

TERMO DE COMPROMISSO 07/2025 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram KOCH HIPERMERCADO S/A 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 114.644/2024 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 20.

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 KOCH HIPERMERCADO S/A, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Avenida Bayer Filho, nº 1695, Centro, Tijucas, Santa Catarina CEP: 88.200-000 inscrita no CNPJ sob nº 02.831.172/0001-32, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42300047341 em 04/06/2025, representada neste ato pelos Diretores Presidentes Sr. Albano Koch, inscrito no RG nº 3083325, expedido pela SSP/SC e CPF nº 946.561.859-49 e Sr. Jose Evaldo Koch, inscrito no RG 1812537, expedido pela SESP/SC e CPF 509687699-34, 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 comercial, denominado **KOCH TROPICALE**, a ser implantado à 5ª Avenida e Rua Araquari, Bairro dos Municípios, imóvel sob Insc. Imob.: 02.01.009.0942 – DIC 187558, com área a ser construída de 6.754,35 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 017/2025 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão

Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 114.644/2024, Despacho 20.

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 53,61 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 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;
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 líquidos sanitários;
4. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
5. 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;
6. 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 reúso na obra para umidificação e resfriamento do concreto;

7. 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;
8. Elaboração e Execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
9. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
10. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
11. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas de barro, evitando que espalhem nas vias do entorno;
12. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar queda de resíduos nas vias;
13. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo no entorno;
14. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
15. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
16. Instalação de tapumes a fim de reduzir a propagação do ruído;
17. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários ruidosos;
18. Reparar danos causados 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;
19. As manobras e operações de carga e descarga de materiais ocorrerão, em sua totalidade, dentro do lote, ou seja, 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;
20. Planejar a entrega e a retirada de materiais e insumos, com o objetivo de minimizar o número de deslocamentos necessários durante a execução da obra;
21. Manutenção da limpeza das vias públicas, caso haja sujeira proveniente das atividades da obra;
22. Procedimento de limpeza dos pneus dos veículos na saída do canteiro de obras, sempre que necessário;
23. Utilização de lonas para cobrir caminhões e automóveis que transportam materiais sujeitos a quedas ou transbordo;
24. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/terraplanagem);
25. 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 e minimizando impactos no tráfego local;

26. Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de carros, motos e bicicletas dos colaboradores ao longo de toda fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda a demanda;

27. 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;

28. Implantar sinalização de trânsito de acordo com o Manual de Sinalização Temporária do CONTRAM (Anexo VII – Resolução nº 973/2022) em situações de interrupção de tráfego nas vias públicas que exijam o desvio original, de modo a garantir a segurança viária e a orientação adequada aos condutores e pedestres;

29. Notificar a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência, em casos de utilização de veículos que possam comprometer o fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, devendo ser obtida Autorização Especial de Trânsito (AET) junto aos órgãos de trânsito competente;

30. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra (calçadas e entorno);

31. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, como bicicletas, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;

32. Facilitar o acesso dos funcionários que utilizam motocicletas disponibilizando vagas de estacionamento exclusivas para esse meio de transporte dentro do lote;

33. Implementar 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 e minimizando os impactos no tráfego local;

34. Incentivar o uso de transportes alternativos aos colaboradores da obra, como bicicletas, patinetes e transporte público (ônibus);

35. 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;

36. Planejar as viagens de carga ao longo do tempo, de maneira não simultânea, para evitar a concentração de fluxos de veículos de carga em curtos intervalos, reduzindo o risco de congestionamentos e melhorando o fluxo de tráfego;

37. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.

38. Implantar dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área, para aumentar a segurança e alertar pedestres e outros condutores sobre a presença de veículos em movimento na área;

39. Organizar a melhor rota, para que os veículos de maior porte (carregando os pré-moldados durante a etapa de montagem do empreendimento), não prejudique o fluxo viário (durante os raios de giros das manobras), nem danifique a fiação elétrica (altura dos veículos);

40. Instalar telas de proteção sobre os caminhões com resíduos;
41. Instalar telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
42. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
43. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
44. Lavação de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
45. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.
46. Utilização de matérias-primas com origem ambientalmente regularizada;
47. Apresentação de cópia das Licenças Ambientais de Operação (LAO) dos principais fornecedores de concreto, cerâmica vermelha (tijolo), gesso, granito e argamassa.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Seguir as manutenções preventivas periódicas no sistema hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, a fim de evitar vazamentos durante a operação do empreendimento;
2. Conscientização dos colaboradores, 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. Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, específico para a operação do 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;
5. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
6. Conscientização Ambiental para os colaboradores e clientes (através de treinamentos, comunicação visual, outros) com objetivo de incentivar a disposição/separação correta dos resíduos, bem como, para evitar desperdícios e, outros assuntos de meio ambiente;
7. Encaminhamento através de ecoponto e/ou logística reversa, dos resíduos perigosos como pilhas, baterias e lâmpadas;
8. Implantação de vagas exclusivas para bicicletas, abertas ao público, dispostas em área interna do empreendimento (estacionamento), que poderão ser utilizadas por qualquer usuário, com capacidade para 48 bicicletas;

9. Implantação de pontos de infraestrutura de paraciclos públicos, conforme o Projeto arquitetônico;
10. Aquisição e a instalação de equipamentos (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 esse equipamento deverá ser na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento e deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 180 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);
11. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento (faixas de travessias de pedestres, baías de ônibus, cruzamento cicloviário, etc.);
12. Revitalização de: Duas baías de ônibus na testada do empreendimento / A travessia FETP que liga os dois pontos de ônibus com relação a pintura e sinalização vertical (placa) / Sinalização da Interseção da Araquari e 5ª Avenida;
13. Correção de rampas de acessibilidades apontadas no EIV, no subcapítulo 3.7.3.3 – Sistema Pedonal, respeitando as diretrizes da NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
14. Organizar e executar, junto aos fornecedores, de cronograma de chegada dos veículos pesados de carga/descarga, evitando que ocorra a chegada simultânea de mais de 02 veículos;
15. Implantar nas áreas internas referentes as vagas de carga/descarga, de placas de regulamentação contendo a seguinte frase “DESLIGAR MOTOR ENQUANTO ESTIVER ESTACIONADO”;
16. Implantar na área de influência imediata, de sinalização de vaga de embarque/desembarque de passageiros, em vaga a ser apontada pela equipe técnica de Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano/Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
17. Implantar na área interna (estacionamento), de estação compartilhada de estacionamento de patinetes (autopropelidos), com capacidade para 10 a 14 equipamentos, conforme demonstrado no Projeto Arquitetônico, de acordo com o modelo padrão a ser solicitado junto a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano/Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
18. Impedir que os caminhões dos fornecedores, referente as operações de carga e descarga, estacionem de maneira indevida na Rua Araquari ou adjacências do supermercado;
19. Implantar na área externa (via do entorno imediato), de estação compartilhada de estacionamento de patinetes (autopropelidos), de acordo com o modelo padrão a ser solicitado junto a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano/Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
20. Implantar dispositivos de alerta no acesso, luminosos e sonoros indicando entrada e

saída de veículos durante a fase de operação do empreendimento;

21. O empreendimento contará com área de acomodação nos acessos, permitindo que os veículos aguardem o processo de abertura e/ou fechamento do portão/cancela em área interna do empreendimento, sem prejudicar o fluxo de pedestres e veículos na via adjacente;

22. Instalação de Sinal de Regulamentação (Sinal R-15) junto ao acesso de veículos do empreendimento pela 5ª Avenida, indicando a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;

23. Realizar a revisão e atualização, em caso de necessidade e notificação pela equipe técnica da BC Trânsito, do estudo de trânsito (em relação aos acessos), podendo ser solicitada a elaboração de um novo ponto de contagem: Rotatória 5ª Avenida x Rua Alfredo Wagner x Rua Angelina. A medida será realizada caso seja efetivada a alteração do sentido das Ruas Alfredo Wagner e Araquari, conforme estudo atualmente em andamento pela BC Trânsito e Arteris Litoral Sul;

24. Compatibilizar o acesso pela 5ª Avenida, do acesso veicular com a baía de parada do transporte coletivo (embarque e desembarque de passageiros), utilizando-o como faixa de aceleração;

25. Promover o uso de meios alternativos de transporte, incentivando a prática de ciclismo como uma opção sustentável e saudável para o deslocamento até o local de trabalho;

26. Implantar sinalização vertical (placa) de indicação de ponto de ônibus conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita) em local determinado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;

27. Remover os dois abrigos de ônibus antigos, presentes na testada e do lado apostado ao empreendimento e construção de dois abrigos de passageiros de transporte público, conforme novo modelo, devendo solicitar, quando a implantação, o modelo do abrigo e a indicação de localização à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;

28. Implantar a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA);

29. Auxílio em Planos de Saúde para os funcionários;

30. Utilização de gerador de energia com cabine própria e nível de ruído a nível hospitalar;

31. Operação das docas em horário comercial;

32. Realização de novas análises de ruído durante a operação do empreendimento e desenvolvimento de ações para garantir que os níveis de pressão sonora, gerados pelo KOCH SUPERMERCADO, estejam dentro dos limites estabelecidos;

33. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú;

34. Manter todos os itens previstos em projeto no que tange: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança;

35. Implantar sistema de retardo de águas pluviais aprovado pela SPU/CEIV.

36. Apresentar projeto do sistema de retardo à SPU/CEIV em até 90 dias da assinatura deste termo para fins aprovação.

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.

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, 11 de julho de 2025.

JOSE EVALDO
KOCH:5096876993
4

Assinado digitalmente por JOSE EVALDO
KOCH:5096876993
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videconferência, OU=05055616000152, OU=AC SyngularID
Múltipla, CN=JOSE EVALDO KOCH:5096876993
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.07.11 15:57:53-03'00"
Font: PDF Reader Versão: 2024.3.0

ALBANO
KOCH:9465
6185949

Assinado digitalmente por ALBANO
KOCH:94656185949
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videconferência, OU=05055616000152, OU=AC SyngularID
Múltipla, CN=ALBANO KOCH:94656185949
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.07.11 15:58:28-03'00"
Font: PDF Reader Versão: 2024.3.0

ALBANO KOCH / JOSE EVALDO KOCH
DIRETORES-PRESIDENTES
KOCH HIPERMERCADO S/A

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 042E-E138-347B-80DF

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



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 11/07/2025 16:04:27 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/042E-E138-347B-80DF>