

TERMO DE COMPROMISSO

ROTTAS 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RODERJAN LTDA, empreendedor do imóvel abaixo descrito, portador do CNPJ nº 40.112.317/0001-34, representado pelo Sr. Paulo Rafael Câmara Folador, portador do RG nº 5.883.514-5 SSP/PR e CPF nº 008.212.149-42, de acordo com o contido no Processo **14.974/2023** comprometo-me a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços descritos abaixo, necessários a minimização dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividade no imóvel abaixo citado e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal. Declaro estar ciente de que não serão expedidas licenças e certidões abaixo discriminadas enquanto não restarem concluídas, integralmente, as medidas apontadas no Parecer Final, nos termos do Artigo 11 da Lei Municipal nº 12.447/2016 e no Decreto Municipal nº 12.938 de 24 de abril de 2017.

Declaro, ainda, estar ciente de que o prazo de validade do presente Termo de Compromisso é de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado justificadamente.

IMÓVEL:

Imóvel localizado na Rua Sábida esquina com a Rua dos Pássaros, com Matrículas nº 34.329; 34.330; 34.331; 34.332.

EMPREENDIMENTO:

Bairro Planejado Campobello Boa Vista
Campobello Boa Vista 1
(APROVAÇÃO EM 1º MOMENTO)

- Loteamento

Campobello Boa Vista 2

- Loteamento

Campobello Boa Vista 3

- Loteamento

Campobello Boa Vista 4

- Loteamento e Condomínio horizontal

Áreas Comerciais

- Voltadas para a Rua Sabiá e Rua Recanto dos Pássaros

OBRAS E SERVIÇOS:

- 1 **A emissão do Decreto de Loteamento e Alvarás de construções ficam condicionados à:**
 - 1.1 A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à PMPG, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa;
 - 1.2 Apresentação do projeto com alterações solicitadas para aprovação do EIV;

2 Deverá constar na emissão do decreto do Loteamento e nos alvarás de construção o comprometimento do empreendedor em realizar as seguintes medidas mitigadoras:

- 2.1 A lavratura, assinatura e publicação em Diário Oficial do Termo de Compromisso do EIV.
- 2.2 Documento de comprovação do convênio com a COHAPAR em até 180 dias após a emissão do Decreto de aprovação do Loteamento para utilização de parâmetros de lotes de 8mx20m.
- 2.3 Oferta de áreas institucionais adequadas para implantação de equipamentos urbanos;
- 2.4 Doação de faixas de alargamento nas fachadas das ruas Sabiá (22m de caixa de via) e Recanto dos Pássaros (18m de caixa de via);
- 2.5 Projeto e execução da ligação viária com a Av Souza Neves;
 - 2.5.1 Fica sob responsabilidade da Prefeitura de Ponta Grossa a emissão de carta e/ou parecer, que se fizerem necessários, demonstrando interesse público nas obras, para aprovação do projeto junto ao DNIT e Rumo Logística.
 - 2.5.2 Fica sobre responsabilidade do empreendedor o tramite para aprovação dos projetos mencionados em todos os órgãos competentes, incluindo taxa caso existam. (Rumo, Dnit, etc)
 - 2.5.3 Fica sob responsabilidade da Prefeitura de Ponta Grossa a desapropriação dos terrenos que se fizerem necessários para execução da ligação viária.
- 2.6 Implantação de rotatória na confluência da Rua Sabiá com a Rua Recanto dos Pássaros;
- 2.7 Alargamento da pista da rua semi-calçadão para 7m;
- 2.8 Implantação de bolsões de estacionamento nas áreas verdes;
- 2.9 Projeto e execução da ligação viária ao Santa Luzia pela rua São João;
 - 2.9.1 Fica sob responsabilidade da Prefeitura de Ponta Grossa a emissão de carta e/ou parecer, que se fizerem necessários, demonstrando interesse público na obra, para aprovação do projeto junto ao IAT ou demais órgãos necessários.
 - 2.9.2 Fica sobre responsabilidade do empreendedor o trâmite para aprovação dos projetos mencionados em todos os órgãos competentes, incluindo taxa caso existam. (IAT, etc)
- 2.10 Projeto executivo da ligação viária ao Residencial América pelo eixo Rua Luiz Carlos Galvão/Rua Terezinha Sueli Ferreira, que possuem a interseção na forma de rótula com a Avenida Congonhas com caixa de 16m e pista de rolamento de 9m.
- 2.11 Projeto executivo do Parque Público. B

3 O condicionamento da manutenção do Alvará de Construção a:

- 3.1 Sinalização das vias de acesso durante a obra com indicação de área de estacionamento, carga e descarga e tráfego de caminhões,
- 3.2 Controlar as emissões atmosféricas provenientes de maquinários e equipamentos utilizados pela obra. Devem ser realizadas inspeções visuais por meio do monitoramento da fumaça preta emitida dos escapamentos dos veículos;
- 3.3 Garantir que os equipamentos e maquinários utilizados na obra estejam em perfeitas condições de uso e com as manutenções em dia.
- 3.4 Coleta e destinação correta dos resíduos da construção civil, conforme PGRCC aprovado;
- 3.5 Manutenção dos níveis de ruídos conforme legislação;
- 3.6 Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com resíduos (barro, concreto, etc), evitando que espalhem resíduos nas vias do entorno;

4 O recebimento do loteamento e emissão de Habite-se, condicionam-se a:

4.1 Execução completa de toda as contrapartidas elencadas no item 2, podendo ser emitido habite-se por fases do empreendimento mediante a conclusão das medidas da seguinte forma:

FASE 01

4.2 Documento de comprovação do convênio com a COHAPAR em até 180 dias após a emissão do Decreto de aprovação do Loteamento para utilização de parâmetros de lotes de 8mx20m.

4.3 Implantação de rotatória na confluência da Rua Sabiá com a Rua Recanto dos Pássaros;

4.4 Projeto da ligação viária com a Av Souza Naves;

4.5 Execução da ligação viária com a Av Souza Naves;

FASE 02

4.6 Projeto executivo do Parque Público

4.7 Projeto da ligação viária ao Santa Luzia pela rua São João;

FASE 03

4.8 Projeto executivo da ligação viária ao Residencial América pelo eixo Rua Luiz Carlos Galvão/Rua Terezinha Sueli Ferreira, que possuem a interseção na forma de rótula com a Avenida Congonhas com caixa de 16m e pista de rolamento de 9m.

FASE 04

4.9 Execução da ligação viária ao Santa Luzia pela rua São João;

4.10 Doação de faixas de alargamento nas fachadas das ruas Sabiá (22m de caixa de via) e Recanto dos Pássaros (18m de caixa de via);

VINCULA-SE A TODAS AS FASES

4.11 Alargamento da pista da rua semi-calçada para 7m;

4.12 Implantação de bolsões de estacionamento nas áreas verdes;

4.13 Oferta de áreas institucionais adequadas para implantação de equipamentos urbanos;

4.14 Reparar possíveis danos causados pelo trânsito de veículos pesados, durante a fase de obras, na pavimentação da via de acesso do empreendimento;

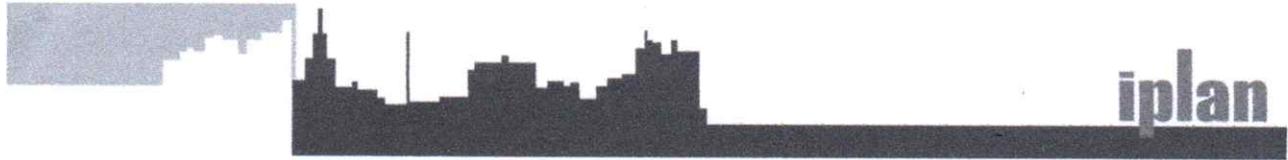
4.15 Atender ao Decreto Municipal 7673/13, quanto ao uso racional de água pluvial;

4.16 Execução das calçadas conforme Anexo 1, deste documento;

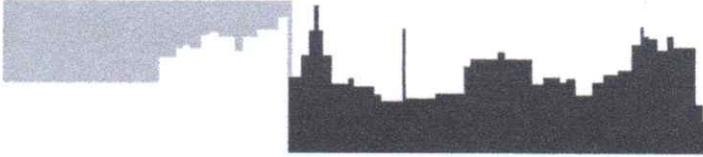
4.17 De acordo com o artigo 18 do Decreto 14635/2018 de Ponta Grossa, O cálculo do valor mínimo das medidas compensatórias é feito através do valor do empreendimento e o grau de impacto urbano gerado;

4.18 **As medidas e as obras supracitadas serão respectivamente fiscalizadas e recebidas, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento - SMIP, da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, Conforme Decreto Municipal no 14.635/2018 (parágrafo único do Art. 10).**

3



- 4.19 **O empreendedor deverá solicitar a municipalidade um fiscal para acompanhamento das obras de medidas mitigadoras e/ou compensatórias no início das obras.**
- 5 Deve-se ainda observar as seguintes Leis e Decretos Municipais:**
- 5.1 Lei Municipal 13.945/2021 e ao Decreto 19.000/2021. Quanto a obrigatoriedade do plantio de árvores nos passeios;
- 5.2 Decreto Municipal 10.994/16. Elaborar e submeter a aprovação da SMMA, na fase de obtenção da Licença Ambiental, o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Plano de Gerenciamento da Construção Civil;
- 6 Como forma de divulgar o cumprimento da Lei Municipal relacionada ao Estudo de Impacto de Vizinhança e a preocupação dos empreendedores com o impacto gerado no entorno e o bem-estar da população vizinha deve-se:**
- 6.1 Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível da obra do empreendimento, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pelo IPLAN;
- 6.2 Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível da obra referente à medida compensatória, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pelo IPLAN.
- 7 Da Legislação Anticorrupção e de Improbidade Administrativa**
- 7.1 As Partes declaram que têm conhecimento das leis anticorrupção das leis anticorrupção brasileiras, em especial o Decreto-lei nº2848/40 ("Código Penal"), artigos 312 a 327, as Leis nº 9.613/98 ("Lei sobre os crimes de Lavagem de Dinheiro") e nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), bem como a Lei nº 8.429/92 (" Lei de Improbidade Administrativa"), obrigando-se a cumprir integralmente com seu dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa construir uma violação às regras anticorrupção e as que dispõem sobre os atos de improbidade praticados por qualquer agente público.
- 7.2 As Partes obrigam-se a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente termo, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, reconhecendo que não devem receber qualquer benefício econômico ou obter vantagem, de forma direta ou indireta, nem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar, direta ou indiretamente, o pagamento de qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios a quaisquer pessoas que violem as leis supracitadas.
- 8 Das normas relativas ao programa empresa amiga da criança.**
- 8.1 As Partes declaram sua estrita observância à Convenção 138 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), especificamente ao artigo 3º, parágrafo 1º, e à Constituição Federal de 1988, especificamente ao artigo 7º, inciso XXXIII, e que proíbem o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendizes, a partir de 14 anos.
- 9 Da responsabilidade social.**



9.1 As Partes se comprometem a não empregar/permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal.

Este Termo de Compromisso não isenta o EMPREENDEDOR de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa e legislação em vigor.

E por estarem assim devidamente ajustadas e compromissadas, as partes firmam o presente Termo de Compromisso, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que surta seus efeitos jurídicos.

Ponta Grossa, 28 de fevereiro de 2024.



Celso Augusto Sant'Anna
Diretor Executivo
IPLAN



ROTTAS 23 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS RODERJAN LTDA

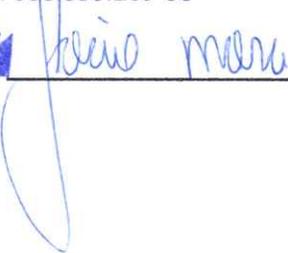


Testemunhas:

Nome: Bernardo Pasquini Cavassin
CPF: 077.098.489-40

Ass: 

Nome: João Felipe Benedeti Mora
CPF: 066.850.169-30

Ass: 



Bruno M. Carvalho
071. 182. 609-60
Bruno M. Carvalho

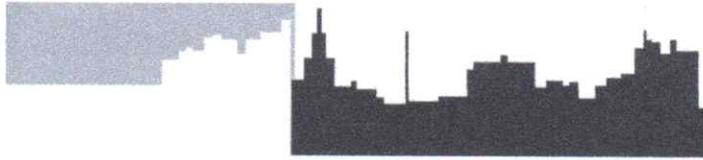
 Rua Emiliano Perpetta, 160 - Curitiba - PR - CEP 80200-900
Tabelionato de Notas 41 3232-2109 | www.6notas.com.br | faleconosco@6notas.com.br
Tabeliá: Gabriela Christina Schweitzer de Miranda

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
MARIO AUGUSTO ROMERO STRESSER; BERNARDO PASQUINI CAVASSIN;
JOAO FELIPE BENEDETI MORA.....

Curitiba-PR, 6 de março de 2024. 10:17:47.
Em test _____ da verdade.

KAMILA EMILY BATISTA - Escrevente
Selo nº: SFTN1.RGndb.4Zj6h-vfveH.1389q
Valide esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/consulta>



Anexo 1: Minuta calçadas Padrão IPLAN

**Capítulo II
DA COMPOSIÇÃO**

Art. 3º - A calçada, organizadas em 3 (três) faixas, será formada pelos seguintes componentes:

- I. faixa de serviço;
- II. faixa livre;
- III. faixa de acesso;
- IV. esquina, incluindo área de intervisibilidade.

Seção I

Faixa de serviço

Art. 4º - A faixa de serviço, localizada em posição adjacente à guia, deverá ter no mínimo 1,00 m (um metro).

Art. 5º - Esta faixa destina-se preferencialmente à instalação de equipamentos e mobiliário urbano, a vegetação e demais interferências existentes nas calçadas, tais como tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, lixeiras, postes de iluminação, iluminação pública e eletricidade.

Parágrafo único. O rebaixamento de guia para fins de acesso de veículos em edificações, postos de abastecimento e serviços e similares localiza-se na faixa de serviço, de acordo com o Capítulo IV.

Seção II

Faixa livre

Art. 6º - A faixa livre é a área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos e/ou de infraestrutura, mobiliário, vegetação, floreiras, rebaixamento de guias para o acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária, devendo atender às seguintes características:

- I. possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;
- II. ter inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua;
- III. ter inclinação transversal constante entre 1,5 % (um e meio por cento) a 2,5 % (dois e meio por cento);
- IV. possuir largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) nas vias locais e nas demais vias deverão ser mantidos uma largura de faixa livre de, no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);
- V. ser livre de qualquer interferência, obstáculo ou barreira arquitetônica;
- VI. poderá destacar-se visualmente no passeio por meio de cores, texturas, juntas de dilatação ou materiais em relação às outras faixas de passeio;
- VII. ser livre de emendas ou reparos de pavimento, devendo ser recomposta nas larguras da modulação original, em caso de obras de interferência.

Seção III

Faixa de acesso

Art. 7º - Faixa de acesso é a área destinada à acomodação das interferências resultantes da implantação, do uso e da ocupação das edificações existentes na via pública, autorizados pelo Departamento de Urbanismo de forma a não interferir na faixa livre.

1º Para fins exclusivos desta legislação, a faixa de acesso deverá ser utilizada para instalação e manutenção dos serviços públicos de água e esgoto, instalados junto ao alinhamento dos lotes.

2º Para as calçadas em que as tubulações não estejam na faixa denominada de faixa de acesso, é recomendado que a calçada seja pavimentada com blocos intertravados de concreto em função da facilidade de manutenção e reposição da mesma.

3º No caso de passeios já existentes, será permitida para passeios acima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 8º - A faixa de acesso poderá conter:

- I. áreas de permeabilidade e vegetação, as quais poderão ser instaladas, desde que atendam aos critérios de implementação constantes no capítulo VIII desta lei;
- II. elementos de mobiliário temporário, os quais poderão ficar nesta área, tais como mesas, cadeiras e toldos, obedecidas as disposições de legislações específicas;
- III. projeção de anúncios, desde que garantida a não interferência na faixa de livre circulação e o respeito ao disposto em legislação específica.

1º Nas faixas de acesso deverão ser evitados fatores de impedância, com utilização de elementos ou condições que possam interferir no fluxo de pedestres.

2º Eventual desnível entre o passeio e o terreno lindeiro deverá ser acomodado no interior do imóvel.

