

## TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO REFERENTE À APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DE SOLO DESTINADO AO “CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES MEDIANEIRA”

Pelo presente instrumento particular, os signatários do presente, de um lado **MUNICÍPIO DE SANTA MARIA**, representado pelo Exm<sup>o</sup>. Sr. Prefeito Municipal JORGE CLADISTONE POZZOBOM, doravante denominado simplesmente “**MUNICÍPIO**”, abaixo assinado;

E de outro lado, **MELNICK EVEN PRATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresarial inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.356.209/0001-53, com sede na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Porto Alegre/RS, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seus representantes legais ao final assinados, abaixo firmados, doravante denominada simplesmente “**EMPREENDEDOORA**”;

### CONSIDERANDO QUE

- i. a **EMPREENDEDOORA** implantará, sobre a área que resultar da unificação das matrículas nºs 167.605, 167.678 e 167.801, todas do Livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, um loteamento urbano composto por 06 (seis) lotes mistos (os “**Lotes Mistos**”) e 01 (um) grande lote (o “**Super Lote**”), nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 (o “**Loteamento**”), para sobre o **Super Lote** desenvolver Condomínio Fechado de Lotes Medianeira, nos termos da Lei nº 4.591/67 e art. 1.358-A do Código Civil, localizado na RSC 287, km 236,7, bairro Camobi, Santa Maria (o “**Condomínio**”);
- ii. como contrapartida ao **Condomínio**, a **EMPREENDEDOORA** deverá executar o previsto no Parecer técnico nº 237/IPLAN/2019/LMT, que compreende: (i.) na hipótese de o acesso principal ao **Condomínio** ocorrer pela rua Ircyde Santa Lucia, a **EMPREENDEDOORA** deve apresentar documentação oficializando a execução do prolongamento da rua Ircyde Santa Lucia no prazo de 90 dias após receber a licença de construção ou na hipótese de o acesso ocorrer pelas Ruas Dois, Três e João Franciscatto, para melhorar a segurança viária de travessia, a **EMPREENDEDOORA** deverá sinalizar verticalmente as três vias com placas indicativas de preferencial e de limite de velocidade de 30km/h, bem como apresentar novo Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), com fluxos reais no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias após ao **Condomínio** obter a carta de habitação (ii.) a implantação e manutenção de equipamentos nas áreas verdes de uso público (Parque São José) que caracterize seu uso, conformando áreas para uso recreacional e contemplativo, valendo-se do tratamento paisagístico do local, bem como valorizando-o como área de lazer, conforme Parecer Técnico Nº 63/IPLAN/2020/JCV do IPLAN que anuiu com o projeto (as “**Contrapartidas**”);

- iii. é do conhecimento do **MUNICÍPIO** que a manutenção do Parque São José será de obrigação exclusiva do **Condomínio** pelo prazo de 05 anos da data da emissão da carta de habitação;

**RESOLVEM** celebrar o presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO ("TAC"), que se regerá pelas cláusulas e condições que seguem.

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 O presente TAC tem por objeto atender o disposto no parágrafo único do art. 131 da Lei Complementar nº 117/2018 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS) referentes as **Contrapartidas** necessárias para implantação do **Condomínio** a ser desenvolvido pela **EMPREENDEDORA**, definindo as obrigações para viabilizar a aprovação e a licença de execução do **Condomínio**.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDORA

2.1 A **EMPREENDEDORA** compromete-se a executar as **Contrapartidas**, a seguir descritas:

- a) elaborar projeto de implantação de equipamentos na área verde de uso público, denominado "Parque São José", para que caracterize seu uso, conformando áreas para uso recreacional e contemplativo, valendo-se do tratamento paisagístico do local, bem como valorizando-o como área de lazer, conforme Parecer Técnico Nº 63/IPLAN/2020/JCV do IPLAN que anuiu com o projeto do **Condomínio**;
- b) executar as obras referentes a alínea "a" nos exatos termos descritos em memorial descritivo e projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado;
- c) realizar a manutenção, por meio do Condomínio Fechado de Lotes Medianeira, do "Parque São José" nos termos do item 2.4 infra;
- d) se comprometer de regular na Convenção de Condomínio e nos contratos de comercialização das unidades do **Condomínio**, a obrigação de manutenção do "Parque São José" pelo Condomínio Fechado de Lotes Medianeira;
- e) apresentar a Convenção de **Condomínio** e os contratos de comercialização das unidades do **Condomínio** após registro e durante o licenciamento do projeto, como comprovação da obrigatoriedade de manutenção por parte do **Condomínio**;
- f) executar o prolongamento da rua Ircyde Santa Lucia, caso venha ser o acesso principal ao **Condomínio**, conforme gabarito oficial fornecido pelo IPLAN, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a obtenção da licença de execução de obras do **Condomínio**;
- g) sinalizar verticalmente as ruas Dois, Três e João Franciscatto com placas indicativas de preferencial e de limite de velocidade de 30km/h, caso venha ser o acesso principal ao **Condomínio**;
- h) apresentar novo Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), com fluxos reais no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias após ao **Condomínio** obter a carta de habitação;

2.2 As obrigações descritas nas alíneas "f" e "g" supra, somente deverão ser cumpridas pelas **EMPREENDEDORA** na hipótese desta necessitar utilizar como acesso principal as alternativas descritas nas referidas alíneas.

2.3 O "Parque São José" terá uma área total do aproximadamente 12.136m<sup>2</sup> (doze mil, cento e trinta e seis metros quadrados), compreendendo: (i.) área de grama de aproximadamente 10.110m<sup>2</sup> (dez mil, cento e dez metros quadrados); (ii) área correspondente aos caminhos com pó de brita com aproximadamente 622m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e dois metros quadrados) e (iii.) área correspondente a piso em concreto varrido de aproximadamente 1.404m<sup>2</sup> (um mil, quatrocentos e quatro metros quadrados), conforme projeto pelo IPLAN.

2.4 A manutenção do "Parque São José", pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da expedição da carta de habitação do **Condomínio**, será de responsabilidade do Condomínio Fechado de Lotes Medianeira e terá um orçamento anual de R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais), que compreenderá as seguintes atividades, serviços e insumos:

a) limpeza, manutenção e rega das plantas, varrição das ruas e calçadas, na periodicidade de 01 (uma) vez por semana, ao custo anual estimado de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais);

b) reparo e manutenção dos equipamentos descritos abaixo e em número igual ao projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado, ao custo anual estimado de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais):

(i.) 36 unidades de bancos em concreto, de acordo com o projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado;

(ii.) equipamentos do *playground* compreendidos de: (a) 01 unidade de caminho lúdico de madeira; (b) 02 unidades de gira-gira; (c) 01 unidade de balanço duplo; (d) 02 unidades de gangorra), de acordo com o projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado ;

(iii.) equipamentos da academia ao ar livre compreendidos de: (a) 02 unidades de volante de rotação diagonal; (b) 02 unidades de abdominal com paralelas; (c) 02 unidades de simulador esqui, de acordo com o projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado;

(iv.) lixeiras (aproximadamente 26 unidades), de acordo com o projeto que teve parecer favorável pelo IPLAN, supra mencionado.

c) manutenção de vegetação, corte de grama, poda de árvores da área compreendida pelo Parque São José, excluída as áreas de APP, na periodicidade de 01 (uma) vezes por mês, ao custo anual estimado de R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais);

d) consumo de água para rega do paisagismo, ao custo anual estimado de R\$ 12.000,00 (doze mil reais);

2.5 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 caput.

2.6 Os custos estimados nas alíneas do item 2.4 serão atualizados pelo IPCA.

2.7 Cumpridas as obrigações descritas nas alíneas "a", "b", "d" e "e" do item 2.1 o **MUNICÍPIO** considerar-se-á quitado o Termo de Compromisso no que se refere as obrigações da **EMPREENDEDORA**, nada mais podendo ser exigido, devendo emitir no prazo de até 05 (cinco) dias todos os comprovantes para todas as quitações necessárias.

2.8 Os modelos dos equipamentos e suas quantidades poderão sofrer alterações, a critério da **EMPREENDEDORA**, dependendo da sua disponibilidade no mercado, preço e modelo de fabricação, assim como em decorrência de ajustes que o projeto venha a sofrer.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA:

3.1 Compreende-se obrigações do Município de Santa Maria:

- a) aprovar o projeto de implantação do Parque São José;
- b) emitir a licença de execução das obras do **Condomínio**, atendidos todos os trâmites legais;
- c) aprovação do desmembramento das áreas de terceiros que incidirá o prolongamento da rua Ircyde Santa Lucia, caso seja o acesso principal do **Condomínio**;
- d) recebimento das obras do Parque São José, bem como emissão da carta de habitação do **Condomínio**, após a conclusão das suas obras físicas;
- e) fiscalização da manutenção do Parque São José, a ser realizada por funcionário designado pela Prefeitura Municipal de Santa Maria.

### 4. CLÁUSULA QUARTA - O PRAZO

4.1 O prazo para execução das obras de contrapartida é de 24 (vinte e quatro) meses contados da emissão do alvará de execução de obra do **Condomínio**, prorrogáveis nos termos da Lei Complementar nº 117/2018.

### CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

5.1 A fiscalização do cumprimento das obrigações acordadas será realizada pelo servidor a ser indicado pelo Município.

### CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES E RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO TERMO

6.1 Em caso de descumprimento das obrigações aqui ajustadas pela **EMPREENDEDORA** ou pelo **Condomínio**, de acordo com a obrigação que foi descumprida, deverão ser notificados para que no prazo de 15(quinze) dias regularizem ou apresentem esclarecimentos, sob pena da licença concedida será imediatamente revogada.

6.2 A **EMPREENDEDORA** ou o **Condomínio**, respondem exclusivamente, pelas obrigações que lhes são atribuídas no presente TAC, inexistindo solidariedade ou subsidiariedade de responsabilidade entre eles.

### CLÁUSULA SÉTIMA – ALTERAÇÃO DAS CLÁUSULAS

7.1 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 OITAVA – DA CESSÃO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA  
SECRETARIA DE ESTRUTURAÇÃO E REGULAÇÃO URBANA



8.1 Fica a EMPREENDEDORA desde logo autorizada pelo MUNICÍPIO, a formalizar a cessão da obrigação descrita na alínea "c" do item 2.2 ao Condomínio Fechado de Lotes Medianeira, assim que for constituído

**CLÁUSULA NONA – EFEITOS DO TERMO**

9.1 As Partes reconhecem o presente TAC como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOS ANEXOS**

10.1 Compõe o presente TAC:

- (i.) Cronograma de obra
- (ii.) Orçamentos referente aos serviços indicados na Cláusula Segunda;
- (iii.) Planta do Parque;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO**

11.1 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, 25 de janeiro de 2021



MUNICÍPIO DE SANTA MARIA  
104 MANICA  
5º TABELIONATO  
MELNICK EVEN PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**2º TABELIONATO DE NOTAS**  
RUA DR. ASTROGILDO CÉZAR DE AZEVEDO, Nº 303 - CEP: 97015-150 - CENTRO - SANTA MARIA - RS.  
FONES: (51) 3223-0099 E 3027-6450 - E-mail: segundotabelionatosm@gmail.com  
NATÁLIA BORBA CAMPOS - TABELIÁ DE NOTAS

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) indicada(s) de JOSE ANTONIO DE AZEVEDO GOMES.- Dou fé.-

Dou fé - Em/estº da verdade. Santa Maria-RS 05/03/2021

Emol.: R\$ 5,30 Selo: R\$ 1,40  
052604240000301354

Rosimar Machado dos Santos - Escrevente Autorizada

SERVIÇO NOTARIAL  
**MANICA**  
2º TABELIONATO DE NOTAS  
RUA SIQUEIRA CAMPOS, 1185 - CENTRO HISTÓRICO  
PORTO ALEGRE - RS - FONE: (51) 2121.5200  
tabelionatomonica.com.br

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de: JULIANO MELNICK e MARCELO GUEDES por MELNICK EVEN PRATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, indicadas com as setas de uso deste Tabelionato.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 11 de março de 2021.

Emol R\$ 15,60 (16:25:34, func: 133)  
Selo(s): 0458.00.2000003.83712 = R\$2,80

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

Rua Venâncio Aires, 2277, 6º andar - C  
CEP: 97010-005 - Tel.: (55) 3921.7024 -  
www.santamaria.rs.gov.br