

Protocolo 32- 57.246/2025

De: KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 07/07/2026 às 19:34:35

Setores envolvidos:

SEGOV - DITI - DGOVEI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SPU, SEFAZ - DEAT - CPD, SPU - CEIV, SPU - DCC - DAP - APD,
SPU - DAP - TAC, SPU - CEIV - MEM, SPU - DCC - DAP - TER

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Boa noite,

Segue Termo de Compromisso devidamente assinado.

Atenciosamente,

Anexos:

TC_04_2026_EIV_SPU_ICARO_PARADOR_Clicksign_assinado.pdf

TERMO DE COMPROMISSO 04/2026 – EIV/SPU ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Termo de Compromisso que celebram AG7 SANTA CATARINA 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 57.246/2025 e aprovadas pelo PODER EXECUTIVO através do Despacho 28.

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 AG7 SANTA CATARINA S.A., doravante denominada COMPROMITENTE, com sede na Rodovia L.A.P. Rodesindo Pavan, nº 2870, apto. 102, Bairro Taquaras, Balneário Camboriú, Santa Catarina, CEP: 88.333-150, inscrita no CNPJ sob nº 47.275.992/0001-23, conforme contrato social registrado na JUCESC sob nº 42300060089, representada neste ato pelo administrador diretor Sr. ALFREDO GULIN NETO, inscrito no RG nº 7.942.353-0, expedido pela SESP/PR e CPF nº 056.838.609-46, 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, denominado ÍCARO PARADOR, situado à Rua Victorio Fornerolli e Rua Jaime Jacinto Emerenciano, s/n, bairro Estaleirinho, no terreno sob as Matrículas nºs 24480, 10468, 24349, 30271 e 20135, com área a ser construída de 25.494,14 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 poderão ser 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 023/2026 – CEIV, encaminhando o termo de remessa dos autos ao Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano,

que deu deferimento através do Processo Administrativo 1DOC PROTOCOLO 57.246/2025, Despacho 28.

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 243,79 CUBs, que devem ser 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. 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;
2. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
3. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
4. 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;
5. 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;
6. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
 7. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
 8. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
 9. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
 10. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
 11. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
 12. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
 13. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
 14. 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;
 15. 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;
 16. Controlar a circulação e o estacionamento de veículos pesados, assim como as operações de carga e descarga, conforme estabelecido pelo Decreto nº 4.020/2004, com o objetivo de garantir o cumprimento das normas vigentes e minimizar os impactos no trânsito local;
 17. Manutenção da limpeza das vias públicas, caso haja sujeira proveniente das atividades da obra;
 18. Procedimento de limpeza dos pneus dos veículos na saída do canteiro de obras, sempre que necessário;
 19. Utilização de lonas para cobrir caminhões e automóveis que transportam materiais sujeitos a quedas ou transbordos;
 20. As manobras e operações de carga e descarga de materiais irão ocorrer, em sua totalidade, 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;
 21. Implementar uma área interna ao lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga de veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra,

- com o objetivo de evitar a obstrução de áreas públicas e minimizar impactos no tráfego local.
22. Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de carros, motos e bicicletas dos colaboradores ao longo de toda a fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda à demanda.
 23. 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.
 24. Implantar sinalização de trânsito de acordo com o Manual de Sinalização Temporária do CONTRAN (Anexo VII – Resolução nº 973/2022) em situações de interrupção do tráfego nas vias públicas que exijam o desvio do fluxo original, de modo a garantir a segurança viária e a orientação adequada aos condutores e pedestres.
 25. 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 de tráfego nas vias públicas, mesmo que de forma parcial ou temporária, devendo ser obtida uma Autorização Especial de Trânsito (AET) para essas situações, respeitando o artigo 95 da Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro e o artigo 6 do Decreto Municipal nº 4020/2004;
 26. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;
 27. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
 28. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação não sejam realizadas entre 11h00 e 13h00, evitando o horário de pico do meio-dia, com o objetivo de minimizar congestionamentos e reduzir a sobrecarga no tráfego durante os períodos de maior movimentação.
 29. 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.
 30. Implantar dispositivos de sinalização e alerta, tanto luminosos quanto sonoros, nos acessos de veículos às obras, para aumentar a segurança e alertar pedestres e outros condutores sobre a presença de veículos em movimento na área;
 31. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
 32. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
 33. Lavagem de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
 34. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.

35. Apresentação de cópia das Licenças Ambientais de Operação (LAO) dos principais fornecedores de concreto, cerâmica vermelha (tijolo), gesso, granito e argamassa
36. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima;
37. Não haverá intervenção na vegetação de restinga fixadora de duna existente na testada do imóvel voltada para o mar;
38. Não haverá interceptação do lençol freático bem como não será realizado rebaixamento de lençol freático para execução do subsolo do empreendimento;
39. Conforme CONTRATO À OUTORGA DO TÍTULO "GBC BRASIL CONDOMÍNIO" acostado no processo administrativo n.º ARQ.01.00001355/ISU.000069, a edificação irá obter a CERTIFICAÇÃO GBC BRASIL CONDOMÍNIO para o empreendimento imobiliário Condomínio Parador;
40. O atirantamento do subsolo possuirá profundidade superior à 1,80 metros, incluindo distancia de segurança. Além disso, após o término da obra o sistema de atirantamento não terá mais utilidade estrutural, e que qualquer dano ao mesmo não implicará a segurança da estrutura;
41. Obtenção da autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público ocupado pelos tirantes antes de sua execução da contenção do empreendimento;
42. Elaboração e execução do projeto de arborização urbana.

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. 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";
4. Instalação de reservatório de águas pluviais (reuso) com volume aproximado de 100 m³;
5. Conscientização dos funcionários, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento e, consequentemente, reduzir a produção de efluentes;
6. 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;
7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
 8. Implantação de pontos de infraestruturas de paraciclos públicos com capacidade para até 10 bicicletas, conforme o Projeto arquitetônico e após autorização da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito;
 9. O empreendimento contará com vagas suficientes para atender a demanda dos usuários do empreendimento;
 10. Implantação, na área interna (estacionamento), de bicicletário, com capacidade para 75 bicicletas, conforme demonstrado no Projeto Arquitetônico;
 11. Aquisição e doação a Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito de 05 placas (sinalização vertical) utilizadas nas estações de estacionamento compartilhado de patinetes, de acordo com o modelo utilizado pela Autarquia;
 12. Implantação de dispositivos de alerta nos acessos, luminosos e sonoros, indicando entrada e saída de veículos;
 13. O empreendimento contará com área de acomodação nos acessos, permitindo que os veículos aguardem o processo de abertura e/ou fechamento dos portões em área interna do empreendimento, sem prejudicar o fluxo de pedestres e veículos na via adjacente;
 14. Instalação de Sinal de Advertência (A-37) junto aos acessos de veículos ao empreendimento, advertindo a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;
 15. Aquisição e implantação de duas placas de advertência A-45 (Rua sem saída), incluindo os respectivos postes de sinalização e abraçadeiras, nas seguintes interseções: Rua Victório Fornerolli x Rua Higino João Pio e Rua José Amaro da Cunha x Rua Jaime Jacinto Emerenciano;
 16. Readequação/reforma da Faixa Elevada para Travessia de Pedestres (FETP), localizada na Avenida Rodesindo Pavan, aproximação com a Rua José Amaro da Cunha (indicada na figura 123 do EIV), em conformidade com a Resolução CONTRAN nº 973/2022 (Manual de Dispositivos Auxiliares – Anexo VI). A readequação da FETP deverá ser autorizada e aprovada pela BCTrânsito;
 17. Revitalização da sinalização horizontal de 01 (uma) faixa de travessia de pedestres próxima ao empreendimento, em local a ser definido pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
 18. Construção do passeio público/calçada e instalação de podotátil, na Rua Victório Fornerolli, de acordo com a tabela do sistema viário municipal e normas de acessibilidade, da testada do empreendimento até a interseção com a Rua José Amaro da Cunha;
 19. Revitalização das sinalizações horizontais das Faixas de Travessias de Pedestres (FETP) existentes nas interseções da Rua Victório Fornerolli com a Rua José Amaro

- da Cunha e da Rua Victório Fornerolli com a Rua Higino João Pio, após autorização da BCTrânsito;
20. 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;
 21. Implantar sinalizações verticais (placa, poste e abraçadeira) de indicação dos 03 pontos de parada de ônibus, no entorno do empreendimento, conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita), com modelo e em local determinado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
 22. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima;
 23. Não haverá intervenção na vegetação de restinga fixadora de duna existente na testada do imóvel voltada para o mar;
 24. Conforme CONTRATO À OUTORGA DO TÍTULO "GBC BRASIL CONDOMÍNIO" acostado no processo administrativo n.º ARQ.01.00001355/ISU.000069, a edificação irá obter a CERTIFICAÇÃO GBC BRASIL CONDOMÍNIO para o empreendimento imobiliário Condomínio Parador.

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, 07 de julho de 2026.

ALFREDO GULIN NETO
DIRETOR
AG7 SANTA CATARINA S.A.

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

TC_04_2026_EIV_SPU_ICARO_PARADOR.pdf

Documento número #ae78d326-e3fa-462a-a849-4964de184d2b

Hash do documento original (SHA256): 42ac2547ac49e33f36f52ae91be32213da2fb185d9d73e0cc8f69bd2139a597a

Assinaturas

**Alfredo Gulin Neto**

CPF: 056.838.609-46

Assinou como diretor(a) em 07 jul 2026 às 16:02:59

Log

- 07 jul 2026, 15:52:24 Operador com email login@ag7.co na Conta 159e34ef-c26c-4a44-9d4b-23bc49b344ed criou este documento número ae78d326-e3fa-462a-a849-4964de184d2b. Data limite para assinatura do documento: 06 de agosto de 2026 (15:52). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 jul 2026, 15:54:38 Operador com email login@ag7.co na Conta 159e34ef-c26c-4a44-9d4b-23bc49b344ed adicionou à Lista de Assinatura: alfredo.neto@ag7.co para assinar como diretor(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alfredo Gulin Neto e CPF 056.838.609-46.
- 07 jul 2026, 16:02:59 Alfredo Gulin Neto assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail alfredo.neto@ag7.co. CPF informado: 056.838.609-46. IP: 177.16.35.104. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.4327993490017 e longitude -49.32132740228127. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1475.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 07 jul 2026, 16:02:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ae78d326-e3fa-462a-a849-4964de184d2b.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ae78d326-e3fa-462a-a849-4964de184d2b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 59C6-7098-F379-239A

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



CARLOS HUMBERTO SILVA (CPF 298.XXX.XXX-68) em 08/07/2026 15:33:16 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/59C6-7098-F379-239A>