualquer utilização futura (comercial ou residencial), mesmo que temporariamente, da área supracitada, só poderá ser realizada após análise e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano, ficando as custas do empreendedor promover os ajustes necessários para sempre existir a faixa livre de calçada;
71. Considerando que a faixa de serviço da calçada, em alguns pontos do projeto, ultrapassam a largura convencional, declarar ciência que a colocação de alguns objetos, elementos e mobiliários urbanos, como placas de sinalização, postes de iluminação e hidrantes, devem respeitar a distância mínima/máxima em relação a guia, de acordo com os manuais e resoluções de cada tema.



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.

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 de cumprimento 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 o presente TERMO DE COMPROMISSO, com eficácia de título executivo extrajudicial, uma vez que contém cláusulas líquidas, certas e exigíveis.

Balneário Camboriú, 07 de janeiro de 2025.

**ALTAMIR OSNI TEIXEIRA**  
SÓCIO  
PIONEIRA NORTE BC SPE LTDA

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





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D9B1-2C2D-1060-0D91

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



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 10/01/2025 17:12:17 (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/D9B1-2C2D-1060-0D91>