



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente Termo de Compromisso, vinculado ao Processo SEI nº 84.005628/2021-51, Torocua Administração de Imóveis, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 33.431.516/0001-40, Avenida Ayrton Senna da Silva, 500, Sala 2704, CEP 86050-460, Gleba Fazenda Palhano Esperança - Londrina/PR, representado neste ato por sua representante legal, JOSÉ EDUARDO MUFFATO, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, com endereço à Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 1.501, Apto 181, Mossunguê, CEP 81200-100, Curitiba - PR, portador do RG nº 47202043 SESP/PR e inscrito no CPF sob nº 006.546.339-08, doravante denominada COMPROMITENTE, DECLARA para os devidos fins que se compromete a arcar com as despesas decorrentes das obras, serviços e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal na **Diretriz de EIV (8165706)**, parte integrante do presente instrumento, referentes ao empreendimento denominado "Max Atacadista", instalado à Avenida dos Pioneiros, nº 2155, Lote 4-A, Gleba Ribeirão Lindóia - Londrina/PR, Zona Comercial 4 (ZC-4), de acordo com a Lei nº 12.236/2015.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

As obrigações abaixo definidas e, nesta oportunidade, assumidas pelo COMPROMITENTE passam a fazer parte integrante das normas regulamentares de sua implantação e funcionamento, estando o COMPROMITENTE plenamente ciente que eventual descumprimento ensejará a adoção das providências administrativas cabíveis, inclusive a execução do presente termo:

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

São medidas mitigadoras do empreendimento, às expensas do empreendedor:

1. Entrega da praça urbanizada prevista no processo de loteamento simultaneamente ao empreendimento ou até 12 meses no máximo após esta data, e manutenção desta por 2 (dois) anos, podendo utilizar-se do projeto "Boa Praça", devendo prover no mínimo a manutenção, a instalação do mobiliário urbano e calçadas adequadas ao projeto "Calçada para Todos" e NBR 9050;
2. Manter área permeável de 30% (trinta por cento) da área do lote, sendo que no mínimo 50% (cinquenta por cento) desta área permeável deverá ter cobertura vegetal e as áreas de estacionamento deverão ser arborizadas, evitando a criação de "ilhas de calor";
3. Utilizar fechamentos que mantenham a permeabilidade visual no alinhamento do lote em todas as testadas do empreendimento (grades, muros de vidro, etc...), e caso em algum trecho estes não sejam possíveis, não exceder o total de 15 (quinze) metros lineares de comprimento contínuo;
4. Elaborar e executar projeto de paisagismo para a área interna do lote, com a criação de canteiros verdes, plantio de vegetação, utilização de piso permeável e barreiras vegetais ao redor dos locais com maior geração de ruídos, e especialmente nas áreas de estacionamento, de modo a contribuir com o microclima local e o conforto acústico e atender ao preconizado na ABNT - NBR 10151 (Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade) e na NBR 10152 (Níveis de ruído para conforto acústico);
5. Em atendimento ao Plano Diretor de Arborização de Londrina, Lei nº 11.996/2013, realizar o plantio de árvores nas áreas internas e externas do empreendimento, com a reposição de árvores suprimidas, de acordo com as espécies e técnicas de plantio definidos pela Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA);
6. A compensação da emissão de CO₂e_q se dará através da doação de 1.381 (Um mil, trezentos e oitenta e uma) mudas de espécies autóctones do bioma Mata Atlântica (Floresta estacional semidecidual), com 2,20 metros de altura, ao viveiro municipal, conforme o Decreto nº 305, de 12/03/2015 que Regulamenta a Lei nº 11.996, de 30/12/2013, que institui o Plano Diretor de Arborização no Município de Londrina;
7. Executar ciclovia em concreto no canteiro central da Avenida dos Pioneiros, no trecho compreendido entre as Avenidas Jamil Scaff e Custódio Venâncio Ribeiro (aproximadamente 850 metros de extensão), conforme projeto geométrico a ser fornecido pelo IPPUL;
8. Adequar o projeto arquitetônico para restringir com elemento físico (meio fio, mureta) movimento descrito na análise do Parecer Técnico 17, conforme orientação da DTSV do IPPUL;
9. Manter o canteiro central da Avenida dos Pioneiros fechado entre a Rua Flávio Ribeiro e a Rotatória da Avenida Jamil Scaff e Executar Travessia elevada de pedestres próxima à Rua Angelo Antonio Tronchini, conforme orientação da CMTU e Despacho Administrativo 1923/2022;
10. Executar rampa de acessibilidade para pedestres no canteiro central da Avenida das Laranjeiras, próximo ao lote do empreendimento conforme orientação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;

§1º. O presente termo deverá ser registrado em Cartório de Títulos e Documentos pelo COMPROMITENTE e ser anexado ao Processo Administrativo nº **84.005628/2021-51**, no prazo máximo de 60 dias.

§2º. Caso a atividade pretendida não seja exercida diretamente pelo COMPROMITENTE, as obrigações regulamentares de funcionamento deverão ser assumidas pelo Terceiro, mediante a instrumentalização de TERMO ADITIVO como condição para a aprovação final do empreendimento.

§3º. Este Termo de Compromisso não isenta das correções cabíveis no que se refere às Leis de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, Código Ambiental, Código de Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo, e procedimentos exigidos pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, e, pela Secretaria Municipal do Ambiente, bem como, as exigências da legislação pertinente no nível estadual e federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS

O cumprimento das obrigações deverá ser concluído no prazo de 12 meses a partir da assinatura deste instrumento, salvo estipulação de prazo diverso previsto no Anexo Único deste Termo.

Parágrafo Único. As obrigações de trato continuadas deverão ser comprovadas através de relatórios anuais protocoladas no IPPUL a cada 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUARTA – DO TERMO DE RECEBIMENTO E CONCLUSÃO

De acordo com o disposto nos Arts. 28 e 29 do Decreto Municipal nº 712 de 28 de junho de 2021, ao fim da execução de todas as medidas, obras e serviços previstos no presente Termo de Compromisso, o COMPROMITENTE deverá apresentar ao IPPUL, a Declaração de Conclusão acompanhada de relatório fundamentado do cumprimento de suas obrigações, firmada pelo proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Recebida pelo IPPUL a Declaração de Conclusão devidamente assinada e instruída, serão expedidos o Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.

§ 1º. Em se tratando de obras e serviços de trato continuado, fica autorizado ao Poder Público, a emissão de licenças e autorizações, ainda que sem a sua devida finalização, desde que as referidas obrigações estejam sendo regularmente cumpridas, sem prejuízo do exigido no § 2º do Art. 27 do Decreto Municipal nº 712 de 28 de junho de 2021.

§ 2º. No prazo de, no máximo, 1 (um) ano, os órgãos municipais, no âmbito de suas competências, deverão atestar o cumprimento das obrigações conforme declarado, informando imediatamente ao IPPUL, caso verificado qualquer descumprimento, discrepância ou incorreção das medidas previstas no presente Termo de Compromisso.

CLÁUSULA QUINTA – DO DESCUMPRIMENTO

A inobservância de quaisquer das obrigações previstas neste TERMO DE COMPROMISSO pelo COMPROMITENTE importará na aplicação das sanções previstas nos Arts. 30, 31 e seu Parágrafo Único e 32 do Decreto Municipal nº 712 de 28 de junho de 2021, bem com o na aplicação de multa diária por descumprimento no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

§1º. A pena pecuniária prevista no caput será revertida ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL.

§2º. Após o decurso de 30 (trinta) dias, a contar da incidência de multa diária, uma vez verificada que a regularização do empreendimento não foi atendida, sem prejuízo da execução da multa arbitrada, o IPPUL deverá solicitar perante às Secretarias competentes, a adoção dos procedimentos cabíveis à cassação do alvará e/ou embargo da obra, nos moldes das Leis 11468/2011, 11381/2011 e 11672/2012.

CLÁUSULA SEXTA - DO FORO DE ELEIÇÃO

Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Termo, que não possam ser resolvidas pela mediação administrativa, as partes elegem o foro da Justiça Comum da Comarca de Londrina.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Assim, o COMPROMITENTE declara e reconhece, para os devidos fins, que o presente TERMO DE COMPROMISSO possui eficácia de título executivo extrajudicial, uma vez que contém cláusulas líquidas, certas e exigíveis e, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, firma-o na presença de 02 testemunhas, em 02 vias de igual teor e forma.

Londrina (PR), de _____ de 2022.

6º TABELIONATO CURITIBA - PR

[Handwritten Signature]

JOSE EDUARDO MUFFATO
 RG nº 47202043 SESP/PR
 CPF nº 006.546.339-08

03 OUT. 2022

6º Tabelionato de Notas
 Rua Emiliano Pernetta, 160 - Curitiba - PR - CEP 80.010-050
 41 3232-2109 | www.6notas.com.br | faleconosco@6notas.com.br
 Tabela nº: Gabriela Christina Schweitzer de Miranda

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
 JOSE EDUARDO MUFFATO

Curitiba-PR, 3 de outubro de 2022, 11:53:48.
 Em test _____ da verdade.

12º SERVIÇO NOTARIAL SANTOS

GESSICA PEREIRA DA CRUZ - ESCRIVENTE
 Selo nº: 1369X.rmqt9.MLI6-gH78V.OruHU
 Valide esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/consulta>

12º TABELIONATO DE NOTAS CURITIBA - PR

Marcos José de Andrade
TESTEMUNHAS:

NOME: MARCOS JOSÉ DE ANDRADE
 CPF: 02365229905

NOME:
 CPF:

Wilson F. Muniz
 00737153954

[Handwritten Signature]

12º TABELIONATO DE NOTAS SANTOS

0 RECONHECIMENTO DE FIRMAS) FETA NO VERSO

12º TABELIONATO DE NOTAS
 Celso Santos de Oliveira - Tabela nº

Avenida Arthur Thomas, 266
 Jd Bandeirantes - Londrina - PR
 Fone: (43) 3328-3334 / 3024-6304
 notasantos@sercomtel.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
 MARCOS JOSE DE ANDRADE

F707X.qKqtd.w2Wsi-sOrN9.ejYyX
 Londrina, 07 de Outubro de 2022

[Handwritten Signature]

CASSIA CRISTINA MILAN CORREIA
 ESCRIVENTE



ANEXO ÚNICO

ITEM	MEDIDAS MITIGADORAS DO EMPREENDIMENTO A EXPENSAS DO EMPREENDEDOR	RESPONSÁVEL FISCALIZAÇÃO	PELA
1	Entrega da praça urbanizada prevista no processo de loteamento simultaneamente ao empreendimento ou até 12 meses no máximo após esta data, e manutenção desta por 2 (dois) anos, podendo utilizar-se do projeto "Boa Praça", devendo prover no mínimo a manutenção, a instalação do mobiliário urbano e calçadas adequadas ao projeto "Calçada para Todos" e NBR 9050;	Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização (CMTU)	
2	Manter área permeável de 30% (trinta por cento) da área do lote, sendo que no mínimo 50% (cinquenta por cento) desta área permeável deverá ter cobertura vegetal e as áreas de estacionamento deverão ser arborizadas, evitando a criação de "ilhas de calor";	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	
3	Utilizar fechamentos que mantenham a permeabilidade visual no alinhamento do lote em todas as testadas do empreendimento (grades, muros de vidro, etc...), e caso em algum trecho estes não sejam possíveis, não exceder o total de 15 (quinze) metros lineares de comprimento contínuo;	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	
4	Elaborar e executar projeto de paisagismo para a área interna do lote, com a criação de canteiros verdes, plantio de vegetação, utilização de piso permeável e barreiras vegetais ao redor dos locais com maior geração de ruídos, e especialmente nas áreas de estacionamento, de modo a contribuir com o microclima local e o conforto acústico e atender ao preconizado na ABNT - NBR 10151 (Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade) e na NBR 10152 (Níveis de ruído para conforto acústico);	Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)	
5	Em atendimento ao Plano Diretor de Arborização de Londrina, Lei nº 11.996/2013, realizar o plantio de árvores nas áreas internas e externas do empreendimento, com a reposição de árvores suprimidas, de acordo com as espécies e técnicas de plantio definidos pela Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA);	Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)	
6	A compensação da emissão de CO ₂ eq se dará através da doação de 1.381 (Um mil, trezentos e oitenta e uma) mudas de espécies autóctones do bioma Mata Atlântica (Floresta estacional semidecidual), com 2,20 metros de altura, ao viveiro municipal, conforme o Decreto nº 305, de 12/03/2015 que Regulamenta a Lei nº 11.996, de 30/12/2013, que institui o Plano Diretor de Arborização no Município de Londrina;	Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)	
7	Executar ciclovia em concreto no canteiro central da <u>Avenida dos Pioneiros</u> , no trecho compreendido entre as Avenidas Jamil Scaff e Custódio Venâncio Ribeiro (aproximadamente 850 metros de extensão), conforme projeto geométrico a ser fornecido pelo IPPUL;	Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização (CMTU)	
8	Adequar o projeto arquitetônico para restringir com elemento físico (meio fio, mureta) movimento descrito na análise do Parecer Técnico 17, conforme orientação da DTSV do IPPUL;	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	
9	Manter o canteiro central da Avenida dos Pioneiros fechado entre a Rua Flávio Ribeiro e a Rotatória da Avenida Jamil Scaff e Executar Travessia elevada de pedestres próxima à Rua Angelo Antonio Tronchini, conforme orientação da CMTU e Despacho Administrativo 1923/2022;	Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização (CMTU)	
10	Executar rampa de acessibilidade para pedestres no canteiro central da Avenida das Laranjeiras, próximo ao lote do empreendimento conforme orientação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	

Referência: Processo nº 84.005628/2021-51

SEI nº 8183042

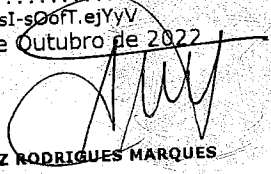
12º TABELIONATO DE NOTAS
 Celso Santos de Oliveira - Tabelião

Avenida Arthur Thomas, 266
 Jd Bandeirantes - Londrina - PR
 Fone: (43) 3328-3334 / 3024-6304
 notasantos@sercomtel.com.br

PR

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
 VILSON FERREIRA MUNIZ.....

F707X.qKqtd.w2tsI-s0oFT.ejYv
 Londrina, 17 de Outubro de 2022




INGRIDY QUEIROZ RODRIGUES MARQUES
 ESCRIVENTE

FUNREJUS
R\$ 9,92

1º Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas - Londrina - PR

EMOLUMENTOS

Em VRC	R\$.....	300,00
Registro	R\$.....	73,80
Digitalização	R\$.....	0,74
Funrejus	R\$.....	9,92
Funarpen	R\$.....	1,50
ISSQN	R\$.....	1,49
Fundep	R\$.....	3,73
Total	R\$....	91,18

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 LONDRINA - PARANÁ

Apresentado nesta data, Protocolado e Digitalizado sob nº **399123**

e Registrado sob nº **302666**

Do Livro B de Títulos e Documentos Londrina, **17 OUT 2022**

[Handwritten Signature]
 OFICIAL

FUNARPEN



SELO DIGITAL
 1311M.XJqUfF.bWva2
 cPLRF.3Ap2M
<https://selo.funarpen.com.br>

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Rua Piauí, 399 - 3º Andar - Sala 304

Samira Nara Souza Sampaio
 Oficial Interino
 Arthur Douglas Antico
 Rafaela Bezerra da Silva Ribeiro
 Lucilene da Silva Prado
 ESCRIVENTES AUTORIZADOS