



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

TERMO DE COMPROMISSO

Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV

Pelo presente Termo de Compromisso, vinculado ao Processo SEI nº 84.001994/2025-65, **INSTITUTO NEUROSABER DE ENSINO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 21.922.412/0001-59, com sede à Rua Canudos, nº 264, Jardim Higienópolis, CEP 86.015-040, Londrina/PR, representado neste, na forma de seu estatuto social, por **LUCIANA MOTA DIAS BRITES**, brasileira, viúva, única sócia, portadora do CPF nº 018.880.969-42, 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, referentes ao empreendimento denominado "INSTITUTO NEUROSABER DE ENSINO LTDA", a ser instalado à Rua Santos, 392 e 400, Londrina/PR, situado em Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1), de acordo com a Lei Municipal nº 13.905/2024.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Termo de Compromisso tem por objeto estabelecer as obrigações do COMPROMITENTE referentes à execução de obras, serviços e medidas mitigadoras e compensatórias definidas na diretriz de EIV ou compensatórias estabelecidas pelo Comitê Gestor de Projetos necessárias à implantação e funcionamento do empreendimento denominado "INSTITUTO NEUROSABER DE ENSINO LTDA", a ser instalado no imóvel situado à Rua Santos, 392 e 400, Lote 3/4, Quadra 149, Centro, inscrito na matrícula nº 142.732 do 1º Serviço Registro de Imóveis - Comarca de Londrina/PR.

§1º Este instrumento fundamenta-se na Lei Municipal nº 13.339/2022, na Lei Municipal nº 13.905/2024, no Decreto Municipal nº 1.143/2025, na Diretriz de EIV nº 03/2025 (documento SEI nº 17179403), documento que integra este Termo independentemente de transcrição.

§2º As obrigações definidas neste instrumento passam a integrar as normas regulamentares de implantação e funcionamento do empreendimento, constituindo condição essencial para a emissão e manutenção de licenças, alvarás e autorizações municipais.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

As medidas mitigadoras e compensatórias do empreendimento, às expensas do empreendedor, são aquelas discriminadas na **Diretriz de EIV nº 03/2025 (documento SEI nº 17179403)**, com valor estimado pelo COMPROMITENTE (SEI nº 17047112 e 17310095), descritas abaixo:

ITEM	MEDIDAS MITIGADORAS	PRAZO PARA CONCLUSÃO	RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO	VALOR ESTIMADO
1	Instalação de isolamento acústico nas salas de aula e auditório.	90 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	R\$ 30.000,00
2	Instalação de câmeras de segurança contribuindo para segurança do entorno.	90 dias	Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)	R\$ 35.000,00
3	Manutenção de, pelo menos 50% do percentual da área permeável mínima com cobertura vegetal, de modo a otimizar infiltração e o microclima local.	90 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	R\$ 10.000,00

4	Manutenção do modelo híbrido de ensino para evitar sobrecarga populacional, de trânsito e da demanda por estacionamento. A alteração do modelo de ensino ensejará novo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).	Antes do início das atividades	Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)	sem custo
5	Implantação de bicicletário coberto para incentivar o transporte sustentável não motorizado.	90 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)	R\$ 3.000,00

§1º. O Compromitente deverá registrar o presente termo em Cartório de Títulos e Documentos e apresentar uma via impressa ao IPPUL, no prazo de validade da Diretriz de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Os documentos nato-digitais poderão ser anexados diretamente ao Processo Administrativo SEI correspondente, sem necessidade de apresentação em formato impresso.

§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 - SMOP, e, pela Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA, bem como, das exigências da legislação pertinente em nível Estadual e Federal.

§4º Tratando-se de empreendimento com obras de construção civil, as medidas previstas deverão ser executadas concomitantemente e na mesma proporção da construção, devendo estar finalizadas até a conclusão da obra, nos termos do art. 26 do Decreto Municipal nº 1.143/2025;

§5º O descumprimento do disposto no parágrafo quarto deste artigo acarretará o embargo imediato das obras, que somente poderão ser reiniciadas após a implantação das medidas pactuadas na proporção do percentual das obras já realizadas;

§6º Em caso de obrigações de trato continuado, o COMPROMITENTE deverá protocolar, a cada 12 (doze) meses, relatório fundamentado no Processo Administrativo SEI correspondente, indicando o cumprimento das medidas, conforme previsto no art. 26, §2º do Decreto Municipal nº 1.143/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CAUÇÃO

Na hipótese das medidas descritas nos itens da Cláusula Segunda exigir prazo superior ao necessário para a conclusão do empreendimento, o COMPROMITENTE obriga-se a caucionar, junto à Prefeitura Municipal de Londrina, o valor correspondente a 1,50 (um vírgula cinquenta) vezes o montante das obras e/ou serviços ainda pendentes na data da expedição do alvará provisório de funcionamento, nos termos do art. 118, §2º da Lei Municipal nº 13.339/2022, sem prejuízo do disposto nos PARÁGRAFOS 4º A 6º DA CLÁUSULA SEGUNDA.

Parágrafo único . O valor da caução será correspondente a 1,50 vezes o valor estimado das medidas pendentes, conforme descrito na Cláusula Segunda.

CLÁUSULA QUARTA - DOS PRAZOS

O cumprimento das obrigações deverá ser concluído no prazo estabelecido juntamente com as medidas descritas na Cláusula Segunda e Terceira.

Parágrafo Único. As obrigações de trato continuado deverão ser comprovadas por meio de relatórios anuais, protocolados no Processo Administrativo SEI relacionado, a cada 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA - DA DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO

Ao término da execução de todas as medidas, obras e serviços previstos no Termo de Compromisso, o COMPROMITENTE deverá anexar ao Processo Administrativo SEI correspondente a Declaração de Cumprimento de EIV, acompanhada de relatório detalhado do cumprimento de suas obrigações, instruída com documentos comprobatórios e atestados de cumprimento emitidos pelos respectivos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização das medidas.

§ 1º. Recebida pela Secretaria de Origem 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.

§ 2º. 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 Parágrafo Único da Cláusula Quarta deste instrumento e desde que haja manifestação favorável das Secretarias responsáveis pela fiscalização e respectivas medidas.

§ 3º. No prazo de, no máximo, 60 (sessenta) dias do recebimento da Declaração de Cumprimento, os órgãos municipais, no âmbito de suas competências, deverão informar ao IPPUL qualquer modificação, descumprimento, discrepância ou incorreção das medidas previstas no Termo de Compromisso, de modo que o eventual descumprimento ensejará a adoção das sanções administrativas cabíveis, inclusive a cassação das licenças concedidas.

CLÁUSULA SEXTA - DA NATUREZA DA OBRIGAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE OBRIGAÇÕES

As obrigações estabelecidas neste Termo de Compromisso possuem natureza *propter rem*, vinculando-se diretamente ao imóvel objeto do empreendimento, independentemente de quem seja seu proprietário, possuidor ou responsável pela atividade econômica;

§1º Em caso de alienação, cessão, transferência, locação, arrendamento ou qualquer forma de transmissão da propriedade, posse ou exploração do imóvel ou do empreendimento, as obrigações aqui previstas serão automaticamente transferidas ao adquirente, cessionário, locatário ou novo responsável, desde que mantidas todas as condições e características do empreendimento que deram origem ao EIV;

§2º O COMPROMITENTE obriga-se a fazer constar expressamente nos instrumentos de alienação, cessão ou transferência a existência deste Termo de Compromisso e das obrigações dele decorrentes, sob pena de responsabilidade solidária;

§3º A transferência de obrigações não exonera o COMPROMITENTE original de responsabilidade solidária pelo cumprimento das medidas até que seja formalizado Termo Aditivo com a anuência expressa do Município

CLÁUSULA SÉTIMA - DO DESCUMPRIMENTO

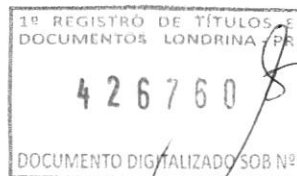
A inobservância de quaisquer das obrigações previstas neste TERMO DE COMPROMISSO pelo COMPROMITENTE importará na aplicação das sanções previstas no Decreto Municipal nº 1.143/2025.

§1º. Às infrações relativas às obras não licenciadas ou em fase de licenciamento, aplicam-se as disposições do Capítulo XVII, da Lei Municipal nº 13.904/2024 (Código de Obras e Edificações), por força do art. 2º da mencionada Lei.

§2º. Às infrações relativas às atividades não licenciadas ou em fase de licenciamento, aplicam-se as disposições do Título X, da Lei Municipal nº 13.903/2024 (Código de Posturas), por força do art. 233 da mencionada Lei.

CLÁUSULA OITAVA - 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 NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O COMPROMITENTE reconhece expressamente que o presente TERMO DE COMPROMISSO constitui TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, por conter obrigação líquida, certa e exigível.

§1º Este Termo poderá ser executado pelo Município independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial prévia, nos termos do art. 22 do Decreto Municipal nº 1.143/2025;

§2º Para fins de execução, consideram-se líquidos os valores indicados na Cláusula Segunda e Terceira, acrescidos das multas, correção monetária e demais encargos previstos neste instrumento

Londrina, 22 de Dezembro de 2025.

LUCIANA MOTA DIAS Assinado de forma digital por
LUCIANA MOTA DIAS
BRITES:01888096942 Dados: 2025.12.22 09:40:39 -03'00'

LUCIANA MOTA DIAS BRITES
CPF: 018.880.969-42

TESTEMUNHAS:

Documento assinado digitalmente
gov.br CAMILA RODRIGUES SAWASAKI
Data: 22/12/2025 09:51:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

Referência: Processo nº 84.001994/2025-65

SEI nº 17290251

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

SELO Nº SFTD3cQqApMPrjUocHON1311q

Consulte esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/consulta>



Protocolado sob nº 426.760 de ordem.
Registrado sob nº 327.099. Livro B

Londrina-PR, 30 de dezembro de 2025.

Samira Nara Souza Sampaio
Escritora Substituta Legal

Emolumentos: R\$83,10 (VFC 300,00) Funrejus: R\$11,60, ISSQN: R\$1,78, FUNDEP:
R\$4,45, Selo: R\$5,75, Distribuidor: R\$23,88, Digitalização: R\$5,81 Total: R\$
136,37

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Luis Gustavo Belmonte
Agente Delegado Interino: Oficial Registrador
Samira Nara Souza Sampaio
Escritora Substituta Legal
Rua Piauí, 399 - 3º Andar - Sala 304
CEP 86010-420 - Londrina - PR