



**PMPA**  
 PROCURADORIA GERAL  
 DO MUNICÍPIO

- c) o parecer nº 096/06 da CAUGE de 20/07/2006, que aprova, com condicionantes o EVU de ampliação e modificação de projeto do Shopping Center Iguatemi em face das edificações aprovadas, licenciadas, executadas e com Estudo de Viabilidade Urbanística e projeto de ampliação e modificação aprovado, conforme ora demonstrado em planta que acompanha o presente Termo de Compromisso e fica fazendo parte integrante do mesmo (Anexo 01);
- d) que há projeto aprovado em 19/05/2006, com o número nº 002.205845.00.0
- e) que o referido "projeto" foi aprovado pelo Conselho Municipal nº 47/06 - Plano Diretor de Porto Alegre;
- f) as solicitações da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, para a regularização do empreendimento;
- g) a inexistência de qualquer outro processo administrativo nº 21 da Lei 9.267/96 e artigo 47 da Lei Complementar nº 44/97, tratando sem definição de prazo;
- h) o saldo de estoque de terrenos adquiridos no ano de 1996, constante da planta do empreendimento.

**TERMO DE COMPROMISSO**

**TERMO DE COMPROMISSO QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE E ADMINISTRADORA GAÚCHA DE SHOPPING CENTER S/A. PARA REGULARIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO EXISTENTE NO IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO WALLIG Nº 1800.**

**PRIMEIRA: DO OBJETO**

O **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta capital, neste ato representado por sua Procuradora-Geral **MERCEDES MARIA DE MORAES RODRIGUES**, prefeita em exercício, adiante denominado **Município** e **ADMINISTRADORA GAÚCHA DE SHOPPING CENTERS S.A. SHOPPING IGUATEMI PORTO ALEGRE**, neste ato representado pelo seu Diretor, **ANTONIO PEDRO RODRIGUEZ TEIXEIRA**, [redacted] inscrito no CIC sob o nº [redacted] 235.000- [redacted] carteira de identidade nº [redacted] residente e domiciliado [redacted] e, **CARLOS JEREISSATI**, [redacted] inscrito no CIC/MF sob o nº [redacted] 626458- [redacted] carteira de identidade sob o nº [redacted] residente e domiciliado em [redacted] adiante denominado empreendedor.

**CONSIDERANDO**

- a) as negociações, em andamento, para a regularização do empreendimento Shopping Center Iguatemi em face das edificações aprovadas, licenciadas, executadas e com Estudo de Viabilidade Urbanística e projeto de ampliação e modificação aprovado, conforme ora demonstrado em planta que acompanha o presente Termo de Compromisso e fica fazendo parte integrante do mesmo (Anexo 01);
- b) o parecer da CAUGE, de 20/07/2006, que aprova, com condicionantes o EVU de ampliação e modificação de projeto do Shopping Center Iguatemi;

550-0  
 152  
 37140

[Handwritten signatures and initials]



- c) o parecer nº 046/06 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), homologado em 09/08/2006 no Expediente Único nº 002.205845.00.6;
- d) que há projeto aprovado em 15/05/2001, pelo Expediente Único nº 002.205845.00.6
- e) que o referido "projeto" foi aprovado na égide da Lei Complementar nº 43/79 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre;
- f) as solicitações do Município quanto a implantação de melhorias no sistema de drenagem, arborização e sistema viário, conforme detalhado nos projetos que acompanham o presente termo;
- g) a inexistência de regulamentação para o disposto no artigo 21 da Lei 8.267/98 e artigo 97 da Lei Complementar nº 434/99, portanto sem definição de critérios e prazos para regularização em empreendimentos já implantados quando da edição da Lei;
- h) o saldo do estoque de índices construtivos do empreendedor adquiridos no ano de 1990, agora integrados no projeto conforme constante da planta do EVU aprovado;

Firmam o presente Termo de Compromisso, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

**Cláusula Primeira: DO OBJETO**

O presente Termo de Compromisso tem por objeto estabelecer as condições e prazos para a regularização urbanística e ambiental do empreendimento. A conclusão das obras, referentes ao projeto que acompanha o presente termo já referido anteriormente.

Parágrafo Único - A partir da assinatura do presente Termo de Compromisso, fica encerrada a possibilidade de tramitação de alterações do projeto pela Lei Complementar 43/79.

**Cláusula Segunda: DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS MEDIDAS**

O prazo para o empreendedor executar e concluir as diretrizes e condicionantes do presente Termo de Compromisso será de **18 (dezoito meses)**, contados da forma a seguir explicitada:

- a) Regularização do empreendimento: a partir da data de assinatura deste Termo de Compromisso;
- b) A apresentação dos projetos necessários para cumprir as solicitações de contrapartidas definidas no presente instrumento junto aos órgãos municipais: 90 (noventa) dias a partir da data de assinatura do presente Termo de Compromisso;
- c) Em relação à execução das obras necessárias para cumprir as solicitações de contrapartidas definidas no presente instrumento, a partir da data de aprovação de cada projeto;



d) Em relação a execução das obras viárias solicitadas pela EPTC/PMPA: a partir da data de conclusão do processo de desapropriações e correspondentes liberações pelo Município;

e) Para os projetos aprovados anteriormente a data da assinatura do presente termo, se tomará também como marco referencial a data de assinatura deste Termo de Compromisso.

### **Cláusula Terceira: DA EXECUÇÃO DAS MEDIDAS**

1) O empreendedor comprometer-se-á a requerer a Licença de Operação nos termos da Lei Municipal nº 8.267/98 como condicionante à concessão da Carta de Habitação referente a este projeto aprovado. Bem como o Município compromete-se a vistoriar o empreendimento e emitir a carta de habitação.

2) O empreendedor compromete-se em executar o projeto de arborização para as áreas externas da área de estacionamento, conforme aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (Anexo 2).

3) O empreendedor compromete-se em executar às medidas compensatórias e potencializadoras destinada a equipamentos públicos: Recuperação da Praça Mario Tarani, conforme diretrizes da DPC/SUPPJ/SMAM (Anexo 3) no prazo máximo de seis meses a contar da ordem de início fornecida pela SMAM, conforme constante no processo administrativo nº002.205845.00.6.

4) O empreendedor compromete-se a executar o projeto aprovado de implantação de reservatórios de retenção para o amortecimento das águas pluviais (Anexo 4), com volume mínimo de 500m<sup>3</sup>, conforme normas e diretrizes exaradas pelo Departamento de esgotos Pluviais (DEP);

5) Quanto a circulação e microacessibilidade de veículos e pedestres, o empreendedor se compromete com a apresentação de projetos viários e execução de obras a seguir listadas, de acordo com as definições da EPTC/SMT/PMPA. Os custos previstos para a execução das obras e serviços descritos a seguir não incluem a realização das desapropriações e recapeamento de pistas com seus respectivos custos como obrigação do empreendedor:

5.1) intersecção da Av. Nilo Peçanha e Av. João Wallig, prevendo aumento de capacidade, reordenamento de fluxos e travessia de pedestres;

5.2) intersecção da Av. Nilo Peçanha e Av. Antônio Carlos Berta, prevendo aumento da capacidade e disciplinamento viário;

5.3) intersecção da Av. Nilo Peçanha e da Av. Teixeira Mendes, prevendo recorte de canteiro e implantação de semáforo para conversão à esquerda;

5.4) Elaborar e aprovar os Planos Viários Funcionais junto à SMT/EPTC relativos às obras viárias das interseções definidas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 (Anexo 6);

5.5) Elaborar projetos executivos finais de engenharia (geométrico, arquitetônico, estrutural, de fundação, de sinalização, de drenagem, geotécnico, de pavimentação, paisagístico, de iluminação), correspondentes aos Planos Funcionais desenvolvidos para as interseções definidas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3;



- 5.6) Executar as obras viárias definidas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 de acordo com os projetos desenvolvidos e aprovados;
- 5.7) Elaborar e implantar projeto de Manejo de Tráfego (incluindo toda a sinalização de obra e de desvios - horizontal, vertical, semafórica e noturna) que possibilite a execução das obras viárias, descritas no item 5.6.
- 5.8) Elaborar e implantar projeto de sinalização viária (horizontal, vertical e semafórica), para todas as intervenções viárias executadas, incluindo as reformulações no entorno que ocorrerem em função do empreendimento, dando ênfase à acessibilidade universal (PPDS) e à segurança do pedestre.
- 6) O empreendedor deverá atender as condicionantes traçadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAM) para operação referente a ampliação e regularização da atividade de comércio do Shopping Iguatemi a seguir arroladas:
- 6.1) Quanto à cobertura vegetal
- 6.1.1) Preservar toda a vegetação incidente no imóvel;
- 6.1.2) Implantar Projeto de Arborização para as áreas externas do empreendimento, estacionamento e vias públicas do entorno, conforme aprovado pela SMAM no E.U. 002.205845.00.6 em 07/04/2006.
- 6.1.3) Prever a reposição dos exemplares vegetais eventualmente danificados.
- 6.1.4) Após a emissão da Licença de Operação, autorizações e termos ambientais o empreendedor é responsável pela instalação de placa no local do empreendimento informando: nome do empreendedor, números e validade da Licença de Operação e das Autorizações e Termos emitidos pela SMAM, conforme Alínea I, Inciso 3º, Art 24 do Decreto Municipal nº 15.418/2006.
- 6.2) No caso de obras que envolvam movimentação de solo:
- 6.2.1) Propor Projeto de Terraplenagem que equalize ao máximo os volumes de corte e aterro, com a devida regularização frente ao Decreto Municipal nº 13.536/01;
- 6.2.2) Definir a origem do importe de terra e a destinação do bota-fora, conforme decreto Municipal nº8.187/03;
- 6.2.3) Programar as obras de limpeza do terreno, disposição adequada de materiais de construção, materiais de empréstimo e bota-fora, remoção de vegetação e da terraplenagem, de maneira que não sejam abertas grandes frentes de trabalho;
- 6.2.4) Prever a utilização de materiais de empréstimo (aterro, saibro, brita, argila, areia) provenientes de jazidas licenciadas junto ao DNPM - Departamento Nacional de Produção Mineral e pelo órgão ambiental competente;
- 6.2.5) Prever métodos de controle dos processos erosivos e assoreamentos, durante e após a execução das obras;
- 6.2.6) Prever a umidificação do solo durante a execução das obras de modo a evitar poeiras;



6.2.7) Projetar sistemas provisórios de drenagem superficial, a serem implantados durante a execução das obras, para a condução adequada das águas provenientes da precipitação pluviométrica, sua captação e retenção de sedimentos;

6.2.8) Prever a potencialidade de incidência de acidentes de natureza geotécnica, decorrentes da execução de pavimentação e aplicações de carga sobre o solo, especialmente junto aos limites do terreno;

6.2.9) Atender ao Decreto Municipal nº 9.326/88 caso haja necessidade do uso de explosivos para desmonte de rochas.

6.3) Quanto as emissões sonoras:

6.3.1) Atender ao Decreto Municipal nº 8.185/83 que estabelece os padrões de emissão e imissão de ruídos e vibrações no Município;

6.3.2) Prever tratamento acústico dos equipamentos ruidosos a serem utilizados nas casas de máquinas de ar condicionado e/ou promover a escolha de equipamentos menos ruidosos;

6.3.3) Adotar procedimentos operacionais de carga e descarga, tais como a programação rigorosa do recebimento das mercadorias, a fim de evitar distúrbios sonoros à vizinhança;

6.3.4) Fica vedado o uso das áreas de estacionamento para eventos de qualquer natureza, salvo por autorização prévia dos órgãos municipais competentes;

6.4) Quanto às emissões atmosféricas e hídricas

6.4.1) Vedada emissão de substâncias odoríferas e vapores graxos na atmosfera em quantidades perceptíveis fora dos limites de sua propriedade;

6.4.2) Atender os Decretos Municipais nº 9.325/88 e 12.961/00 que tratam do controle e correção de emissões atmosféricas, inclusive fumaça, e da poluição hídrica;

6.4.3) Vedado o descarte de resíduos oleosos na rede pública e/ou ambiente natural;

6.4.4) Manter sistema de exaustão (coifa, exaustor, tela-filtro, lavador de gases, etc) sobre os equipamentos de cocção de alimentos, de modo que não gere transtorno ao entorno.

6.5) Quanto ao gerenciamento dos resíduos sólidos:

6.5.1) Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, onde conste levantamento quali e quantitativo e classificação dos resíduos sólidos gerados, conforme norma NBR 10,004/04. Descrição dos processos e métodos de armazenamento temporário, coleta transporte, tratamento e destinação final;

6.5.2) Elaborar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos atendendo ao disposto na Lei Estadual nº 9.921/93 e no Decreto nº 38.356/98 que regulamenta a referida Lei, na Lei Estadual nº 11.520/00, na LC nº 234/90 e suas alterações posteriores, bem como nas demais legislações pertinentes;



- 6.5.3) Elaborar Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, atendendo ao exigido pela Resolução CONAMA nº 307/02 com a respectiva ART;
- 6.5.4 Atender aos requisitos estabelecidos no Decreto Estadual nº 38.356/98 que regulamenta a Lei nº 9.921/93 que dispõe sobre a Gestão dos Resíduos Sólidos, à LC nº 274/92 e a Resolução CONAMA nº 305/00;
- 6.5.5) O estabelecimento é responsável pela geração de seus resíduos desde a coleta até a destinação final, independente da contratação de terceiros, conforme Lei Estadual nº 9.921/93;
- 6.5.6) As lâmpadas fluorescentes usadas deverão ser armazenadas íntegras, embaladas individualmente nas próprias caixas de papelão, em que são comercializadas ou embaladas individualmente em papel ou papelão (na origem) ou plástico bolha, acondicionadas de forma segura, para posterior encaminhamento à empresa de descontaminação;
- 6.5.7) Manter o local de armazenagem fechado, com placas indicativas sinalizando para o armazenamento de resíduo perigoso - Classe I, estando disponível no local equipamento de proteção individual para serem utilizados nas operações de carga e descarga;
- 6.5.8) Efetuar o transporte das lâmpadas em veículos apropriados e licenciados para tal e acompanhado do respectivo "MTR - Manifesto de Transporte de Resíduos", conforme Portaria 47-95/98, de acordo com o Art.12 do Decreto Estadual nº 38.356/98;
- 6.5.9) Atender a Resolução CONAMA nº257/99 quanto ao descarte e ao gerenciamento ambiental de pilhas e baterias usadas
- 6.5.10) Vedada a queima de resíduos sólidos, líquidos ou de qualquer outro material;
- 6.5.11) Segregar, identificar, classificar e acondicionar os resíduos sólidos gerados pelo empreendimento e encaminhar para armazenagem/disposição provisória na área da empresa, observando a NBR 12.235 e NBR 25.174, da ABNT, em conformidade com o tipo de resíduo, até posterior destinação final dos mesmos;
- 6.5.12) Verificar o licenciamento ambiental das empresas para as quais seus resíduos são encaminhados e atentar para o seu cumprimento, pois, conforme o Artigo 9º do Decreto estadual nº38.356/98, a responsabilidade pela destinação adequada dos mesmos é da fonte geradora, independente da contratação de serviços de terceiros;
- 6.5.13) Manter à disposição da fiscalização da SMAM comprovantes de venda de todos os resíduos sólidos que forem vendidos e comprovantes de recebimento por terceiros de todos os resíduos que forem doados, com as respectivas quantidades, por um período mínimo de dois anos;
- 6.5.14) A contar da emissão da Licença de Operação do empreendimento, separar e conduzir os resíduos sólidos recicláveis e orgânicos, para os projetos de geração de trabalho e renda desenvolvidos pelo Município, nos termos do cronograma operacional executado previamente à emissão da Licença de Operação em conjunto com o Departamento Municipal de Limpeza Urbana (DMLU), e Secretaria de Indústria



e Comércio (SMIC), definindo o montante projetado, o local de deposição, os dias das respectivas entregas (unidades de triagem) e outras providências necessárias.

6.6 Quanto aos veículos de divulgação:

6.6.1 Atender à Lei Municipal nº 8.279/99, alterada pelas Leis Municipais nº 8.882/02 e nº 9.946/06, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 12.590/99, referente à exposição de Veículos de divulgação, tais como anúncios em toldos, letreiros em fachada ou em estrutura própria;

6.6.2) Vedada a instalação de qualquer veículo de divulgação, tais como faixas, bandeiras, placas, cavaletes, etc., no passeio público;

#### **Cláusula Quarta: DA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE OPERAÇÃO**

Com vistas a obtenção da Licença de Operação, o empreendedor deverá apresentar:

1. Requerimento solicitando obtenção da Licença de Operação;
2. Cópia do Termo de Compromisso;
3. Projeto Arquitetônico aprovado e licenciado pela SMOV conforme EVU aprovado no Expediente Único 002.205845.00.6;
4. Plano de condicionamento acústico da edificação e dos equipamentos ruidosos, bem como as medidas operacionais a serem adotadas, com as respectivas ARTs, em atendimento ao previsto no Decreto Municipal nº 8.185/83.
5. Projeto executivo da bacia de amortecimento e das redes pluviais, conforme diretrizes do DEP.
6. Projeto de arborização das áreas externas do empreendimento, estacionamento e nas vias públicas do entorno, priorizando a utilização de espécies nativas atrativas à fauna, de acordo Projeto de Arborização aprovado pela SMAM no Expediente Único 002.205845.00.6.
7. Relatório em forma de planilha informando a origem, o tipo de resíduo, a quantidade, a forma de armazenamento e o local de destino de todos os resíduos gerados na atividade na sua operação;
8. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, atendendo ao disposto na Lei Estadual nº 9.921/93, Decreto nº 38.356/98, Lei Estadual nº 11.520/00 nº 234/90 e suas alterações posteriores e demais legislação pertinente.
9. Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, atendendo ao exigido pela Resolução CONAMA nº 307/02 com a respectiva ART.
10. Relatório sobre o andamento do cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias definidas pelo DEP, EPTC/SMT, PGM, e SMAM, conforme acordado no Termo de Compromisso.



11. No caso de obras que envolvam execução de terraplenagem, drenagem superficial e contenções de taludes apresentar projeto acompanhado de memorial descritivo referente ao projeto e execução da obra, Perfis longitudinais e transversais demonstrando a configuração atual e final da área e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART dos profissionais habilitados e contratados, prevendo códigos para projeto e execução das referidas atividades;

#### **Cláusula Quinta: DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

1. O Município compromete-se a realizar e arcar com os custos referentes ao processo de desapropriações e correspondentes liberações para que o Empreendedor possa executar as obras solicitadas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 da cláusula terceira do presente Termo de Compromisso.
2. O Município compromete-se aprovar os projetos, bem como realizar vistoria após a execução das obras solicitadas no presente termo visando a liberação da carta de habitação para o empreendimento.

#### **Cláusula Sexta: DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO**

A inexecução total ou parcial das obrigações assumidas pelas partes, de acordo com o que foi aqui ajustado, ensejará a multa diária por descumprimento no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), corrigidos pelo IGP-M ou outro índice que vier a substituir este, podendo o Município promover a execução judicial direta do presente no caso de inadimplemento das obrigações.

#### **Cláusula Sétima: DA EXECUTORIEDADE E EFICÁCIA**

O presente Termo de Compromisso é firmado com base no disposto no artigo 5º, 6º, da Lei 7.347/85, art.585, II e VII, e art. 639 do Código de processo Civil, constituindo-se em título executivo extrajudicial, podendo, portanto, ser passível de execução pelo inadimplemento total ou parcial de quaisquer das obrigações assumidas neste instrumento, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.

#### **Cláusula Oitava:**

O empreendedor deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente Termo, comprovar nos autos do Processo Administrativo nº 002.205845.00.6 a publicação, em jornal de grande circulação em Porto Alegre, do extrato do presente documento.

#### **Cláusula Nona:**

O disposto neste Termo não substitui exigências decorrentes de competências exercidas por outros órgãos públicos, salvo expressamente referidas.

#### **Cláusula Décima:**

O disposto neste Termo, não afasta a possibilidade do empreendedor ou responsáveis solidários, sofrerem ações de fiscalização ambiental não expressamente guarnecidas por este Termo.

ARQUIVOS  
1978



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
Procuradoria de Urbanismo, Meio Ambiente e Regularização Fundiária

DATA  
PROCURADORIA-GERAL  
DO MUNICÍPIO

**Cláusula Décima Primeira:**

As exigências e deveres previstos neste Termo caracterizam obrigações de relevante interesse ambiental, nos termos do art.68 da Lei Federal nº 9.605/98.

**Cláusula Décima Segunda:**

Fica determinado o Foro da Comarca de Porto Alegre para dirimir eventuais dúvidas e questões decorrentes do disposto no presente Termo de Compromisso que não possam ser resolvidas entre as partes, bem como para efetuar a execução do presente termo em caso de descumprimento.

E por estarem justas e acordadas, firmam o presente termo de ajustamento em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas.

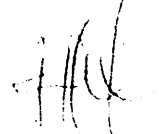
Porto Alegre, 17 de setembro de 2007.

  
**MERCEDES MARIA DE MORAES RODRIGUES**  
**PREFEITA EM EXERCÍCIO**

  
**ANTONIO PEDRO RODRIGUEZ TEIXEIRA**  
**ADMINISTRADORA GAÚCHA DE SHOPPING CENTERS S/A LTDA.**

  
**CARLOS JEREISSATI**  
**ADMINISTRADORA GAÚCHA DE SHOPPING CENTERS S/A LTDA.**

Testemunhas:



REGISTRO CIVIL DO JARDIM AMÉRICA 200 SUBDISTRITO-BEL. VALDIR GONÇALVES  
R. Henrique Schaumann, 612 - Jardim América - Capital - SP - Tel. 3081-9388  
Reconheço, por semelhança, a firma de: CARLOS JEREISSATI, em documento com  
valor econômico, a qual confere com padrão depositado nesta serventia.  
São Paulo, 02 de outubro de 2007.

RICARDO AMADOR DA SILVA - ESCRIVÃO AUTORIZADO  
valido somente com selo de autenticidade  
(Dtd 1: Total R\$ 4,30) Cod. [2013419710348970726965]

