

## Protocolo 45- 33.537/2025

---

**De:** Jéssica Samuelsson

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 11/03/2026 às 08:54:14

**Setores envolvidos:**

SEGOV - DITI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SPU, SEFAZ - DEAT - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - TAC, SPU - CEIV - MEM, SEGEP - DAP - SESMT - CAT, SPU - DCC - DAP - TER, SPU - DCC - DAP - APF

### Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Bom dia!!

Segue em anexo termo de compromisso assinado digitalmente.

**Anexos:**

TC\_02\_2026\_EIV\_SPU\_BRASCORP\_1\_.pdf

## **TERMO DE COMPROMISSO 02/2026 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Termo de Compromisso que celebram BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES 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 33.537/2025, e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 38.

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, CPF 298.492.099-68, e BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rua Manoel Loureiro, nº 180, loja 06, no Bairro Barreiros, na Cidade de São José - SC, CEP 88117-330, inscrita no CNPJ sob nº 08.647.444/0001-25, representada neste ato pp. Valdir de Andrade, representante legal, inscrito no RG nº 4547541, expedido pela SSP - SC e CPF nº 405.023.099-20 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 unifamiliar, situado à Rua José Cesário Pereira, nº 1164, Bairro Nova Esperança, DIC nº 62365 com área construída de 153,32 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 034/2025 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC 33.537/2025, despacho 38.

## 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 1,09 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. Aplicação de Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de água, 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. Sistema construtivo deve evitar o consumo de água;
4. 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;
5. 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. O lodo resultante do armazenamento desse efluente não contaminado deverá ser destinado como resíduo da construção civil - RCC Classe A;

6. 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;
7. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
8. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
9. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
10. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
11. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
12. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
13. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
14. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
15. 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;
16. 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;
17. 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;

18. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade;
19. 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;
20. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
21. Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras;
22. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
23. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
24. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
25. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
26. Lavação de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
27. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
28. Utilização de matérias primas com origem ambientalmente regularizada;
29. Apresentação de cópia das Licenças Ambientais de Operação (LAO) dos principais fornecedores de concreto, cerâmica vermelha (tijolo), gesso, granito e argamassa;
30. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú.
31. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras.

## MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:

1. Realizar manutenções preventivas periódicas no sistema hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, evitando vazamentos durante a operação do empreendimento;
2. Instalar aparelhos sanitários que atendam as premissas de Conservação e Uso Racional da Água, considerando a utilizações de dispositivos economizadores de água, tais como: bacias sanitárias de volume reduzido de descargas, chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga e torneiras dotadas de arejadores;
3. Como fonte alternativa de água, o empreendimento fará o uso de água de chuva através de um sistema de captação, tratamento, armazenamento e distribuição para os pontos de utilização;
4. Desenvolver um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, observadas suas características e riscos no âmbito dos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
5. Interligação com a rede coletora de esgotos sanitários operada pela EMASA.
6. Elaborar um Projeto Hidrossanitário que prevê a implantação de um sistema de coleta das águas pluviais que serão encaminhadas para reservatório denominado de Tanque de Retardo, que tem por finalidade armazenar e amortecer as vazões, com o lançamento retardado das águas pluviais no sistema público de drenagem;
7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
8. Implementação de lixeira compartimentada para facilitar a coleta pela concessionária;
9. Fornecimento à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, de sinalização vertical (02 placas), de indicação de ponto de parada de ônibus, conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita);
10. Haverá reserva de vagas internas, de maneira gratuita e atendendo a totalidade, aos moradores e aos visitantes;
11. Realizar a construção/melhoria da calçada e da sinalização tátil em frente ao terreno, de acordo com o projeto arquitetônico aprovado.

### **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.

### **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.

VALDIR DE

ANDRADE:40502309

920

BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
VALDIR DE ANDRADE  
POR PROCURAÇÃO

Balneário Camboriú, 10 de março de 2026.

Assinado de forma digital por

VALDIR DE

ANDRADE:40502309920

Dados: 2026.03.10 18:26:22 -03'00'

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

Assinado por 1 pessoa: CARLOS HUMBERTO SILVA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/5931-696D-131B-BA21> e informe o código 5931-696D-131B-BA21



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5931-696D-131B-BA21

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



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 12/03/2026 15:21:49 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/5931-696D-131B-BA21>