

**TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO REFERENTE A  
PARCELAMENTO DE SOLO**

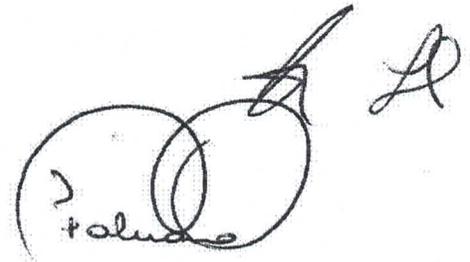
PROCESSO Nº 2020/08/26796  
2020/11/35666  
2021/11/37473

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, pela Superintendente de Análise e Aprovação de Projetos e pelo Secretário de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos, abaixo assinado e de outro lado, **F. S. MOREIRA & CIA LTDA - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 06.802.400/0001-05, com sede na Av. Prefeito Evandro Behr, nº 2617, Bairro Camobi, Santa Maria/RS, CEP nº 97.110-800, têm entre si justo e contratado o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO** para o parcelamento do solo na modalidade de Conjunto Residencial Horizontal – Tipo 3, 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 Conjunto Residencial Horizontal – Tipo 3, que atenda o interesse público e faça frente as necessidades prementes do Município.

**Art. 2º** Fica definido o montante de **R\$ 600.610,00 (seiscentos mil e**

Handwritten signatures and stamps. One signature is written over a circular stamp that contains the word "Saludo". Another signature is written to the right of the stamp.

seiscentos e dez reais) que correspondem a **146.916,66 UFM's** (Unidade Fiscal Municipal) como medida compensatória total do presente termo, apurada pelos processos administrativos nº 2020/08/26796, 2020/11/35666 e 2021/11/37473, nos termos do Laudo Técnico de Avaliação nº 95/2021/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 PROPRIETÁRIO

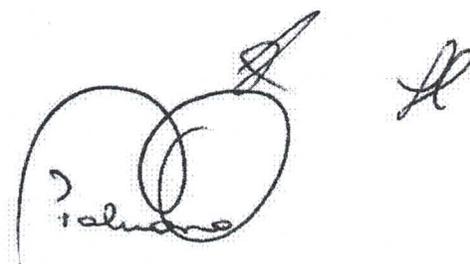
**Art. 3º** O Proprietário compromete-se com a concretização das medidas compensatórias, no valor total do presente termo, através da execução de objeto a ser definido pela Administração Pública Municipal, por meio da Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos (SECAP), tendo como limite a data da expedição da licença de construção.

**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 Proprietário 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 dispendir 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, assim como pelo estrito respeito às normas de saúde, higiene e segurança;

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'Valuano' and there are some initials to the right.

II. Por despesas e providências necessárias à inscrição da obra e/ou serviço 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 ao Proprietário 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, 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.

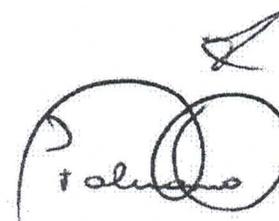
**Art. 6º** Executar a obra e/ou serviço atendendo taxativamente aos Projetos, Memoriais Descritivos, Especificações, Planilhas de Orçamento e Cronograma Físico-Financeiro, observando em toda a respectiva extensão, as disponibilidades legais aplicáveis à espécie, as normas da ABNT, e as diretrizes e preceitos emergentes do CREA e/ou CAU.

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

**Art. 8º** 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 fim de que não sofram qualquer dano em razão do mesmo.

**Art. 10º** 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** 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** 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** 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** 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** Realizar teste de todos os equipamentos e instalações, para que se mantenham em perfeito estado de funcionamento.

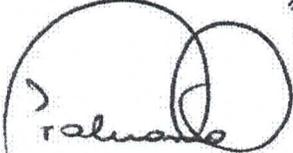
**Art. 16º** Manter, na direção da obra e/ou serviço, o(s) profissional(is) habilitado(s) como responsável (is) técnico(s), com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), na forma de legislação vigente.

**Art. 17º** Executar, imediatamente, os reparos que se fizerem necessários nos serviços de sua responsabilidade.

**Art. 18º** Refazer às suas expensas, quaisquer obras e serviços executados em desobediência às Normas Técnicas vigentes.

**Art. 19º** 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 Antes do início do serviço, o Proprietário deverá providenciar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional técnico junto ao CREA ou o

  
Paluato



Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU.

§ 2º 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 Proprietário.

§ 3º 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 Proprietário as condições necessárias a regular execução do Termo.

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

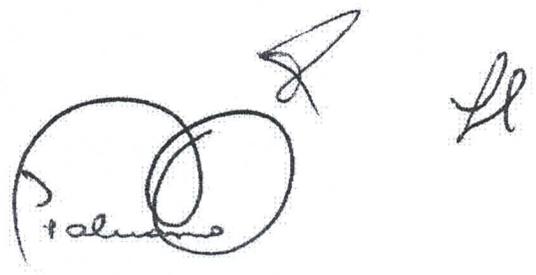
I. Certidão de Aprovação de Projeto para Conjunto Residencial Horizontal – Tipo 3 sob matrícula CRI nº 76.304, conforme peças técnicas entregues nos processos nº 2020/08/26796, 2020/11/35666 e 2021/11/37473, sob responsabilidade do Arquiteto e Urbanista Lucas Ariel Nogueira Ruppelt, CAU-RS) nº 85455-7, RRT) nº 10169125.

### CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

**Art. 23º** O prazo para execução das obras e/ou serviços previstos, pertinentes a responsabilidade do Proprietário, 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 Proprietário 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 Proprietário do cronograma estipulado, a certidão de aprovação para o projeto será revogada e as aprovações e licenças posteriores na área em questão serão indeferidas.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature that appears to be 'Palumbo' and several other initials.

§ 3º As obras deverão estar concluídas até o Habite-se da última etapa de construção das unidades, admitindo-se a concessão de Habite-se parcial conforme o andamento da execução do objeto deste Termo.

**Art. 24º** O cronograma, orçamento e projeto técnico integrarão este Termo a partir da definição a que se refere a CLÁUSULA SEGUNDA– DO OBJETO E DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO, artigo 3º.

§ 1º As planilhas de orçamento devem trazer as conversões em UFMs.

**Art. 25º** O Proprietário 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;

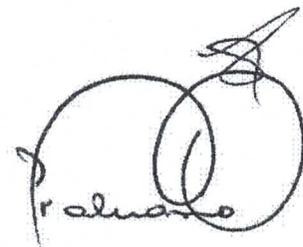
II. Relação dos equipamentos julgados necessários à execução dos serviços, indicando o estado de conservação e a condição de disponibilidade. Em caso de locação deverá indicar o nome de quem será (ão) o (s) locador (es) dos mesmos com a declaração da devida concordância do locador, assinado pelo responsável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

**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



desprendido pelo Proprietário 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.

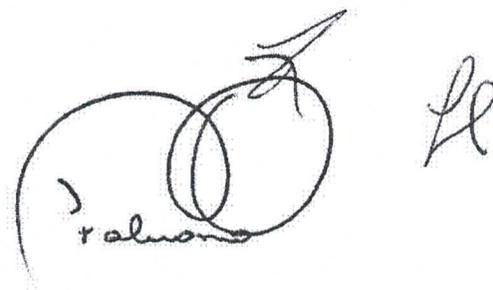
§ 3º Fica o Proprietário obrigado a apresentar memória de cálculo ao Município, referente à revisão de preços sempre que esta ocorrer, nos termos da Instrução Normativa nº 01/2022/SECAP da Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos.

§ 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 requerente Proprietário.



Handwritten signature and initials, possibly reading 'Raluano' and 'LL'.

**CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 28º** A fiscalização do cumprimento das obrigações acordadas será realizada por servidor designado pela SECAP.

**Art. 29º** Cabe à fiscalização emitir Termo de Recebimento Provisório quando o objeto da compensação for executado conforme projeto técnico e cronograma aprovados.

**Art. 30º** O Proprietário 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** O Proprietário deverá indicar responsável técnico, que deverá emitir ART ou RRT, para execução do objeto da compensação.

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

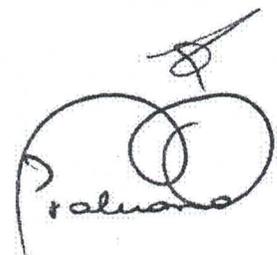
**Art. 33º** O fiscal designado pelo Município anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução dos serviços, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

**Art. 34º** A indicação do responsável técnico não exime o Proprietário 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 será recebida:

  
Ll

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

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.

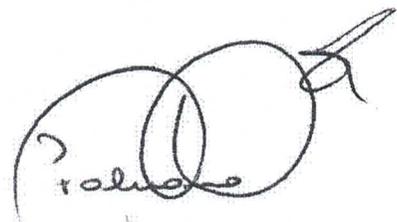
§ 5º O habite-se total do empreendimento será emitido mediante Termo de Recebimento da Obras.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES E RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO TERMO**

**Art. 37º** Em caso de descumprimento pelo Proprietário, 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



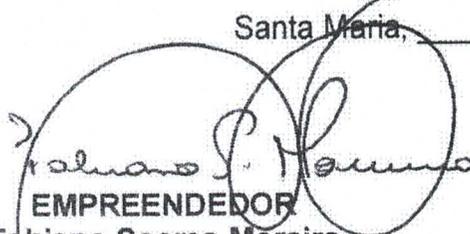
acordo entre as partes.

### 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, \_\_\_\_\_ de maio de 2022.

  
EMPREENDEDOR  
Fabiano Soares Moreira  
CPF 808.126.860/04

  
RESPONSÁVEL TÉCNICO  
Lucas Ariel Nogueira Ruppelt  
CAU A85455-7

BELOYANNES ORENGO DE PIETRO JUNIOR:98740156087  
SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE LICENCIAMENTO E DESBUROCRATIZAÇÃO

Assinado digitalmente por BELOYANNES ORENGO DE PIETRO JUNIOR 98740156087  
DI: CN=BR, OU=ICP-Brasil, OU=Estado do Rio Grande do Sul, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARSP/PRO, OU=RPB e CPF A3, CN=BELOYANNES ORENGO DE PIETRO JUNIOR.98740156087  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.07.20 11:52:15-03'00"  
Foxit Reader Versão: 10.1.1

  
SUPERINTENDENTE DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE (PASTA GESTORA)

**SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CAPTAÇÃO  
DE RECURSOS**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: