

TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO REFERENTE A PARCELAMENTO DE SOLO

PROCESSO Nº 2022/09/39023
2022/08/35787

Pelo presente instrumento particular, os signatários do presente, de um lado o **MUNICÍPIO DE SANTA MARIA**, CNPJ nº 88.488.366/0001-00, representado pela Secretaria de Município de Licenciamento e Desburocratização e pela Secretaria de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos, abaixo assinado e de outro lado, **MRU CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 13.692.493/0001-10, com sede na Rua André Marques, nº 820, Office Tower, 11º andar, sala 1101, Bairro Centro, CEP 97.010-041, Santa Maria/RS, representada por Lucas Ariel Nogueira Ruppelt, sócio-administrador, CPF nº 009.309.830-84, brasileiro, casado, empresário, com endereço profissional citado anteriormente, têm entre si justo e contratado o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE COMPENSAÇÃO** para o parcelamento do solo na modalidade de Condomínio Fechado de Lotes 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 Condomínio Fechado de Lotes, que atenda o interesse público e faça frente as necessidades prementes do Município.

Art. 2º Fica definido o montante de **159.976,52 UFM's** (Unidade Fiscal Municipal)

como medida compensatória total do presente termo, apurada pelo processo administrativo nº 2022/09/39023, nos termos da Determinação Conclusiva de Área para Atendimento ao referido processo administrativo.

Parágrafo único. Será considerado o valor da UFM vigente no ano da assinatura do presente Termo.

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 das obras e/ou serviços, garantindo ao Município direito regressivo por tudo o que acaso tenha que dispender 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 das obras e/ou serviços, assim como pelo estrito respeito às normas de saúde, higiene e segurança;
- II. Por despesas e providências necessárias à inscrição das obras e/ou serviços 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 das obras e/ou serviços;

IV. Por quaisquer acidentes no trabalho de execução das obras e/ou serviços contratados, por uso das patentes registradas, por danos resultantes de caso fortuito ou força maior, bem como as indenizações que possam vir a ser devidas a terceiros, por fatos oriundos das obras e/ou 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 as obras e/ou serviços 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 das obras e/ou serviços, 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 das obras e/ou serviços, 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 das obras e/ou serviços, 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 das obras e/ou serviços.

Art. 12º Fornecer e colocar placa(s) no canteiro das obras e/ou serviços, de conformidade com o exigido pelos órgãos de fiscalização, licenciamento e modelo fornecido pelo Município de Santa Maria/RS.

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 das obras e/ou serviços.

Art. 14º Remover o entulho e os materiais não utilizados na execução das obras e/ou serviços, durante toda sua execução, mantendo limpas as instalações e o canteiro das obras e/ou 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 das obras e/ou serviços, 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/ou serviços executados em desobediência às Normas Técnicas vigentes.

Art. 19º Permitir e facilitar a fiscalização do Município, a inspeção ao local das obras e/ou serviços, em qualquer dia e hora, devendo prestar todos os informes e esclarecimentos solicitados.

§ 1º Antes do início das obras e/ou serviços, 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 nas obras e/ou serviços 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 das obras e/ou serviços 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:

I. Certidão de aprovação de projeto para condomínio fechado de lotes, sob matrícula CRI nº 170.178, conforme peças técnicas entregues no processo 2022/08/35787, sob responsabilidade dos Arquitetos e Urbanistas Lucas Ariel, CAU-RS nº A85455-7, RRT nº SI9615195R00 e Julio Silva Neto, CAU-RS nº A211109, RRT nº 11314116.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

Art. 23º O prazo para execução das obras e/ou serviços, 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 as obras e/ou 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 do parcelamento, será revogada e as aprovações e licenças posteriores na área em questão serão indeferidas, bem como o descaucionamento dos lotes, caso houver, serão condicionados ao andamento das obras e/ou serviços deste Termo.

§ 3º As obras e/ou serviços deverão estar concluídas até o Habite-se da última etapa

da execução do empreendimento, 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 farão parte integrante deste a partir da definição das obras e/ou serviços objeto da compensação, a que se refere a Cláusula Segunda, Art. 3º.

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

Art. 25º 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 das obras e/ou 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 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 desprendido pelo Empreendedor na sua prestação de contas para a realização da liquidação.

§ 1º **DO REAJUSTE DE PREÇOS:** Para obras e/ou 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/ou 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 e/ou serviços 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 de Município de Elaboração de Projetos e Captação de Recursos em conjunto com a Secretaria gestora.

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 das obras e/ou serviços, para representá-lo sempre que for necessário.

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

Art. 31º 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. 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 das obras e/ou 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 das obras e/ou serviços isentam o Município de Santa Maria de qualquer quereis.

CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO DA COMPENSAÇÃO

Art. 36º As obras e/ou serviços serão recebidos:

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 das obras e/ou serviços, 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, obras e/ou serviços 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 das obras e/ou serviços estiver concluída e já realizada a respectiva medição.

§ 5º O Habite-se total do empreendimento será emitido mediante Termo de Recebimento das obras e/ou serviços objeto da compensação.

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. 38º 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. 39º 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. 40º 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/RS, 09 de março de 2023.

LUCAS ARIEL NOGUEIRA RUPPELT
Empreendedor
MRU Construções LTDA.
CNPJ 13.692.493/0001-10

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:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: