



**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA: CONTRATOS - CAF/PGM**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO 20.0.000043105-3**

**SEI - 20.0.000043105-3**

**Expediente nº 002.341651.00.8**

**TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE E  
EDMONTON-COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, PARA  
IMPLANTAÇÃO IMOBILIÁRIA LOCALIZADO NA AV  
ASSIS BRASIL Nº 11.120.**

O **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, inscrito no CNPJ sob nº 92.963.560/0001-60, com sede administrativa nesta cidade de Porto Alegre (RS) na Praça Montevideu nº 10, 1º andar, neste ato representado por seu Procurador-Geral, Dr. **CARLOS EDUARDO DA SILVEIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RS sob o nº 65683, Matrícula nº 1013335/1, adiante denominado **COMPROMITENTE**, e, **EDMONTON-COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.470.106/0001-47 com sede na Rua Calçada Antares 249, sala 23 – Bairro Alphaville, na cidade de Santana da Parnaíba – estado de São Paulo, neste ato representada, na forma da Procuração registrada no Livro 0626, fl 029, protocolo 201047164/2020, nº 060900 do 1º Tabelionato de Notas e Protesto da cidade de Brusque/SC, por **NILTON HANG**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 5.115.660-1/SESP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 184.398.029-00, com endereço na Rua Prefeito Adolfo Walendowsky 177, apto 902, Bairro São Luiz, cidade de Brusque, estado de Santa Catarina, doravante denominado simplesmente como **COMPROMISSÁRIO**, celebram entre si o presente

## TERMO DE COMPROMISSO

que expressa a concertação administrativa estabelecida e se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

**Considerando** parecer CAUGE nº 137/2019, de 16/10/2019, de aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), que informa as medidas mitigatórias a serem executadas para absorver o impacto urbanístico do empreendimento.

**Considerando** parecer CPAIC nº 1246/19, de 23/10/2019;

**Considerando** parecer CMDUA nº 01/2020, homologado pelo Prefeito Municipal em 13/02/2020.

**Considerando** parecer CAUGE 106/2020 de 16/09/2020 referente à acesso viário provisório do empreendimento, prazos e descrição do canal de drenagem;

**Considerando** parecer 108/2020 de 23/09/2020 que complementa parecer 106/2020, quanto à prazos de protocolo;

**Considerando** que a retirada das macrófitas do Canal de Bombas nº 10 (CB10), entre Av Assis Brasil e a CB10, constante no Parecer CAUGE 137-19 está recebida pelo Município conforme SEI número: SEI 20.0.000063019-6.

### TÍTULO I – DO OBJETO

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O presente Termo de Compromisso visa estabelecer os compromissos relativos à implantação de Centro Comercial compreendendo 5 edificações, totalizando 32.343,30m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Assis Brasil, nº 11.150.

### TÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Para o cumprimento das restrições e condições estabelecidas pelo **COMPROMITENTE**, o **COMPROMISSÁRIO** compromete-se a atender todas as exigências mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto do empreendimento apontadas nos Pareceres das Comissões e nas licenças ambientais, **obrigando-se a executar as seguintes obras:**

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DRENAGEM**

Deverá ser estudada a compatibilização do canal de drenagem no trecho paralelo à Av. Assis Brasil com o gravame viário do alargamento da Av. Assis Brasil, de modo a minimizar o impacto nas futuras obras viárias, conforme traçado já fornecido pela PMPA.

**Parágrafo Primeiro** – a obrigação prevista no item 2.1 será atendida pelo COMPROMISSÁRIO através do Projeto executivo do Canal Norte do Polder 9, que deverá ter seu início distando 30m ao norte do referido traçado de gravame viário do alargamento da Av Assis Brasil.

**Parágrafo Segundo** – O projeto deverá ser protocolado na CTAAPS em até 120 dias

**Parágrafo Terceiro** – A obra que inicia a 30m ao norte do gravame viário do alargamento da Av Assi Brasil até 80m desse ponto é condicionante para a solicitação da vistoria para emissão de carta de habitação da Edificação 01, loja de departamentos, correspondendo à função de reservatório de retenção de cheias do empreendimento. O trecho restante, do canal até a casa de bombas 09 (CB09) deverá estar concluído até 12 (doze) meses após emissão da carta de habitação.

## **CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRAS DE CIRCULAÇÃO E ACESSIBILIDADE**

**3.1** Deverá elaborar e aprovar junto à CTAAPS, o Projeto Funcional Planimétrico, que será avaliado e aprovado pela EPTC, tomando como referência o Plano Funcional Viário aprovado em 18/11/2019 ( Anexo I ) .

**3.2** O projeto de sinalização semafórica deverá incorporar melhorias de tecnologia e controle, sob a orientação da EPTC;

**3.3** O projeto de sinalização horizontal deverá prever a implantação de Paradas Seguras conforme constou do Plano Funcional Viário.

**3.4** Atender ao Plano Diretor Cicloviário com implantação de ciclovia (200m/110vagas) em local a ser definido pela EPTC;

**3.5** Doar, sem qualquer ônus ao Poder Público, equipamentos e instalações adequadas para integrarem a Central de Controle e Monitoramento de Mobilidade – CECOMM, conforme Resolução Interna nº 02/2017 da EPTC.

**3.6** – Face parecer CPAIC 1299/2020, anexo do Parecer CAUGE 106/2020 , está aceito acesso provisório à Edificação 01 (Loja de Departamentos), devendo o mesmo ser executado com acompanhamento da EPTC. ( ANEXO II )

**Parágrafo Primeiro** – A obrigação prevista no item 3.1 é condicionante para a aprovação da etapa de projeto geométrico e complementares.

**Parágrafo Segundo** - A obrigação prevista no item 3.5 limita-se ao valor total de (35xUFMxNº de vagas) em equipamentos, acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) para títulos federais, ou outra que venha a substituí-la.

**Parágrafo Terceiro** – Sendo danificadas as vias durante o processo de implantação do empreendimento, o **COMPROMISSÁRIO** deverá executar o recapeamento, a fim de dar continuidade e qualidade ao pavimento final, sob fiscalização da SMIM. O recapeamento será executado em caso de danos causados pelo **COMPROMISSÁRIO**.

**Parágrafo Quarto** – Nos alargamentos das vias, caso necessário, o **COMPROMISSÁRIO** deverá providenciar o remanejamento das redes de infraestrutura existentes, pública ou privada (de rede de drenagem, rede de água, iluminação e/ou energia, rede de telefonia, cabos, etc.), respondendo pela sua integral execução nos termos dos projetos aprovados.

**Parágrafo Quinto** – São de responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO**, caso necessário, a pavimentação, recapeamento ou recuperação do pavimento de todos os trechos e larguras das vias para as quais foram solicitadas alterações pela EPTC a fim de dar continuidade e qualidade ao pavimento final, implantar o projeto de sinalização

horizontal, bem como recuperar as vias que forem danificadas durante o processo de implantação do empreendimento.

**Parágrafo Sexto** – Para integral cumprimento da cláusula prevista neste Título II, o **COMPROMISSÁRIO** deverá protocolar na Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo – CTAAPS:

**I** – Em até **07 (sete)** dias após a assinatura do presente termo, projeto planimétrico funcional, tendo como referência o Plano Funcional aprovado em 18/11/2019 ( Anexo I) , no Expediente 002.341651.00.8.7872.

**II** – EM até 07 (sete) dias após a aprovação do projeto planimétrico funcional, projeto geométrico das vias e ciclovias lançado sobre o levantamento planialtimétrico, conforme Decreto 18906/15, com o cadastro das matrículas; edificações; vegetação com indicação de porte, dimensão e espécie; posteamento; bocas de lobo, etc., nos seguintes expedientes, de acordo com a definição das diretrizes. Deverá ser entregue um CD com o arquivo onde constem todos os cadastros sobre o geométrico, separados por layers, além de 07 (sete) cópias impressas que serão analisadas nos seguintes expedientes:

002.341651.00.8.7861 – DMAE

002.341651.00.8.7863 – DEP

002.341651.00.8.7864 – SMOV

002.341651.00.8.7869 – SMAMS

002.341651.00.8.7870 – SMF

002.341651.00.8.7872 – EPTC

002.341651.00.8.0001 – SMDE

**III** – Em até **30 (trinta ) dias** após a aprovação do projeto geométrico, requerimento de aprovação dos projetos complementares das vias e ciclovias ( pavimentação/drenagem pluvial/rede água/rede esgoto sanitário/remanejamento de rede elétrica/iluminação pública/sinalização viária/arborização viária), anexando cópia do projeto geométrico aprovado.

**Parágrafo Sétimo** – Os Protocolos de requerimento de aprovação de projetos definidos nos incisos do parágrafo anterior deverão especificar a cláusula e o item da obrigação constante neste Termo, e **serem efetuados obrigatoriamente na secretaria da CTAAPS, sob pena de nulidade.**

**Parágrafo Oitavo** – As obras previstas na Cláusula Terceira deverão estar concluídas até o **protocolo** de solicitação da **carta de habitação, de acordo com cronograma (Anexo III), devendo o viário definitivo estar concluído no prazo previsto, independente da conclusão da Edificação 02 ( Supermercado),** podendo ser iniciadas a partir da emissão da Ordem de Início das mesmas.

**Parágrafo Nono** – As obras de sinalização viária deverão estar concluídas em até **30 (trinta) dias** antes da solicitação da **carta de habitação de acordo com cronograma (Anexo III).**

#### **CLÁUSULA QUARTA : DAS DESAPROPRIAÇÕES**

**4.1.** Caso haja necessidade de realizar desapropriações para cumprimento das medidas viárias previstas neste Termo, fora da gleba do empreendimento, a **COMPROMISSÁRIA** deverá protocolar na CAADHAP projeto de desapropriação, conforme Termo de Referência da Secretaria Municipal da Fazenda - SMF (modelo constante do **Anexo IV**), no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da aprovação do projeto geométrico das mesmas.

**4.2.** A **COMPROMISSÁRIA** deverá recolher, em favor do Município, o valor correspondente às **DESAPROPRIAÇÕES** que se fizerem necessárias, no prazo de até 30 (trinta) dias após notificação contendo os valores dos laudos de avaliação das propriedades atingidas constantes do projeto de desapropriação. Para as atualizações e modificações de laudo que impliquem alteração de valor, dar-se-á novo prazo de 30 (trinta) dias após notificação para complementação dos valores.

**4.3.** Os pagamentos previstos nesta cláusula deverão ser efetuados por Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido na Unidade Funcional SMF – Secretaria Municipal da Fazenda, constando o tipo de contribuição “Termo de Compromisso com Empreendedores”, que deverá ser paga no prazo estabelecido na notificação citada na cláusula 7.2. O DAM será enviado juntamente com a notificação contendo os valores.

**4.4.** No caso de ações judiciais de desapropriação, havendo determinação do Poder Judiciário de depósito de valor superior ao avaliado pelo município, o pagamento da

diferença do valor deverá ser realizado ao município em até 15 (quinze) dias após notificação e entrega do DAM.

**4.5.** Uma vez cumpridas as obrigações da **COMPROMISSÁRIA** previstas acima, o **COMPROMITENTE** permanecerá como único responsável pelas providências de desapropriações. Caso não seja possível que a **COMPROMITENTE** conclua as desapropriações até a finalização das demais obras e reformas que serão realizadas pela **COMPROMISSÁRIA**, conforme obrigações delimitadas neste Termo e respectivos Anexos as partes contratantes deverão negociar um aditamento ao Termo de Compromisso para prorrogação do prazo, ou, alternativamente, substituição das obrigações aqui acordadas, e avaliação da possibilidade de emissão do habite-se correspondente às obras inviabilizadas.

## **CLÁUSULA QUINTA – DAS TRANSFERÊNCIAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

**5.1.** Na hipótese de Transferência de Potencial Construtivo (TPC) oriunda de diretriz viária cuja obra não será executada na ocasião do projeto do empreendimento, a **COMPROMISSÁRIA** deverá se responsabilizar pelo adequado cercamento e guarda da área transferida ao Município, de modo a não haver a ocupação irregular. A guarda cessará somente quando da efetiva execução da diretriz, não fazendo, a **COMPROMISSÁRIA**, jus a nenhuma forma de indenização.

## **CLÁUSULA SEXTA - DOS PRAZOS**

**6.1** A execução das obras previstas no presente Termo de Compromisso é condicionantes para:

Edificação 01 ( Loja de Departamentos ) – o protocolo de vistoria predial está condicionado à conclusão da obra de parte do canal ( parte § 3º da Cláusula Segunda). e 3.6 da Cláusula Terceira.

Edificação 02 ( Supermercado ) – o protocolo de vistoria predial está condicionado à todo viário definitivo, devendo esse viário estar concluído até julho/2021, independente da loja

estar concluída. A segunda parte da obra do canal segue cronograma ( Anexo III).

Edificações 03 e 04 – o protocolo de vistoria predial está condicionado à conclusão total das obras viárias do presente termo.

**Parágrafo Primeiro** - Quando o inadimplemento total ou parcial da obrigação estiver vinculado a responsabilidades, obstáculos e/ou autorizações não emitidas pelo Município e seus órgãos, ou decorrer de impedimento consubstanciado em situação de caso fortuito ou força maior, a **COMPROMISSÁRIA** terá suas datas adiadas proporcionalmente, até que seja transposto o embaraço e reste possibilitado o pleno atendimento aos compromissos assumidos.

**Parágrafo Segundo** - Qualquer solicitação de dilação e/ou suspensão de prazo deverá ser encaminhada pela **COMPROMISSÁRIA** à Procuradoria Geral do Município - PGM, **30 (trinta) dias antes da conclusão dos prazos ora convencionados.**

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS COMPROVAÇÕES**

A **COMPROMISSÁRIA** deverá juntar no Expediente Administrativo nº 002.341651.00.8. 7880 (filhote PGM) a comprovação do cumprimento das etapas, para fins de monitoramento das obrigações objeto do presente Termo de Compromisso.

#### **TITULO III - DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

O descumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento acarretará na incidência das penalidades e procedimentos a seguir definidos, sem prejuízo da sua aplicação cumulativa, conforme seu enquadramento no caso concreto.

**CLÁUSULA OITAVA** - a multa contratual diária pelo descumprimento dos prazos de protocolo dos projetos previstos nas **CLÁUSULAS SEGUNDA E TERCEIRA**, bem como, pela não observância das diretrizes ou pela execução parcial, a inexecução total ou parcial das obrigações, pela **COMPROMISSÁRIA**, previstas neste instrumento, será de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), aplicável até 90 (noventa) dias após a notificação de inadimplemento ou descumprimento dos prazos; multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais), aplicável até 180 (cento e oitenta) dias após a notificação de inadimplemento ou descumprimento dos prazos, e após este



período, multa diária de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Os valores serão reajustados pela taxa SELIC desde o momento em que é devida a multa até seu efetivo pagamento.

**Parágrafo Único** - As multas incidirão a partir do comprovado inadimplemento, através de notificação na forma da lei, constituindo em mora a **COMPROMISSÁRIA**, até a sua implementação, podendo o **COMPROMITENTE** lançar o valor, devidamente atualizado, em Dívida Ativa e promover a cobrança através do processo de execução, na forma da Lei nº 6830, de 22 de setembro de 1980 (Lei de Execuções Fiscais).

**CLÁUSULA NONA** - Quando a inexecução total ou parcial ocorrer de demanda pública, ou impedimento consubstanciado em situação de caso fortuito, força maior, ou ainda obstáculos e/ou autorizações causados por outras esferas estatais, não incidirá a multa prevista, até que seja transposto o embaraço e reste possibilitado a **COMPROMISSÁRIA** o pleno atendimento aos compromissos assumidos.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O presente Termo de Compromisso é firmado com base no disposto no artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, constituindo-se em título executivo extrajudicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - o presente Termo de Compromisso produzirá seus efeitos legais a partir da assinatura digital do Compromitente e Compromissário, elegendo as partes o Foro da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento.

E, estando o **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE-COMPROMITENTE** e a **EMPREENDEDORA-COMPROMISSÁRIA** devidamente acordados, firmam o presente Termo por meio digital, com duas testemunhas. Após os devidos registros deverá ser impressa uma via deste Termo para ser anexada ao Expediente Único nº 002.341651.00.8.7880, que ainda tramita em meio físico.

**CARLOS EDUARDO DA SILVEIRA**

**PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO**

**NILTON HANG**

**EDMONTON-COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.,**

**Testemunhas:**

1º) \_\_\_\_\_

**Nome:**

**CPF:**

2º) \_\_\_\_\_

**Nome:**

**CPF:**



Documento assinado eletronicamente por **Filipe Menegon, Assistente Administrativo**, em 20/10/2020, às 15:25, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Nilton Hang, Usuário Externo**, em 20/10/2020, às 16:07, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Liamara Nique Liebermann, Servidor Público**, em 20/10/2020, às 16:38, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo da Silveira, Procurador(a)-Geral**, em 21/10/2020, às 09:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **11898779** e o código CRC **9B606967**.

---

---

20.0.000043105-3

11898779v1