

TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO REFERENTE A PARCELAMENTO DE SOLO

PROCESSO Nº 200/2023/08/27373
TICKET Nº 154280
2022/10/42224
2022/02/8227

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 e pelo Secretário de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos, 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, nº 7199, Sala 02, Bairro Camobi, CEP 97110-800, Santa Maria/RS, representada por Gilberto Bressa, CPF nº 416.282.840-72, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Erly de Almeida Lima, nº 1679, Apto 501, Bairro Camobi, CEP 97105-120, Santa Maria/RS, têm entre si justo e contratado o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO** para o parcelamento do solo na modalidade de Loteamento, 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 nº 117/2018 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), acordadas

na fase de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento, que atenda o interesse público e faça frente as necessidades prementes do Município.

Art. 2º Fica definido o montante de **195.550,53 UFM's** (Unidade Fiscal Municipal) como medida compensatória total do presente termo, apurada pelo processo administrativo nº 200/2023/08/27373, Ticket nº 154280, nos termos da Determinação Conclusiva de Área para atendimento ao referido processo administrativo.

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, 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 para definição do objeto 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 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 despendar 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;

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 Empreendedor 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. 10 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. 11 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. 12 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. 13 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. 14 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. 15 Realizar teste de todos os equipamentos e instalações, para que se mantenham em perfeito estado de funcionamento.

Art. 16 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. 17 Executar, imediatamente, os reparos que se fizerem necessários nos serviços de sua responsabilidade.

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

Art. 19 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 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 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 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. 20 Ao Município cabe fiscalizar a execução da obra e obrigações acordadas.

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

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

I. Certidão de aprovação de projeto de loteamento sob matrícula CRI nº 163.266, conforme peças técnicas entregues no processo nº 200/2023/08/27373, Ticket nº 154280, sob responsabilidade do Arquiteto e Urbanista Andres Dalla Corte, CAU RS A1293699, RRT nº 13278260.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

Art. 23 O prazo para execução das obras e/ou serviços previstos, 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 certidão de aprovação de projeto de loteamento será revogada e as aprovações e licenças posteriores na área em questão serão indeferidas.

Art. 24 O cronograma, orçamento e projeto técnico são partes integrantes deste Termo.

Parágrafo Único. As planilhas de orçamento devem trazer as conversões em UFM's.

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

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. 26 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. 27 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 reequilíbrio, os valores a serem considerados serão os que resultarem 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 Empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

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

Art. 29 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. 30 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. 31 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. 32 O Empreendedor, quando do início da execução do objeto da compensação, deverá designar Responsável Técnico regularmente habilitado junto ao CREA ou CAU, como responsável técnico para execução do objeto da compensação.

Art. 33 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. 34 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. 35 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 queires.

CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO DA COMPENSAÇÃO

Art. 36 A obra e/ou serviço 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 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.

Art. 37 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.

§ 1º Para fins de Recebimentos Parciais de que trata o art. 37, o Empreendedor deverá apresentar à fiscalização do Município os seguintes documentos:

I. Planilha do Boletim de Medição, conforme modelo do Município, contendo as quantidades e valores de todos os serviços executados e o período medido;

II. Lista dos empregados que trabalharam no serviço no período da medição;

III. Prova de recolhimento das contribuições sociais (Documento de Arrecadação do INSS) do serviço/empresa, do mês da execução dos serviços;

IV. GFIP ou DCTFWeb (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundo) e Guia de Recolhimento dos empregados locados no serviço/empresa, referentes ao mês da execução dos serviços;

V. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), expedido pela Caixa Econômica Federal;

VI. Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, por meio da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

VII. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal relativamente a débitos de tributos e contribuições federais e dívida ativa da União;

VIII. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual - Certidão Negativa de Débito ou Positiva com efeitos de Negativa - do domicílio ou sede da empresa ou outra equivalente na forma da lei;

IX. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal - Certidão Negativa de Débito ou Positiva com efeitos de Negativa - do domicílio ou sede da empresa ou outra equivalente na forma da lei;

X. Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica referente à execução dos serviços.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES E RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO TERMO

Art. 38 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. 39 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. 40 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, 29 de dezembro de 2023.

EMPREENDEDOR
COASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
CNPJ 09.333.946/0001-44

BELOYANNES ORENGO DE PIETRO JUNIOR
Secretário de Município de Licenciamento e Desburocratização

JOSÉ ANTONIO DE AZEVEDO GOMES
Secretário de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos

Testemunhas:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos



Nome:
CPF:

Nome:
CPF: