TERMO DE COMPROMISSO

MUNICÍPIO DE TIMBÓ, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº. 83.102.764/0001-15, com sede na Av. Getúlio Vargas, nº 700, através da Secretaria de Planejamento, Trânsito, Meio Ambiente, Indústria, Comércio e Serviços, representada pelo Secretário LUIZ CARLOS GAMA ALVES JUNIOR, abaixo denominado **MUNICÍPIO** e **FIRST HOUSE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 34.101.283/0001-80, com sede na Rua 25 de Janeiro, n° 319, Carijós, Indaial/SC, representado por **CARLA ANDRESSA FELIPPI**, brasileira, CPF nº. 042.870.049-73, residente e domiciliado na Rua Bahia, 439, Bairro Nova Brasília, Jaraguá do Sul/SC, e por **FABIO BIRCKHOLZ**, brasileiro, CPF 791.859.249-20, residente e domiciliado na Rua Eleonora Salter Pradi, 101, apto 302, Centro, Jaraguá do Sul/SC, abaixo denominado **COMPROMISSÁRIO**, considerando que:

- O **COMPROMISSÁRIO,** na condição de legitimo possuidor e representante legais dos proprietários[1], solicitou, através do Processo n° 12.185/2022, aprovação de EIV para implantação de empreendimento residencial do tipo conjunto habitacional transversal multifamiliar com 56 unidades no imóvel matriculado sob o n° 30.054, livro 2 do 1° Registro de Imóveis da Cidade de Timbó, situado do lado ímpar da Rua Grécia, distando 61,12m da esquina formada com o lado ímpar da Rua Oscar Piske, contendo área de 2.955,95m² (Certidão de Inteiro Teor da Matrícula;

- Os arts. 10 e 11 da LC nº 483/16[2] assim definem:

> *"**Art. 10** Devido ao impacto que causam no entorno, é obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para aprovação, pelo órgão municipal competente ouvido o Conselho da Cidade, dos usos classificados como:*
> *I - Pólo Gerador de Tráfego: é a atividade que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos de transporte de cargas, com movimentação de carga superior a 5 (cinco) toneladas por dia de funcionamento normal e/ou de veículos leves em quantidade maior do que 150 (cento e cinqüenta) veículos por dia de funcionamento normal;*

[1] Conforme escritura pública de promessa de permuta de terreno por fração ideal do solo e área construída com outorga de mandato com clausula de irrevogabilidade lavrado no tabelionado de notas e de protesto de Timbó, livro 266, folha 021 protocolo 27011 de 02 de julho de 2021, constante em anexo ao processo de EIV.

[2] Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Timbó e revoga a Lei Complementar nº 343, de 13 de dezembro de 2007.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 22/12/2023 07:27 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p65847f1a55ec1.

II - Gerador de Ruído Noturno: é o estabelecimento de comércio, serviços, indústria ou instituição que, pela sua atividade, gere sons ou ruídos em intensidade média acima de 60dB (sessenta decibéis), medidos externamente ao estabelecimento, no horário compreendido entre as 22 (vinte e duas) horas e as 6 (seis) horas do dia seguinte;

III - Gerador de Ruído Diurno: é o estabelecimento de comércio, serviços, indústria ou instituição, com atividade que gere sons ou ruídos em intensidade média acima de 70dB (setenta decibéis), medidos externamente ao estabelecimento, no horário das 6 (seis) horas às 22 (vinte e duas) horas;

IV - Pólo Gerador de Risco é a atividade que pode representar risco para a vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e congêneres.

§1º Caracteriza um Pólo Gerador de Tráfego a presença de pelo menos 2 (dois) dos seguintes indicadores: I - queda na velocidade diretriz da via; II - aumento do número de acidentes de trânsito; III - aumento do número de autuações por estacionamento irregular; IV - área de estacionamento inferior à demanda; V - aumento no tempo de espera de transporte coletivo no local.

§2º Considera-se Pólo Gerador de Risco o estabelecimento cuja atividade implique no armazenamento ou manuseio, ainda que provisório, de produtos explosivos, inflamáveis e/ou tóxicos, ou com a emissão de radiações que possam prejudicar a saúde da vizinhança.

***Art. 11** As atividades onde é obrigatória a apresentação do EIV, independente da classificação definida no artigo anterior: I - Uso religioso, acima de 250 pessoas; II - Hotel, acima de 25 leitos; III - Postos de combustíveis; IV - Mercados, Supermercados e Hipermercados, com área superior de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados); V - Entretenimentos noturnos com som ao vivo e mecânico, tipo danceterias; VI - Teatros, reunião de público, acima 250 pessoas; VII - Hospital; VIII - Educacional em nível 3 - edificação destinada ao uso escolar do ensino universitário e cursos de especialização universitária em qualquer nível (pós-graduação, mestrado, doutorado), cursos profissionalizantes."*

- O art. 6 da LC nº 464/2015[3] assim define:

*"**Art. 6º** **<u>Acima de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais</u>**, com ou sem edificação integrada, deverá ser elaborado pelo proprietário/empreendedor o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, observando as regras estabelecidas na legislação vigente, em especial o Decreto Municipal nº 2.325, de 11 de abril de 2011, ou norma posterior.*

§ 1º A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental, requerido nos termos da legislação ambiental vigente, nem quaisquer outras exigências legais.

[3] Dispõe sobre os condomínios horizontais e verticais no Município de Timbó e dá outras providências.

§ 2º Antes da decisão sobre o projeto, de acordo com a legislação aplicável à espécie, a Secretaria de Planejamento, Trânsito e Meio Ambiente deverá encaminhar ao Conselho da Cidade, para apreciação e aprovação, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, juntamente com o Relatório Conclusivo da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como eventuais documentos relativos ao processo." (Grifo nosso)

- O art. 33 da LC nº 335/07[4] define:

*"**Art. 33** O Município solicitará ao empreendedor público ou privado, **como condição para licenciamento do empreendimento, a assinatura de Termo de Compromisso** com definição de responsabilidades para implementação das medidas de mitigatórias e/ou compensatórias dos impactos e problemas identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV."* (Grifo nosso)

- O Decreto nº. 2325/11[5], dentre outros aspectos, regulamenta:

*"**Art. 17** **A aprovação ou licenciamento do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso**, pelo empreendedor, em arcar, integralmente, com as despesas decorrentes da execução de melhorias para eliminar ou minimizar os impactos negativos, conforme Relatório Conclusivo emitido pela Comissão e aprovado pelo Conselho da Cidade.*

*Parágrafo único. **Os Alvarás de Habite-se ou Funcionamento só serão emitidos mediante o cumprimento do Termo de Compromisso**, que deverá ser certificado pelo órgão competente."* (Grifo nosso)

- No **Relatório Técnico Conclusivo nº. 001/2023** (expedido pela Comissão Permanente para Análise de EIV – CPAEIV[6]) consta histórico, legislação, aprovação com ressalvas ao EIV e recomendações ao **COMPROMISSÁRIO**, o que foi submetido, no cumprimento das disposições normativas atinentes a espécie, ao crivo do Conselho da Cidade de Timbó, o qual o avaliou e aprovou na Assembleia Extraordinária realizada no dia 11 de outubro de 2023;

RESOLVEM, nos moldes do mencionado Relatório Conclusivo da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPAEIV e deliberação do Conselho da Cidade, com fundamento nos dispositivos normativos acima elencados e demais pertinentes, celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, onde o **COMPROMISSÁRIO** voluntariamente

4 Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Timbó e dá outras providências.
5 Regulamenta a forma de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
6 Disponível em https://www.timbo.sc.gov.br/servicos/estudo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv-em-transito/

aceita e assume o pleno e integral cumprimento/execução das seguintes obrigações/medidas/ responsabilidades/condições/prazos/outros:

CLAUSULA PRIMEIRA: OBRIGAÇÕES/MEDIDAS

O **COMPROMISSÁRIO** fica única e exclusivamente responsável em arcar (inclusive financeiramente), cumprir e executar integral e tempestivamente todas as obrigações/medidas que seguem:

IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA/COMPENSATÓRIA
Pressão sobre o sistema viário e de transporte	**- Fase de construção:** Sinalização no local orientava de acesso à entrada e saída de veículos e estacionamentos internos para os trabalhadores envolvidos na execução da obra. Quanto a carga e descarga de material para construção seja programando em horários fora dos horários de pico para que posa impactar o mínimo possível no ir e vir dos moradores locais. Respeito ao C.T.B., à sinalização de trânsito e Impedimento do Excesso de Carga; **- Fase de operação:** Implantação de um Trevo Alemão conforme projeto em anexo. A implantação da intervenção viária do tipo "trevo alemão" deverá ser concluída pelo empreendedor previamente ao início da ocupação do empreendimento, ficando vinculado à expedição de Alvará de Habite-se.
Aumento da demanda por abastecimento de água	Considerando que tão somente a comprovação de capacidade de abastecimento de água não reduz a responsabilidade acerca das medidas de mitigação para o aumento da demanda. **- Fase de construção:** Deverá orientar os funcionários e demais envolvidos no processo de construção acerca da conscientização para o consumo sustentável de água. Para fins de comprovação, apresentar relatório indicando ementa, datas e participantes das orientações. Nos sanitários e demais pontos de abastecimento de água deverá instalar orientação acerca de consumo sustentável e economia de recursos hídricos. **- Fase de operação:** Deverá implantar sistema de captação e reuso de águas pluviais em conformidade com as disposições normativas da ABNT aplicáveis. Deverá dimensionar e implantar reservatório de água para abastecimento para atendimento da demanda do empreendimento em conformidade com as disposições normativas da ABNT aplicáveis. Deverá orientar e/ou instalar nos sanitários e demais pontos de abastecimento de água equipamentos que garantam o consumo sustentável e economia dos recursos hídricos.
Aumento da demanda por fornecimento de energia	Considerando que tão somente a comprovação de capacidade de abastecimento de energia não reduz a responsabilidade acerca das medidas de mitigação para o aumento da demanda. **- Fase de construção:** Deverá orientar os funcionários e demais envolvidos no processo de construção acerca

	da conscientização para o consumo consciente de energia. Para fins de comprovação, apresentar relatório indicando ementa, datas e participantes das orientações. **- Fase de operação:** Deverá dimensionar e executar as instalações elétricas em conformidade com a demanda do empreendimento e as disposições normativas da ABNT aplicáveis. Deverá orientar e/ou instalar equipamentos que tenham baixo consumo ou maior eficiência energética.
Pressão sobre o sistema de coleta de resíduos urbanos	Considerando que tão somente a comprovação de capacidade de coleta de resíduos não reduz a responsabilidade acerca das medidas de mitigação para o aumento da demanda. **- Fase de construção:** Deverá implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), que deverá ser apresentado previamente a expedição de Alvará de Construção do empreendimento. **- Fase de operação:** Deverá prever espaço em dimensões e condições adequadas para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, compatível com a periodicidade e tipo de coleta (seletiva/orgânica).
Potencial de contaminação dos recursos hídricos	Sistema de Tratamento de Efluentes Sanitário (Fossa Séptica e Filtro Biológico).
Geração de incomodidades e ruídos	**- Fase de construção:** Realizar manutenção dos maquinários e equipamentos são imprescindíveis para amenizar os ruídos. Realizar o uso dos equipamentos típicos de obras civis como furadeiras, serras elétricas, lixadeiras, betoneiras, dentre outros em local fechado para atenuar os ruídos. Os trabalhos serão realizados somente em horário comercial. Deverá apresentar plano de manutenção dos equipamentos e relatórios comprobatórios de manutenção, conforme plano. Deverá instalar no canteiro de obras placa indicativa com limitação dos horários de trabalho.

As medidas mitigadoras e/ou compensatórias definidas acima deverão ser executadas pelo COMPROMISSÁRIO conforme cronograma apresentado e aprovado pela CPAEIV constante em anexo parte integrante e indissociável do presente termo.

Caberá ao empreendedor prévia e expressamente comunicar todo e qualquer fato impeditivo ao cumprimento do cronograma, propondo de imediato a solução para sua adequação, que ficará sujeita à análise e aceite da CPAEIV, sob pena de caracterizar descumprimento aos termos do Termo de Compromisso e consequente sanção.

CLAUSULA SEGUNDA: DAS ATRIBUIÇÕES ALUSIVAS AO CUMPRIMENTO DO TERMO DE COMPROMISSO

O **COMPROMISSÁRIO** deve apresentar, em até 15 (quinze) dias após a conclusão de cada uma das ações constantes da Clausula Primeira, conforme disposto no cronograma físico em anexo, em meio físico e/ou digital, relatório pormenorizado com documentos que comprovem o atendimento de cada etapa, obrigação e prazo estabelecidos neste termo e legislação aplicável.

O **COMPROMISSÁRIO** deverá comunicar expressamente ao **MUNICÍPIO** toda e qualquer ocorrência que venha de alguma forma interferir direta e indiretamente nas obrigações constantes deste Termo de Compromisso.

O **COMPROMISSÁRIO** realizará, a suas expensas, toda e qualquer correção/adequação necessária a efetiva execução/conclusão das soluções pactuadas no presente Termo de Compromisso, e/ou aquelas que venham a ser exigidas pelo **MUNICÍPIO** como meio de compensação/substituição das já firmadas.

O **MUNICÍPIO** procederá a análise dos relatórios e decidirá sobre a aceitação de seus termos para fins de considerar cumpridas as obrigações assumidas.

O **MUNICÍPIO** procederá o acompanhamento e fiscalização do cumprimento deste Termo de Compromisso, notificando o **COMPROMISSÁRIO** para esclarecimento e/ou correção de eventuais desconformidades constatadas, o que em nenhum momento desobriga este último do pleno cumprimento de todas as suas obrigações.

A correção dos atos praticados pelo **COMPROMISSÁRIO** não substitui ou o isenta das sanções estabelecidas neste instrumento afetas ao seu descumprimento.

CLAUSULA TERCEIRA: SANÇÕES

Qualquer inobservância/descumprimento, pelo **COMPROMISSÁRIO**, de quaisquer das obrigações/medidas/ responsabilidades/condições/prazos/outros constantes do presente termo pode acarretar, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções, sem prejuízo das demais de ordem civil/penal:

a) Multa de 1% do valor estimado da(s) obra(s) pelo descumprimento de quaisquer obrigações e/ou medidas e/ou responsabilidades e/ou condições e/ou prazos e/ou outros constantes do Termo de Compromisso, com exceção à implantação de Trevo Alemão (medida compensatória prevista para a fase de operação quanto ao impacto de pressão sobre o sistema viário e de transporte), o qual será de 10% do valor estimado da(s) obra(s);

b) Revogação/Cassação do(s) alvará(s) e quaisquer outros atos expedidos pelo **MUNICÍPIO,** alusivos ao empreendimento, tal qual Alvará de Construção e Alvará de Habite-se**;**

c) Interdição do empreendimento**;**

Poderá o MUNICÍPIO, para infrações punidas com multa no valor de 1% do estimado da obra e consideradas pelo corpo técnico de baixo potencial lesivo à coletividade, converter a penalidade de multa em advertência, uma única vez e desde que o COMPROMISSÁRIO comprove que a irregularidade foi sanada no prazo de até 15 dias da notificação de instauração do processo de apuração;

As penalidades poderão ser aplicadas cumulativamente, e não afastam a incidência de outras sanções e medidas administrativas, judiciais e legais aplicáveis à espécie constante em legislação própria.

As sanções serão aplicadas após regular processo administrativo, mediante notificação prévia para apresentação de defesa no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Na hipótese de multa estas serão recolhidas no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação da decisão administrativa que as tenham aplicado.

Caso não seja recolhida a multa no prazo acima mencionado, esta será cobrada judicialmente, através da inscrição como dívida ativa da Fazenda Pública.

Também serão objeto de cobrança através da dívida ativa, eventuais perdas e danos ou prejuízos que lhe tenham sido acarretados pela inexecução contratual, nos quais incidirão multa, juros e correção monetária na forma estabelecida no Código Tributário Municipal e cobrados em processo de execução (Lei Federal 6.830/80).

Caso o MUNICÍPIO tenha de recorrer ou comparecer a juízo para haver o que lhe foi devido, a CONTRATADA ficará sujeita ao pagamento, além do principal do débito, da pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor em litígio, dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, despesas de processo e honorários advocatícios, estes fixados, desde logo, em 15% (quinze por cento).

Em qualquer situação, caso fortuito ou de força maior, que o empreendedor se encontre impossibilitado de executar quaisquer medidas ou condições previstas no Termo, este deverá solicitar prorrogação de prazo, paralisação ou a adequação das condições do Termo, estando sujeito a avaliação e aceite da Comissão Permanente para Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPAEIV).

CLAUSULA QUARTA: EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE

Além das demais normas (inclusive técnicas e legais) afetas à regular construção e habite-se e demais (em especial de segurança, sanitárias, posturas e outras), a expedição e/ou manutenção do alvará de construção e alvará de habite-se e demais atos estão indissociavelmente vinculadas e condicionados a demonstração/comprovação documental-técnica do cumprimento de todas as obrigações/medidas/responsabilidades/condições/prazos/outros constantes deste instrumento.

O Alvará de Construção fica condicionado a subscrição deste Termo de Compromisso, atendidos os requisitos determinados na análise de medidas mitigadoras/compensatórias aos impactos avaliados.

CLAUSULA QUINTA: CONDIÇÕES GERAIS

Este Termo de Compromisso produz efeitos legais imediatamente a partir de sua assinatura e terá eficácia de título executivo.

O presente termo obriga os **COMPROMISSÁRIOS** e seus herdeiros e/ou sucessores do imóvel, a qualquer título.

O **COMPROMISSÁRIO** declara ter pleno/total conhecimento de todas as obrigações/medidas/responsabilidades/condições/prazos/outros, aceitando-os integralmente.

CLAUSULA SEXTA: FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Timbó/SC para solução de todas as questões que surgirem deste Termo, renunciando as partes a qualquer outro.

Por estarem acertadas as partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas.

Timbó, 20 de dezembro de 2023.

Assinado digitalmente por:
LUIZ CARLOS GAMA ALVES JUNIOR
***.472.259-**
22/12/2023 07:30:29

MUNICÍPIO
Luiz Carlos Gama Alves Junior

Documento assinado digitalmente
gov.br CARLA ANDRESSA FELIPPI
Data: 21/12/2023 11:09:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

COMPROMISSÁRIO
Carla Andressa Felippi

FABIO BIRCKHOLZ
Assinado de forma digital por FABIO BIRCKHOLZ
Dados: 2023.12.21 11:05:02 -03'00'

COMPROMISSÁRIO
Fabio Birckholz

Assinado eletronicamente por: TAMIRES SMANIOTTO:***978819**
***.978.819-**
22/12/2023 07:27:37

TESTEMUNHA
Nome: _____
CPF: _____

Assinado eletronicamente por: LAINARA DE SOUZA
***.907.019-**
22/12/2023 07:42:46

TESTEMUNHA
Nome: _____
CPF: _____