

TERMO DE COMPROMISSO 03/2025 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram CECHINEL EMPREENDIMENTOS 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 72.181/2024 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 10.

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 CECHINEL EMPREENDIMENTOS LTDA., doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Avenida Atlântica, nº 500, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-003, inscrita no CNPJ sob nº 41.954.060/0001-20, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42202774613 em 18/05/2023, representada neste ato pelo sócio administrador Sr. Antônio Carlos Cechinel, inscrito no RG nº 652560, expedido pela SSP/SC e CPF nº 181.237.919-68, 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 Belmont**, situado à Rua 3110, testadas para Rua 3140, Rua 3158 e Rua 3160, Centro, sob os DIC's nºs 00013, 05082, 08383, 17297, 20901, 38503, 39203, 40117 e 4212, com área a ser construída de 36.386,74 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 001/2025 – CEIV, encaminhando o termo de

remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 72.181/2024, Despachos 10 e 15.

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 288,91 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. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
2. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
3. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
4. Execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
5. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
6. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
7. 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;

8. Encaminhar os efluentes sanitários gerados no canteiro de obras, desde o início das atividades, à rede coletora municipal para tratamento pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e Saneamento - EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;
9. Efluente de Obra Não Contaminado: 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 reuso na obra para umidificação e resfriamento do concreto;
10. O lodo resultante do armazenamento desse efluente não contaminado deverá ser destinado como resíduo da construção civil - RCC Classe A;
11. Efluente de Obra Contaminado: 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;
12. Instalação de telas de proteção sobre os caminhões com resíduos;
13. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
14. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
15. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
16. Lavagem de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
17. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
18. Implantação de sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra.
19. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
20. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
21. Instalação de tapumes a fim de reduzir a propagação do ruído;
22. 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;
23. Planejar a entrega e retirada de materiais e insumos, com o objetivo de minimizar o número de deslocamentos necessários durante a execução da obra;
24. Regulação da circulação e estacionamento de veículos pesados, assim como as

- operações de carga e descarga, conforme estabelecido pelo Decreto nº 4.020/2004;
25. Procedimento de limpeza dos pneus dos veículos na saída do canteiro de obras, sempre que necessário;
 26. Manutenção da limpeza das vias públicas, caso haja sujeira proveniente das atividades da obra;
 27. Utilização de lonas para cobrir caminhões e automóveis que transportam materiais sujeitos a quedas ou transbordos;
 28. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
 29. Responsabilidade do empreendedor pela reparação de danos à infraestrutura viária, incluindo sinalização, pavimentação e sistema de drenagem, após a conclusão da obra, caso esses danos sejam provenientes do tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;
 30. As manobras e operações de carga e descarga de materiais irão ocorrer, na primeira e segunda fase de obras, dentro do lote, ou seja, no canteiro de obras. Portanto, haverá o cuidado de não permitir o estacionamento em locais indevidos para a carga e descarga de materiais;
 31. Implementar na primeira e segunda fase de obras uma área interna dentro do lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga dos veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, evitando a obstrução de áreas públicas;
 32. Prever estacionamento para bicicletas, motocicletas e automóveis na primeira fase de obras. Para bicicletas e motocicletas na segunda fase de obras. Na terceira fase de obras será previsto estacionamento para bicicletas por um período e, após a concretagem do embasamento, haverá estacionamento para bicicletas, automóveis e motocicletas;
 33. Planejar minuciosamente a logística de entrega e retirada de materiais e insumos, com o intuito de reduzir o número de viagens durante a obra e evitar horários de pico para essas atividades;
 34. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;
 35. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, como bicicletas, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
 36. Caso haja interrupções no tráfego da via, que exija um desvio de tráfego de veículos, pedestres e/ou ciclistas, será implantado sinalização adequada para orientação do tráfego, respeitando as diretrizes do Manual de Sinalização Temporária de Obras do CONTRAN (Volume VII);
 37. Caso seja feita a utilização de veículos que possam vir a interferir no fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, será notificado 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 aos órgãos de trânsito competente;

38. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram fora do horário de pico do meio-dia, entre 11h00 e 13h00, visando minimizar congestionamentos e sobrecarga no tráfego durante os períodos mais movimentados;
39. Organizar as viagens de carga ao longo do tempo, de forma não simultânea, de modo a impedir a concentração de fluxos de veículos de carga em pequenos períodos;
40. Implementar na primeira e segunda fase de obras uma área interna dentro do lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga dos veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, evitando a obstrução de áreas públicas;
41. 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;
42. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. 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 vazamentos durante o funcionamento do empreendimento;
2. 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;
3. Utilização de equipamentos econômicos de água, tais como torneiras automáticas e com arejadores, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush", medidores individuais de água;
4. Instalação de sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc), com reservatório com volume total de 22,02 m³;
5. 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;
6. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;

7. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de incentivar a disposição/separação correta dos resíduos, bem como, para evitar desperdícios e, outros assuntos de meio ambiente;
8. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
9. Implantação de um tanque de retardo com volume de 66,38 m³, para mitigar a área impermeabilizada pela construção do imóvel e reduzir o risco de alagamentos, uma vez que ele atrasa o despejo das águas pluviais na rede pública de drenagem;
10. Implantação de vagas exclusivas para bicicletas, abertas ao público, dispostas em área interna ao lote, que poderão ser utilizadas por qualquer usuário;
11. Implantação de pontos de infraestruturas de paraciclos públicos, conforme o Projeto arquitetônico;
12. Aquisição e a instalação de equipamentos (02 nobreaks semafóricos) em cruzamentos semaforizados. Os nobreaks semafóricos devem ser compatíveis com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, a definição dos locais para torná-los integrados ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: os cruzamentos semaforizados a serem instalados esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta ou Indireta do empreendimento e deverão ser entregues a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);
13. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento, incluindo as interseções e os pontos de contagens veicular;
14. Instalação de placas de advertência A-32b (Passagem sinalizada de pedestres) nas travessias de pedestres existentes no entorno do empreendimento (Rua 3110, Rua 3140, Rua 3158, Rua 3160 e Rua 3126). Os locais exatos das instalações, o modelo e o material das placas devem ser informados pela equipe de sinalização viária da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
15. Implantação de ponto de infraestrutura de paraciclos públicos com capacidade para até 10 bicicletas no modelo padrão da SPU na face de quadra da Rua 3140 (extensão da calçada do empreendimento), conforme o Projeto arquitetônico;
16. Implantação de dispositivos de alerta no acesso, luminosos e sonoros, indicando entrada e saída de veículos durante a fase de operação do empreendimento;
17. O empreendimento contará com área de acomodação nos acessos, permitindo que os veículos aguardem o processo de abertura e/ou fechamento do portão em área interna do empreendimento, sem prejudicar o fluxo de pedestres e veículos na via adjacente;
18. Instalação de Sinal de Regulamentação (Sinal R-15) junto ao acesso de veículos do empreendimento, indicando a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;
19. Realizar a aquisição ou a construção de abrigo de passageiros de transporte público

no entorno do empreendimento, conforme modelo e indicação de localização apontado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

20. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
21. Manter as áreas vazadas previstas no projeto arquitetônico e com vegetação em alguns intervalos da torre, o que tornará o projeto mais permeável e com menos bloqueio da ventilação;
22. Manter todos os itens previstos em projeto no que tange: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança;
23. Execução do projeto de arborização urbana conforme apresentado pelo projeto de paisagismo da empresa Le Nôtre sob responsabilidade das Arquitetas Nikori Kinugasa e Leticia Vieira.

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, 28 de fevereiro de 2025.

ANTÔNIO CARLOS CECHINEL
SÓCIO ADMINISTRADOR
CECHINEL EMPREENDIMENTOS LTDA.

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