

TERMO DE COMPROMISSO 004/2025 – SPU

Termo de Compromisso que celebram RESERVA ESTALEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO, visando pactuar o cumprimento das medidas compensatórias avaliadas pela COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA no Processo Administrativo 1DOC Protocolo nº 44.049/2024, aprovado pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 29 – 44.049/2024.

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 RESERVA ESTALEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 2300, nº 586, Sala 2, Balneário Camboriú, Santa Catarina, CEP: 88.330-428, inscrita no CNPJ sob nº 44.026.950/0001-60, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42206827754 em 21/02/2024, representada neste ato pelo administrador não sócio Sr. Gustavo César Cella Machiavelli, inscrito no RG nº 3992963, expedido pela SSP/SC e CPF nº 004.750.309-23, 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 misto (residencial e comercial), denominado Condomínio Reserva Estaleiro, situado à LAP Rodesindo Pavan, nº 7470, Estaleiro, sob o DIC 41.628, com área a ser construída de 38.961,82 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 005/2025 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Despacho 1DOC nº 29 – 44.049/2024.

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 384,94 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 de Proteção Individual (EPI's) - protetores auriculares tipo concha ou similar - quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista por parte dos trabalhadores, de forma a garantir condições de trabalho e saúde adequadas;
2. Utilização de tapume, em frente ao imóvel, contribuindo para a redução do ruído para a vizinhança e transeuntes;
3. Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, deverão ter seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, conforme a Lei nº 301/1974 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Balneário Camboriú;
4. Realizar controle e manutenção dos equipamentos utilizados, garantindo a observância dos dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos;
5. Quando do uso de equipamentos que geram ruídos excessivos, como serras, por exemplo, recomenda-se que sejam utilizados em local, na obra, que tenha estrutura de alvenaria finalizada, de modo a diminuir os níveis de pressão sonora que chegam no entorno da vizinhança;
6. Umectação do solo exposto sempre que necessário ou quando as condições climáticas exigirem, evitando a dispersão dos particulados para a população do entorno;
7. Colocação de barreiras físicas ao redor da obra ou das áreas de trabalho para diminuir as emissões para a vizinhança, como tapume e tela de proteção;
8. Cobertura da caçamba dos caminhões carregados com terra, com lonas ou semelhantes, para evitar sua suspensão no ar;

9. Implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para o manejo e correta destinação dos resíduos gerados;
10. Destinação do material para local devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente;
11. Orientações e capacitação para colaboradores para procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
12. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
13. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
14. Limpeza e manutenção das vias públicas no entorno do empreendimento;
15. Reparação dos possíveis danos na infraestrutura pública;
16. Cobrir com lonas os caminhões para evitar queda de resíduos na via;
17. Lavar rodas dos caminhões que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
18. Adequações dos acessos durante a fase de implantação, incluindo acompanhamento de profissional responsável pelo controle de movimentação;
19. Adequação de local apropriado para acesso e movimentação de veículos pesados no sítio de obra durante a fase de implantação;
20. Elaboração de um plano de circulação para gerenciar as atividades de veículos pesados, preferencialmente não coincidindo com os horários de pico da região ou períodos do ano de movimentação intensa;
21. 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;
22. Sinalização de advertência e temporária de obras, indicando com a devida antecedência, os acessos dos veículos de carga pesada, de acordo as diretrizes do Manual Brasileiro de Sinalização Temporária de Obras do CONTRAN (Volume VII);
23. Manobra de caminhões dentro do canteiro de obras, inclusive cargas e descargas de materiais;
24. O estacionamento dos funcionários e prestadores de serviços será realizado no interior do terreno;
25. Limpeza frequente de vias, evitando acúmulo de resíduos do sítio de obra no entorno do empreendimento;
26. Implantação de espaços seguros para travessia e circulação de pedestres, limitando o acesso ao empreendimento;
27. Caso seja feita a utilização de veículos que possam vir a interferir no fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência. Será também feita a obtenção prévia da Autorização Especial de Trânsito (AET) junto ao órgão de trânsito competente;
28. Instalação de drenagem provisória, a fim de reduzir a possibilidade de lixiviação do solo às galerias pluviais;
29. Monitoramento na fase de execução de aterros, escavações e transporte de materiais, com vistas a minimizar os processos de erosão e assoreamento da rede de drenagem;
30. Plano de Manejo e Conservação das Espécies em Extinção, o resgate de plântulas e indivíduos jovens das espécies ameaçadas de extinção da área de supressão e transplante para áreas a serem preservadas;

31. Delimitação da área de supressão e de manutenção, com acompanhamento de profissional habilitado durante a supressão de vegetação;
32. Manutenção de 70% da área na supressão de estágio avançado de regeneração e manutenção de 50% da área total em estágio médio de regeneração;
33. Averbação de área equivalente à área desmatada em uma área no município de Camboriú.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Captação e reúso de águas pluviais e de sistemas de ar;
2. Sistemas de acionamento de pontos de água com torneiras automáticas nas áreas comuns do prédio (área de lazer, lavabos) e peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush";
3. Programa de conscientização para os moradores e usuários do edifício com o objetivo de reduzir o consumo de água;
4. Fachada vegetada com o objetivo de promover a redução de ilha de calor, proporcionando maior conforto térmico e menor consumo de energia elétrica em sistemas de refrigeração;
5. Utilização de temporizadores nas áreas comuns do prédio, como garagens, corredores, reduzindo assim o consumo de energia elétrica;
6. Sensibilização dos moradores, buscando o uso racional de energia;
7. Preferência por equipamentos que apresentem melhores níveis de eficiência energética nas áreas comuns do prédio;
8. Sensibilização e conscientização dos funcionários e moradores para adequada separação dos resíduos;
9. Implantação de lixeiras identificadas nas áreas comuns do prédio, quanto ao tipo de resíduo a ser depositado (reciclável/orgânico);
10. Programa de gerenciamento de resíduos sólidos – Programa Lixo Zero
11. Implantação de sistema de drenagem pluvial e execução de manutenção constante;
12. Manter os 92,68% de áreas permeáveis e vegetada na ZP-2 e 73,61% na ZC-1, acima dos índices mínimos exigidos;
13. Áreas permeáveis com vegetação e fachada vegetada nos blocos, reduzindo assim o escoamento das águas pluviais;
14. Alocação de espaço específico, interno ao empreendimento, para embarque e desembarque de veículos privados;
15. Alocação de espaço específico, interno ao empreendimento, para atividades de carga e descarga;
16. Reserva de vagas de visitantes, para atendimento a demanda, em caso de situações especiais (eventos comerciais, aniversários, confraternizações, etc);
17. Adequação de cancelas e guaritas, bem como de suas zonas de acúmulo de tráfego e das vias internas do empreendimento, para possibilitar, em caso de necessidade, do acesso dos veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento e as ambulâncias;
18. Revitalização da sinalização (horizontal e vertical) e dos dispositivos auxiliares (tachas e tachões) da área de influência direta do empreendimento, incluindo nela toda a sinalização viária do dispositivo existente na interseção da Avenida Rodesindo Pavan x Rua Osório Mafra e dos espaços cicloviários no entorno;
19. Sinalização na entrada e saída de veículos para garantir a segurança do tráfego e pedestres;

20. Sinalização vertical e horizontal adequadas na entrada e saída do empreendimento, para ambos pedestres e motoristas;
21. Incentivo ao uso de bicicletas como meio de transporte de moradores, incluindo melhorias na sinalização de ciclofaixas e acessos de ciclistas no empreendimento, assim como criação de uma área interna ao empreendimento de bicicletário com fácil acesso para estimular os residentes a utilizar esse modal;
22. Aquisição e doação dos seguintes itens a Autarquia Municipal de Trânsito BCTrânsito, em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC):
 - 10 placas de sinalização de regulamentação – Tipo R-34 – Circulação exclusiva de bicicletas. Dimensões: diâmetro 0,50 m, tarja 0,050 m e orla 0,050 m. Placa de formato circular. Características das placas: 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;
23. Projeto arquitetônico da sinalização viária (horizontal e vertical), interna do empreendimento (Anexo XXV), compreendendo as sinalizações verticais de regulamentação (parada obrigatória, velocidade) e de advertência (faixas de travessia de pedestres, ponte estreita) e do dispositivo de contenção veicular que será utilizado na área interna do empreendimento, no trecho onde é previsto uma ponte de ligação das vias internas. A implantação deverá ser executada após a aprovação do Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito, devendo a equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito ser comunicada previamente para realizar a supervisão;
24. Aquisição e doação dos seguintes itens a Autarquia Municipal de Trânsito BCTrânsito, em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC):
 - 05 placas de sinalização vertical refletivas, indicando a parada de ônibus. Dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
 - 05 tubos (postes) em aço galvanizado de 2 1/2" X 2,25 mm com 3,5 metros de comprimento;
 - 05 abraçadeiras galvanizadas 2 1/2" X 400 mm para fixação de placas de sinalização viária junto aos tubos de aço galvanizado de 2.1/2" de diâmetro externo.

Obs. As dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
25. Deverá ser implantado um espaço exclusivo para a acumulação de veículos na entrada e saída do empreendimento;
26. Implantação dos dispositivos luminosos e sonoros, indicando a entrada e saída de veículos, em todos os acessos;
27. Instalação de placa de advertência junto ao portão de entrada, indicando a altura máxima permitida de veículos, visando melhorar a segurança viária no local;
28. Implementar programa de educação ambiental;
29. Arborização das ruas com 79 mudas de espécies pequenas e 08 mudas de espécies de porte médio ou grande;
30. Área de preservação permanente delimitada e cercada, sem acesso aos moradores e visitantes;
31. Revitalização da mata ciliar do curso d'água existente;
32. As unidades residenciais do projeto em análise encontram-se em sua grande maioria voltada para o Norte, de forma que ela se encontra em uma posição privilegiada para adoção da ventilação cruzada;

33. Executar o Projeto de Arborização Urbana nos passeios públicos, em conformidade com o projeto de arborização aprovado pela SEMAM, o que auxilia a reduzir os ganhos de calor;
34. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região.

MEDIDAS MITIGADORAS COMPLEMENTARES:

1. A rampa de acesso dos veículos ao empreendimento deverá possuir "Grooving de Segurança" ou ranhurado, com a finalidade de manter permanentemente o contato entre o pneu e a superfície do pavimento, acelerando o escoamento da água para fora da área de tráfego, minimizando o efeito de hidroplanagem e derrapagem;
2. Implantar a vegetação na área destinada ao passeio público pela Rua Ricardo Loppnow, nos mesmos termos da Lei de Arborização Urbana (Lei n.º 4.868/2024);
3. Executar o passeio público pela Rua Ricardo Loopnow, com pavimentação drenante/ ecológica (com superfície regular, estável, antiderrapante e que não produza trepidações), que possibilite a infiltração das águas pluviais, que possua a largura de 1,50 m, destinada ao caminamento dos pedestres;
4. Executar o fechamento do imóvel pela Rua Ricardo Loppnow, no limite estabelecido pela legislação municipal vigente, com material que possibilite a integração visual a entre o observador na mencionada via e o imóvel. A execução de muro em alvenaria, ou material que impeça a permeabilidade visual é contraindicada, em virtude das características da morraria integrante da APA Costa Brava.

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.

GUSTAVO CESAR CELLA

MACHIAVELLI:00475030

923

Balneário Camboriú, 16 de abril de 2025.
Assinado de forma digital por

GUSTAVO CESAR CELLA

MACHIAVELLI:00475030923

Dados: 2025.04.16 14:59:46 -03'00'

GUSTAVO CESAR CELLA MACHIAVELLI

Administrador não sócio

RESERVA ESTALEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

CARLOS HUMBERTO SILVA

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DF1B-82F1-48F2-CD56

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



GUSTAVO CESAR CELLA MACHIAVELLI (CPF 004.XXX.XXX-23) em 16/04/2025 14:59:46 GMT-03:00

Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 16/04/2025 17:41:21 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/DF1B-82F1-48F2-CD56>