

JOSE
ANTONIO DE
AZEVEDO
GOMES:
84793236715

Assinado digitalmente por JOSE
ANTONIO DE AZEVEDO
GOMES 84793236715
DN: cn=JOSE, o=PMPS/RS
OU=Secretaria de Receita
Federal do Brasil, ou=RSB
e=JOSE.AZEVEDO@PMPS.RS
OU=22180790000154
O=PMPS/RS, CN=JOSE
ANTONIO DE AZEVEDO
GOMES 84793236715
Serial: 84793236715
Documento
Foxit Reader Versão: 10.1.1

TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO REFERENTE A PARCELAMENTO DE SOLO

PROCESSO Nº 2022/10/42573
2020/07/25100

1

Pelo presente instrumento particular, os signatários do presente, de um lado o **MUNICÍPIO DE SANTA MARIA**, CNPJ nº 88.488.366/0001-00, representado pelo Secretário de Município de Licenciamento e Desburocratização, pelo Secretário de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos e pela Secretária de Município de Desenvolvimento Econômico e Turismo, abaixo assinado e de outro lado, **COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 09.333.946/0001-44, com sede na Av. Prefeito Evandro Behr 7199 sala 02 – Bairro Camobi, CEP 97110-800, representada por Gilberto Bressa, CPF nº 416.282.840-72, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Eryly de Almeida Lima, 1679 AP 501, Bairro Camobi, cidade de Santa Maria/RS, têm entre si justo e contratado o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO** para o parcelamento do solo na modalidade de rememoração mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA COMPENSAÇÃO

Art. 1º O presente Termo de Compromisso de Compensação tem por objeto atender as disposições legais referentes à medida compensatória prevista no inciso II do art. 71 c/c art. 140, § 1º, da Lei Complementar n.º 117/2018 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), acordadas na fase de parcelamento do solo na modalidade de remembramento), que atenda o interesse público e faça frente as necessidades prementes do Município.

Art. 2º Fica definido o montante de **76.809,53 UFM's** (Unidade Fiscal Municipal) ou o valor de R\$ 334.321,14 (trezentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e catorze centavos) como medida compensatória total do presente termo, apurada pelo processo administrativo nº 2022/10/42573, nos termos do Laudo Técnico de Avaliação nº 19/2022/CTPA da Comissão Técnica Permanente do Município para Avaliar Imóveis.

Parágrafo único. Será considerado o valor da UFM vigente no ano de início da execução do objeto firmado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR

Art. 3º O Empreendedor compromete-se com a concretização das medidas compensatórias, no valor total do presente termo, para atendimento a legislação vigente a ser definido até o momento do licenciamento da edificação em aprovação sob processo nº 2020/25100, localizada na RSC-287, matrícula CRI nº 175.302, no qual o presente termo gera obrigação de fazer por parte da empresa **COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Art. 4º As medidas podem ser alteradas por acordo entre as partes, inclusive para ajustes eventualmente necessários nas compensações definidas, desde que

respeitem, globalmente, os valores referidos no art. 2º e fiquem devidamente registradas no processo administrativo da compensação.

Art. 5º O Empreendedor responsabilizar-se-á integral e isoladamente, cível e criminalmente, por todos os danos causados a terceiros, a integrante da Administração e a empregados e/ou prepostos seus, bem como, por todos e quaisquer danos pelos mesmos sofridos em razão de ação ou omissão sua na execução da obra e/ou serviço, garantindo ao Município direito regressivo por tudo o que acaso tenha que dispendar em sendo isolada ou solidariamente responsabilizado, incluindo honorários periciais, advocatícios e custas processuais.

§ 1º responsabilizar-se-á ainda, isolada e exclusivamente:

I. Por todos os encargos trabalhistas, fundiários e previdenciários, cíveis e criminais decorrentes dos contratos de trabalho e/ou cíveis que firmar para a consecução da obra e/ou serviço a ser definido no futuro, assim como pelo estrito respeito às normas de saúde, higiene e segurança;

II. Por despesas e providências necessárias à inscrição da obra e/ou serviço a ser definido no futuro junto aos órgãos e repartições competentes, pagamento do seguro de responsabilidade civil e pagamento das multas eventualmente aplicadas por quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, em consequência do fato imputado a empresa **COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** e/ou ao seu respectivo pessoal;

III. Pela manutenção de seguro de acidente do trabalho de todos os operários e empregados em serviço, bem como visitantes, fiscalização e fornecedores que adentrarem no canteiro dos serviços;

IV. Por quaisquer acidentes no trabalho de execução da obra e/ou serviço contratados a ser definido no futuro, por uso das patentes registradas, por danos resultantes de caso de fortuito ou força maior, bem como as indenizações que possam vir a ser devidas a terceiros, por fatos oriundos dos serviços contratados, mesmo que ocorridos na via pública;

V. Assumir inteira responsabilidade pelas obrigações fiscais decorrentes da execução do objeto da compensação de obra a ser definida no futuro.

Art. 6º Executar a obra e/ou serviço a ser definido no futuro atendendo taxativamente aos Projetos, Memoriais Descritivos, Especificações, Planilhas de Orçamento e Cronograma Físico-Financeiro, observando em toda a respectiva extensão, as disponibilidades legais aplicáveis à espécie, as normas da ABNT, e as diretrizes e preceitos emergentes do CREA e/ou CAU.

Art. 7º Providenciar a sinalização no local da execução da obra e/ou serviço a ser definido no futuro, fornecendo, distribuindo e mantendo todo o material necessário para tanto.

Art. 8º Para a obra a ser definida no futuro, destinar local apropriado para a guarda dos projetos, diário de obra e demais documentos pertinentes, de igual sorte que no local da mesma, manterá responsável técnico que possa realizar as devidas anotações no diário de obra e prestar todos os esclarecimentos que sobre ela forem solicitados.

Art. 9º Respeitar as propriedades circunvizinhas ao local da obra e/ou serviço a ser definido no futuro, a fim de que não sofram qualquer dano em razão do mesmo.

Art. 10º Para a obra a ser definida no futuro, obedecer às normas de segurança e higiene no trabalho e o fornecimento de todo o Equipamento de Proteção Individual (EPI), necessário ao pessoal responsável pela prestação dos serviços, assim como, fornecimento de vestimenta de trabalho e de todo o Equipamento de Proteção Coletiva (EPC), necessário ao pessoal responsável pela prestação dos serviços.

Art. 11º Para a obra a ser definida no futuro, empreender vigilância ininterrupta no canteiro da obra e/ou serviço, sendo de sua responsabilidade, independentemente de culpa, toda e qualquer perda de materiais, equipamentos, etc., resultante de roubo, furto, atos de vandalismo, ou qualquer outro fato de natureza semelhante, que venha a ocorrer no canteiro de serviços.

Art. 12º Para a obra a ser definida no futuro, fornecer e colocar placa (s) no canteiro de serviços, de conformidade com o exigido pelos órgãos de fiscalização, licenciamento e modelo fornecido pelo Município de Santa Maria.

Art. 13º Para a obra a ser definida no futuro, substituir, sempre que exigido pela fiscalização do Município, o profissional cuja atuação, permanência ou comportamento for prejudicial, inconveniente ou insatisfatório para a execução dos serviços.

Art. 14º Para a obra a ser definida no futuro, remover o entulho e os materiais não utilizados na execução dos serviços, durante toda sua execução, mantendo limpas as instalações e o canteiro de serviços.

Art. 15º Para a obra a ser definida no futuro, realizar teste de todos os equipamentos e instalações, para que se mantenham em perfeito estado de funcionamento.

Art. 16º Para a obra a ser definida no futuro, manter, na direção da obra e/ou serviço, o(s) profissional(is) habilitado(s) como responsável (is) técnico(s), com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), na forma de legislação vigente.

Art. 17º Para a obra a ser definida no futuro, executar, imediatamente, os reparos que se fizerem necessários nos serviços de sua responsabilidade.

Art. 18º Para a obra a ser definida no futuro, refazer às suas expensas, quaisquer obras e serviços executados em desobediência às Normas Técnicas vigentes.

Art. 19º Para a obra a ser definida no futuro, permitir e facilitar a fiscalização do Município, a inspeção ao local da obra e/ou serviço, em qualquer dia e hora, devendo prestar todos os informes e esclarecimentos solicitados.

§ 1º Para a obra a ser definida no futuro, antes do início do serviço, o Empreendedor deverá providenciar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional técnico junto ao CREA ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU.

§ 2º Para a obra a ser definida no futuro, qualquer alteração do projeto original deverá ser objeto de prévia aprovação formal por parte do Município, sob pena de correr a despesa decorrente da execução do projeto alterado, por conta e risco do Empreendedor.

§ 3º Para a obra a ser definida no futuro, providenciar e manter na obra e/ou serviço o Diário de Obras e o Registro Fotográfico atualizado.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

Art. 20º Ao Município cabe fiscalizar a execução da obra e obrigações acordadas.

Art. 21º Fornecer ao Empreendedor as condições necessárias a regular execução do Termo.

Art. 22º Após cumpridas as obrigações definidas e demais exigências legais e técnicas, será fornecida:

§ 1º Certidão de conclusão ou quitação do termo de compromisso para fins de Habite-se.

6

JOSE
ANTONIO
DE
AZEVEDO
GOMES:
84793236715

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

Art. 23º O prazo para execução das obras e/ou serviços previstos a ser definido no futuro, pertinentes a responsabilidade do Empreendedor, é o período estipulado em cronograma e projeto técnico, a contar da data de emissão da Ordem de Serviço de Início fornecida pela fiscalização.

§ 1º O Empreendedor ficará obrigado a iniciar os serviços no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a assinatura da Ordem de Serviço de Início.

§ 2º Em caso de descumprimento pelo Empreendedor do cronograma estipulado, a carta de habitação da edificação, será revogada e as aprovações e licenças posteriores na área em questão serão indeferidas.

Art. 24º O cronograma, orçamento e projeto técnico farão partes integrantes deste a partir da definição das obras e/ou serviços previstos a ser definido no futuro em processo de reprogramação específico deste Termo.

§ 1º As planilhas de orçamento devem trazer as conversões em UFMs quando da definição das obras e/ou serviços previstos a ser definido no futuro.

Art. 25º O Empreendedor deverá apresentar, os seguintes documentos, antes da assinatura da ordem de serviço:

I. Relação de Equipe Técnica responsável pela condução dos trabalhos, com nomes e qualificação de cada técnico de nível superior ou médio, até o nível de encarregado;

II. Relação dos equipamentos julgados necessários à execução dos serviços, indicando o estado de conservação e a condição de disponibilidade. Em caso de locação deverá indicar o nome de quem será (ão) o (s) locador (es) dos mesmos com a declaração da devida concordância do locador, assinado pelo responsável pela mesma;

III. Comprovação de que dispõe de área de bota-fora, ou declaração de disponibilidade, assinada pelo proprietário da área, que atenderá a devida disposição final de resíduos sólidos gerados, devendo ser anexada a respectiva Licença

7

JOSE
ANTONIO
DE
AZEVEDO
GOMES
84793236718

Ambiental (Licença de Operação – LO), emitida pela FEPAM ou município habilitado, em vigor.

CLÁUSULA QUINTA – DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Art. 26º A planilha de quantitativos e custos unitários, tendo como base o banco de dados do Sinapi e/ou Sicro-3, é parte integrante e indissociável ao presente termo para efeitos de saneamento em processo administrativo de fiscalização e auditoria das etapas obrigacionais do Empreendedor.

Art. 27º A manutenção do equilíbrio econômico-financeiro deste Termo de Compromisso de Compensação deverá respeitar o disposto nos parágrafos seguintes, momento de confronto de contas entre o realizado fisicamente e o valor despendido pelo Empreendedor na sua prestação de contas para a realização da liquidação.

§ 1º **DO REAJUSTE DE PREÇOS:** Para obras e serviços de infraestrutura urbana, os preços pactuados serão reajustados pelos índices setoriais utilizados de acordo com as especificidades do DNIT para o Setor Rodoviário, apurados e fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas. Para obras e serviços de praças, logradouros públicos e construção civil, os preços pactuados serão reajustados pelo INCC-/DI.

§ 2º **DA REVISÃO DOS PREÇOS:** Fica ressalvada a possibilidade de concessão de reequilíbrio econômico-financeiro, devendo, para tanto, ser encaminhado requerimento devidamente fundamentado e justificado, demonstrando de maneira clara e inequívoca o pedido, protocolado junto à Fiscalização do Município.

§ 3º Fica o Empreendedor obrigado a apresentar memória de cálculo ao Município, referente à revisão de preços sempre que esta ocorrer, nos termos da Instrução Normativa nº 01/2022/SECAP da Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos.



§ 4º Em caso de obras de infraestrutura em que há variação dos preços propostos provocando desequilíbrio nos valores unitários dos materiais asfálticos, deverá ser utilizado o menor índice obtido entre:

- a) O valor dos produtos asfálticos fornecido pela ANP, comparando a data do orçamento da proposta e o atualizado na data do efetivo fornecimento; e
- b) O valor da Nota Fiscal do fornecedor de ligantes asfálticos.

§ 5º Para os casos de desequilíbrio, os valores serão considerados em escala e que o ajuste seja acima dos índices de reajuste, convertido em UFM, sendo esta última atualizada ao mês analisado da planilha de memória cálculo.

§ 6º Os valores financeiros em moeda corrente nacional apurados de reajuste e reequilíbrio serão convertidos a UFM vigente na data da solicitação do Empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

Art. 28º A fiscalização do cumprimento das obrigações acordadas será realizada por servidor designado pela Secretaria gestora em conjunto com a Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos.

Art. 29º Cabe à fiscalização emitir Termo de Recebimento Provisório quando o objeto da compensação for executado conforme projeto técnico e cronograma aprovados, comprovado pelo *as built* e demais peças técnicas que deverão ser entregues pelo Empreendedor à fiscalização do Município.

Art. 30º O Empreendedor poderá manter preposto, aceito pela Administração do Município, durante o período de execução da obra ou serviço, para representá-lo sempre que for necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DO OBJETO DA COMPENSAÇÃO

Art. 31º Fica designado, por indicação do Empreendedor, o ARQUITETO E URBANISTA ANDRES GABRIEL DALLA CORTE, CAU A129369-9, como responsável técnico pela obra/serviços a ser definido no futuro.

Art. 32º O responsável técnico indicado pelo Empreendedor deverá manter permanente contato com a fiscalização do Município, assumindo o compromisso de zelar pelo fiel cumprimento das cláusulas e condições firmadas neste Termo.

Art. 33º O fiscal designado pelo Município anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução dos serviços, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Art. 34º A indicação do responsável técnico não exime o Empreendedor às penalidades impostas por quaisquer danos, descumprimento de prazos, atrasos e demais irregularidades identificadas pela fiscalização.

Art. 35º As partes ficam cientes que todo e qualquer ônus relacionado com a contratação do responsável ou empresa para execução da obra e/ou serviço isentam o Município de Santa Maria de qualquer quereis.

CLÁUSULA OITAVA - DO RECEBIMENTO DO OBJETO DA COMPENSAÇÃO

Art. 36º A obra e/ou serviço a ser definida no futuro será recebida:

I. Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita pelo Empreendedor.

II. Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação ou de vistoria, que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais.

§ 1º O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra e/ou serviço, nem a ético-profissional, pela perfeita execução do Termo.

§ 2º O prazo a que se refere o inciso II, desta Cláusula, não poderá ser superior a 90 (noventa) dias, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados.

§ 3º O Município rejeitará no todo ou em parte, obra e/ou serviço executados em desacordo com o Termo de Compromisso de Compensação e/ou suas partes integrantes.

§ 4º Nos casos em que couber, poderão ser lavrados e assinados pelas partes Termos de Recebimento Parciais, quando o todo ou uma parte bem definida dos serviços estiver concluída e já realizada a respectiva medição.

Art. 37º Para fins de recebimento provisório, o Empreendedor deverá apresentar, à fiscalização do Município, o *as built* e demais peças técnicas que comprovem o objeto executado.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES E RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO TERMO

Art. 37º Em caso de descumprimento pelo Empreendedor, de qualquer uma das obrigações a ele impostas nas cláusulas deste Termo, a certidão ou licença concedida será imediatamente revogada e será aplicada multa de **20% do valor total da compensação**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Art. 38º Fica estipulado entre as partes que qualquer das cláusulas do presente Termo de Compromisso podem ser alteradas, desde que em comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

Art. 39º Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Maria como competente para solucionar quaisquer litígios ou ações decorrentes deste instrumento, renunciando expressamente quaisquer outros por mais privilégio que venha a ser.

E por estar as partes de acordo com as cláusulas anteriormente descritas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Santa Maria, 07 de fevereiro de 2023

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDRES GABRIEL DALLA CORTE
Data: 07/02/2023 13:45:19-0300
Verifique em <https://verificador.itl.br>

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ARQ. E URB. ANDRES GABRIEL DALLA CORTE – CAU A129369-9

COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA
Assinado de forma digital por
COASE CONSTRUTORA E
INCORPORADORA
LTDA:09333946000144
Dados: 2023.02.07 13:56:46 -03'00'

EMPREENDEDOR

COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

CNPJ 09.333.946/0001-44


BELOYANNES ORENCO DE PIETRO JUNIOR

SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE LICENCIAMENTO E DESBUROCRATIZAÇÃO

JOSE ANTONIO DE AZEVEDO GOMES:
84793236715

Assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE AZEVEDO GOMES:84793236715
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=22180785000164, OU=presencial, CN=JOSE ANTONIO DE AZEVEDO GOMES, 84793236715
Razão: Eu sou o autor deste documento
Foxit Reader Versão: 10.1.1

JOSÉ ANTONIO DE AZEVEDO GOMES

SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

13

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: