

TERMO DE COMPROMISSO 01/2026 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram PIONEIRA 3.550 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 95830/2024 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 30.

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 3.550 SPE LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua 904, nº 958, Apto. 501, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina CEP: 88.330-592, inscrita no CNPJ sob nº 51.597.312/0001-65, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42207900129, representada neste ato pelo administrador não sócio Sr. Altamir Osni Teixeira, inscrito no RG nº 2.295.211, 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 Marine Palace, situado à 3ª Avenida, esquina com as Ruas 3450 e 3550, s/nº, Centro, no terreno sob os DIC's 23.696, 23.699, 23.697 e 23.698 com área a ser construída de 28.897,45 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 037/2025 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 95.830/2024, Despacho 30.

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 213,84 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. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos da obra;
2. Implantação do Plano de Gerenciamento de Efluentes de obra, com objetivo de reutilizar o efluente gerado na obra, em ciclo fechado, a fim de evitar o descarte inadequado e reduzir o consumo de água e geração de efluentes na obra;
3. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de água e energia na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
4. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
5. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
6. Utilização de banheiros químicos até a implantação do projeto hidrossanitário provisório na obra;
7. Realizar a reservação de água na obra (inclusive águas pluviais), adequadamente para evitar falta de água no canteiro de obra e sobrecarregar do sistema público em épocas de secas ou possíveis faltas d'água;
8. Cartazes informativos para a otimização do transporte vertical da obra: otimizar o uso do guincho acumulando mais material (de acordo com o dimensionamento do equipamento) numa mesma viagem;

9. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, medidores individuais de energia, etc.;
10. Implantação de instalações elétricas bem dimensionadas, com disposição correta dos cabos de maior corrente (cabos de energia com corrente alta podem dissipar mais energia caso fiquem acumulados em um formato circular);
11. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
12. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
13. 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;
14. Garantir a existência de espaços seguros para circulação e travessia de pedestres ao redor da obra;
15. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, como bicicletas, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
16. Implementar 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;
17. Elaboração de Estudo Cautelar de Vizinhança com registros das vias (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450);
18. Reparação dos possíveis danos no entorno (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450), com recuperação de pavimento, sistema de drenagem, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;
19. Instalação de telas de proteção conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas da obra pela incidência de ventos;
20. Limpeza constante das vias do entorno (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450), com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
21. Umidificação da obra e resíduos de cimento, argamassa para evitar a suspensão;
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. Cobertura dos caminhões e automóveis que transportam materiais soltos com lonas;
24. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;

25. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
26. Implantar tapumes interativos compatíveis com a paisagem do entorno, além de manter plataformas de segurança e telas em boas condições;
27. 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;
28. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
29. Respeitar os horários de funcionamento dos equipamentos ruidosos;
30. Elaboração de Projeto de Arborização na calçada pública do empreendimento, bem como sua execução;
31. Não deixa acúmulo de água parada no canteiro de obra, com a aplicação de cloro;
32. Realizar a desinsetização e desratização, por empresa devidamente capacitada, caso necessário, no canteiro de obras;
33. Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de motos e bicicletas dos colaboradores, ao longo de toda a fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda à demanda;
34. 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);
35. 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;
36. 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;
37. A circulação e estacionamento de veículos pesados e a operação de carga e descarga no empreendimento deverão estar em conformidade com o Decreto nº 4.020/2004.

MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:

38. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos no empreendimento;

39. 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 desperdícios, vazamentos, descarte dos efluentes e resíduos inadequadamente durante o funcionamento do empreendimento;
40. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de reduzir o consumo de água e energia no empreendimento, bem como outros desperdícios e assuntos de meio ambiente;
41. Utilizar 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;
42. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
43. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, medidores individuais de energia, etc.;
44. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
45. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
46. Implantar a brinquedoteca, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
47. Priorizar áreas com maior circulação de pessoas para a instalação da obra de arte no empreendimento, visando a apreciação de todos os usuários do empreendimento, tais como fachada, frente ou jardins, para oportunizar a interpretação de qualquer realidade visual, emocional e intelectual, através da representação plástica;
48. Disponibilização nas áreas de lazer do empreendimento contemplando áreas de academia, esportes e recreação, contribuindo para a saúde dos usuários do empreendimento, onde a população ocupante e residente não precisa utilizar equipamentos públicos de lazer, esportes, etc..;
49. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
50. Implantação de reservatório para reúso de águas pluviais, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc.);
51. Implantação de tanque de retardo de águas pluviais;
52. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores de ruídos;
53. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores atmosféricos;

54. Disponibilização de vagas internas para bicicletas e paraciclo externo (modelo PMBC) no empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;
55. Garantir a existência de espaços seguros para circulação e travessia de pedestres ao redor do empreendimento;
56. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento;
57. Alto padrão construtivo, com acabamentos de fachadas de qualidade, com a implantação de paredes verdes (jardins verticais) principalmente nas paredes de entrada e saída de veículos;
58. Implantação de toda a rede interna elétrica, telefonia, internet, tv's a cabo, entre outros, devidamente dimensionada para o bom funcionamento e evitando o sobrecarregamento da rede externa;
59. Previsão de utilização de plantas na fachada do empreendimento e áreas comuns e de lazer;
60. Previsão de paisagismo com espécies de vegetação nativa na calçada pública;
61. Manter e respeitar os recuos que possibilitam o afastamento com as demais construções do entorno, gerando aberturas para melhorar a ventilação e insolação, para que esta incidência seja suficiente para manter a qualidade das construções e de vida da população;
62. Utilizar equipamentos e maquinários menos ruidosos ou isolá-los para reduzir o ruído (por exemplo: instalação de atenuadores de ruído no gerador; canos com silenciador e filtro de descarga; isolamento acústico das paredes; porta acústica);
63. 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. Observação: 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);
64. Realizar a aquisição ou 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;
65. Disponibilização de áreas para estacionamento de patinetes, incentivando a micromobilidade;
66. Haverá controle interno no acesso veicular, na guarita de acesso, com o uso de câmeras de monitoramento e de colaborador interno, proporcionando a segurança e fluidez viária necessária para os condôminos e para a demanda comercial do EPP;

67. O empreendimento contará com EPP (estacionamento público-privado) para atendimento à demanda comercial e visitantes;
68. Será implantada vaga de acumulação no acesso veicular, sem prejudicar o passeio público;
69. Aquisição e doação à Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, de 05 placas de advertência A-32b (Passagem Sinalizada de Pedestres), de acordo com o modelo e as dimensões apontadas pela equipe de engenharia de tráfego da BCTrânsito.

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, 04 de março de 2026.

ALTAMIR OSNI TEIXEIRA:72226560904
6560904
ALTAMIR OSNI TEIXEIRA
ADMINISTRADOR NÃO SÓCIO
PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Assinado de forma digital
por ALTAMIR OSNI
TEIXEIRA:72226560904
Dados: 2026.03.23
17:29:36 -03'00'

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D722-D24C-305D-15EE

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



ALTAMIR OSNI TEIXEIRA (CPF 722.XXX.XXX-04) em 23/03/2026 17:29:36 GMT-03:00
Emitido por: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade
Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 24/03/2026 16:55:18 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/D722-D24C-305D-15EE>