



**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

---

**TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO - EIV**

---

O **MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo, neste ato representado pelo Secretário de Urbanismo Eng. Koiti Cláudio Takiguti, no exercício de suas atribuições, doravante denominado **TOMADOR DO COMPROMISSO**, e de outro lado, **ADUBOS ARAGUAIA IND E COM LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ do MF sob o n.º 03.306.578/0001-69, neste ato representado por Demétrio Martinez Palhares, inscrito no CPF do MF sob o n.º 600.182.831-87, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**.

**CONSIDERANDO** o constante no *caput* do art. 182 da CF, bem como os princípios urbanísticos vigentes decorrentes do art. 2.º da Lei n.º 10.257/2001 ("Estatuto da Cidade"), dentre os quais o urbanismo é função pública, a função social da propriedade, da justa distribuição dos benefícios e ônus da atividade urbanística (art. 2.º, IX, Estatuto da Cidade), planejamento e participação popular, além do constante nos no art. 2.º, VI, "d" e "g", e XII, ambos do Estatuto da Cidade;

**CONSIDERANDO** que o art. 36 do Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal;

**CONSIDERANDO** o disposto nos arts. 81 ao 86 do Plano Diretor do Município de Paranaguá (LC 60/2007);

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Ordinária n.º 2.822/2007 ("LO 2.822/2007"), que "DISPÕE SOBRE O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS";

**CONSIDERANDO** que o Estudo de Impacto de Vizinhança ("EIV"), como expressão do princípio da precaução, avaliará os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos e atividades e, nessa condição, identificará medidas mitigadoras e compensatórias para implantação do empreendimento e, até mesmo, identificar incompatibilidades não mitigáveis;

**CONSIDERANDO** que o empreendedor apresentou o EIV em conformidade com o disposto na LO 2.822/2007 e no Decreto Municipal n.º 544/2013 ("DM 544/2013");



**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

**CONSIDERANDO** que o foi dada ampla publicidade aos documentos integrantes do EIV;

**CONSIDERANDO** que o EIV foi levado ao conhecimento da população, através de audiência pública, na qual foi facilitada a compreensão por linguagem acessível e ilustrada, de modo a possibilitar o entendimento das vantagens e desvantagens, bem como as consequências da implantação do empreendimento, bem como possibilitou a população a apresentação de críticas, sugestões e reivindicações;

**CONSIDERANDO** que, após a audiência pública, os autos foram encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Paranaguá ("COMDUP") e que o conselho emitiu parecer favorável acerca da aprovação do empreendimento, com condicionantes (de acordo com relatório de avaliação do EIV, elaborado pela Câmara Técnica do Conselho Municipal de Urbanismo ("CTCMU"));

**CONSIDERANDO** que a CTCMU emitiu relatório de avaliação do EIV com parecer favorável ao empreendimento;

**CONSIDERANDO** que o COMDUP aprovou o relatório de avaliação do EIV em reunião ordinária realizada no dia 14 de outubro de 2.021;

**CONSIDERANDO** que foram atendidos todos os requisitos estabelecidos na LO 2.822/2007 e no DM 544/2013, quanto ao EIV;

**CONSIDERANDO** que, conforme art. 28 do DM 544/2013, "A Câmara Técnica do CMU deve apresentar a Conclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança, no qual deve constar sua análise, baseada nos autos do EIV, nas atas da audiência pública e no parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Paranaguá, quando emitido, optando pela execução, pela execução condicional ou pela não execução do empreendimento";

**CONSIDERANDO** que a Conclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborada pela CTCMU, a qual sujeita o empreendimento a ser executado;

**RESOLVEM**

Celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO – EIV**, com fulcro no § 2.º do art. 84 da LC 60/2007, nos seguintes termos:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO – EIV visa à realização e aplicação das condicionantes, medidas compensatórias e medidas



**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

mitigadoras definidas com base no relatório final do EIV elaborado pela CTCMU, referente ao empreendimento denominado "ADUBOS ARAGUAIA IND E COM LTDA".

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Para a implementação do presente termo, fica o MUNICÍPIO obrigado a:

I – Emitir o Alvará de Construção, no prazo de máximo 30 (trinta) dias após a apresentação dos documentos pertinentes a aprovação do projeto;

II – Analisar os projetos e documentos a serem apresentados pela COMPROMISSÁRIA, referentes ao presente termo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o protocolo;

III – Emitir Certidão de Licenciamento Urbanístico – EIV, no prazo de 10 (dez) dias após assinatura do presente termo, mediante solicitação do compromissário.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Para a implementação do presente termo, fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a cumprir as seguintes condicionantes:

I – Atender as condicionantes contidas no Termo de Anuência Prévia (TAP) emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA;

- a) Prazo para cumprimento: 180 dias após a celebração deste Termo de Compromisso;
- b) Para as condicionantes que estão descritas tanto no Termo de Anuência Prévia (TAP), quanto neste Termo de Compromisso Urbanístico (TCU), fica valendo o prazo estabelecido pelo presente TCU.

II – Apresentar Inventário de Gases do Efeito Estufa (IGEE), referente ao Escopo 1 e 2 (respectivamente, as emissões geradas por veículos próprios ou de terceiros que operam exclusivamente na área interna do empreendimento e as emissões geradas pelo consumo de energia elétrica relacionada a operação do empreendimento), no intervalo de 01 (um) ano de operação. Neste inventário deverá constar a quantidade de gases emitidos (CO<sub>2</sub>) no período e a quantidade de árvores a serem plantadas, visando a mitigação deste impacto;

- a) Prazo para cumprimento: 400 dias após o início das atividades do empreendimento;  
Obs.: 365 dias para realizar o levantamento dos dados reais e mais 35 dias para finalizar a confecção do inventário.

III – Efetuar o plantio de mudas de árvores, de acordo com os resultados do inventário do GEE, em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA,



**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

considerando o Plano de Arborização Urbana, ou em demais locais a serem definidos pela SEMMA;

- a) Prazo para cumprimento: 180 dias após a aprovação, pela SEMMA, do quanto disposto no item "II";

IV – Efetuar o plantio de 40 (quarenta) mudas de árvores nativas em área interna, em razão da indicação, em planta, de 83 (oitenta e três) vagas de estacionamento para veículos pesados, 28 (vinte e oito) vagas de estacionamento para veículos leves e 48 (quarenta e oito) vagas de estacionamento para motos, conforme exigido pelo artigo 367 da Lei Complementar nº 067/2007;

- a) Prazo para cumprimento: condição para emissão do Habite-se/Laudo de Vistoria Técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

V – Implantar cinturão verde constituído por árvores e arbustos de no mínimo 1 (um) metro e 50 (cinquenta) centímetros de altura, em todo o entorno do empreendimento, conforme exigido pelo artigo 107 da Lei Complementar nº 067/2007. Ao contrário do que consta no TAP (Termo de Anuência Prévia) emitido pela SEMMA (Secretaria Municipal de Meio Ambiente), solicita-se como arbusto a utilização da espécie *Calliandra* (*Calliandra brevipes*), que é nativa, ao invés da espécie *Podocarpus macrophyllus*, que é exótica. Com relação às árvores, solicita-se que seja feito o plantio de mudas de árvores nativas de médio/grande porte, intercalando a cada 5,0 m de distância. Recomenda-se o uso das seguintes espécies: Pata-de-vaca (*Bauhinia forficata*), Sibipiruna (*Caesalpinia pluviosa*), Pau-Brasil (*Paubrasilia echinata*) e/ou Pau-ferro (*Libidibia ferrea*);

- a) Prazo para cumprimento: condição para emissão do Habite-se/Laudo de Vistoria Técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

VI – Executar a recomposição dos passeios públicos existentes lindeiros ao empreendimento conforme NBR 9050, executando faixa de serviço ajardinada, com largura mínima de 1 (um) metro, de forma que possa receber arborização urbana, desde que a faixa de circulação de pedestres atenda a largura mínima de 1 (um) metro e 20 (vinte) centímetros, com manutenção permanente às expensas do empreendedor;

- a) Prazo para cumprimento: condição para emissão do Habite-se/Laudo de Vistoria Técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

VII – Efetuar o plantio de mudas de árvores, após prévia aprovação do projeto pela Secretaria



**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, nos passeios públicos limieiros ao empreendimento, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Arborização Urbano;

- a) Prazo para cumprimento: condição para emissão do Habite-se/Laudo de Vistoria Técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

VIII – Contratar mão de obra preferencialmente parnanguara através da Secretaria Municipal de Trabalho;

- a) Prazo para cumprimento: durante a obra e operação do empreendimento;

IX – Contribuir com a execução do Plano de Ordenamento do Fluxo Viário, conforme Plano de Ações a ser desenvolvido pelo Município de Paranaguá;

X – Cumprir integralmente as conclusões do EIV e atender as medidas mitigadoras e compensatórias e os planos de monitoramento e controle apresentados no EIV;

- a) Prazo de cumprimento: conforme cronograma apresentado no EIV.

**CLÁUSULA QUARTA** – Descumprido pela COMPROMISSÁRIA qualquer das obrigações contidas na CLÁUSULA TERCEIRA, incidirá multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), que será aplicada cumulativamente sobre cada item não cumprido.

**CLÁUSULA QUINTA** – O presente termo não inibe ou restringe as ações de controle, fiscalização, monitoramento por parte do Município de Paranaguá, não o impedindo de adotar todas e quaisquer medidas cabíveis, em decorrência de eventuais irregularidades constatadas.

**CLÁUSULA SEXTA** – Esta avença tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784 do Código de Processo Civil;

**CLÁUSULA SÉTIMA** – A inexecução total ou parcial do presente termo ensejará na execução das obrigações, sem prejuízos de outras medidas;

**CLÁUSULA OITAVA** – Considera-se a COMPROMISSÁRIA inadimplente, total ou parcialmente, a partir do dia seguinte àquele em que deveria ter cumprido a obrigação, independentemente de prévia notificação.

**CLÁUSULA NONA** – Obriga-se a COMPROMISSÁRIA a publicar o presente termo, em sua íntegra, em jornal de grande circulação local.




**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR**

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Fica eleito o foro da Comarca de Paranaguá para dirimir as questões decorrentes deste termo.


E por atestarem assim devidamente ajustadas e compromissadas, firmam o presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO – EIV em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, para que surta os seus efeitos jurídicos.

Paranaguá, 15 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
**MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ**  
Eng. Koiti Cláudio Takiguti  
Sec. Municipal de Urbanismo

  
\_\_\_\_\_  
**ADUBOS ARAGUAIA IND E COM LTDA**  
Demétrio Martinez Palhares  
Compromissário

**TESTEMUNHA**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: João Paulo do P. de C. Pereira  
CPF: 034.293.599-29

**TESTEMUNHA**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Helton Yukihide Onose  
CPF: 043.580.179-16

1º Tabelionato de Notas - Titular: Solange F. P. Machado  
Rua Julia da Costa, 226-Paranaguá-Paraná-Fone(41)3423-0034-e-mail:1tabelionato notas paranagua@gmail.com



1542X.N4qt8.Ikw35-MMdf3.GP3sE

Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: **DEMÉTRIO MARTINEZ PALHARES**, do que dou fé. Emolumentos R\$12,16

Em test. \_\_\_\_\_ da Verdade, Paranaguá, 15 de outubro de 2021.

00112240(001-000186678) SOLANGE DE FÁTIMA PORTO MACHADO - Tabeliã