



prefeitura de
PORTO ALEGRE

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
SETOR DE CONTRATOS - CAF/PGM

CONTRATO REGISTRADO SECON Nº 96634 / 2025 - SEI Nº 24.0.000086549-0

Expediente Único 002.288043.00.1

SEI 24.0.000086549-0

TERMO DE CONVERSÃO DE ÁREA PÚBLICA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE E CARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA PARA O EMPREENDIMENTO LOCALIZADO NA AV. LAMI, 1553, NESTA CAPITAL

O **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua João Manoel, 157 - Centro Histórico, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 92.963.560/0001-60, por intermédio do **ESCRITÓRIO DE RECONSTRUÇÃO E ADAPTAÇÃO CLIMÁTICA DE PORTO ALEGRE**, neste ato representado por seu coordenador-geral e titular da **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**, Germano Bremm, adiante denominado **COMPROMITENTE**, **CARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 15.011.462/0001-81, com matriz na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 1221, conjunto 605, bairro Boa Vista, Porto Alegre/RS, neste ato representado por seu procurador, na forma de seu Contrato Social por seu Administrador, IBOTY ROCHMANN IOSCHPE, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8002419037 e inscrito no CPF/MF sob o nº 000.992.820-91, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado simplesmente **COMPROMISSÁRIA**, celebram entre si o presente

TERMO DE CONVERSÃO DE ÁREA PÚBLICA - TCAP

PREÂMBULO

Considerando os pareceres CTAAPS nº 778/2014 e 003/2015, que aprovaram EVU de parcelamento de solo na modalidade Loteamento para o empreendimento localizado na AV. Lami, 1553, Bairro Belém Novo, nesta Capital;

Considerando o valor de R\$ 490.426,62 (quatrocentos e noventa mil quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e dois centavos), aferido pelo laudo de avaliação de lavra da Diretoria de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda (33484809), posteriormente atualizado, nos termos do Decreto Municipal nº 18.431/2013, pela Equipe de Arrecadação, subordinada à Receita Municipal da SMF (34169412);

Considerando os eventos climáticos extremos ocorridos no mês de maio de 2024 que devastaram a cidade de Porto Alegre/RS e a consequente declaração de estado de calamidade pública por meio do Decreto Municipal nº 22.647, de 2 de maio de 2024;

Considerando a criação do Escritório de Reconstrução e Adaptação Climática (ER) pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre por meio da Lei Complementar 1.016/24, regulamentada pelo Decreto nº 22.817/24;

Considerando que compete ao ER a coordenação do planejamento, da formulação, e da execução de ações, projetos ou programas de resiliência climática, para a recomposição das infraestruturas afetadas pelas enchentes de maio de 2024;

Considerando a competência do ER para elaborar e revisar contrapartidas urbanísticas em Termos de Compromisso e Termos de Conversão de Área Pública (TCAP), direcionando-os ao esforço de reconstrução, nos termos do art. 2º, XVII, do Decreto nº 22.817/24;

Considerando a vinculação deste instrumento ao esforço de reconstrução do Município;

Considerando a homologação pelo Coordenador-Geral do Escritório de Reconstrução e Adaptação Climática dos projetos, planilhas orçamentárias, cronogramas e demais peças técnicas apresentados pela Coordenação de Gerenciamento de Projetos de Recuperação de Infraestrutura nos expedientes SEI nº 25.0.000071397-2 (34123288), 25.0.000078423-3 (34340868) e 25.0.000072078-2 (34123301); e

Considerando a vinculação deste instrumento aos artigos 137 e 138 do PDDUA.

As partes resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONVERSÃO DE ÁREA PÚBLICA**, dispondo sobre as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Este Termo tem por objeto a conversão de áreas públicas concernente ao Loteamento Moradas de Belém localizado na Av. Lami, nº1553, bairro Belém Novo (Expediente Único nº 002.288043.00.1), nesta Capital em serviços de requalificação da Casa Verde e da Casa de Pedra da Reserva Biológica do Lami no Municipal de Porto Alegre, nos termos do artigo 138, § 1º, II do PDDUA.

1.2 A aprovação do parcelamento do solo da gleba acima indicada fica condicionada à assinatura deste termo, a teor do decreto nº 18.431/213.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

2.1 O Compromissário, a título de conversão de área pública, obriga-se a realizar:

2.1.1 Obra de Requalificação da Casa de Pedra da Reserva Biológica do Lami, conforme especificações, prazos, orçamento e cronograma apresentados pela DAV-SMAMUS no expediente nº 25.0.000072078-2 e constantes do Anexo I deste instrumento, no valor de R\$ 222.294,29.

2.1.1.1 A Secretaria Municipal do Meio Ambiente Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS) supervisionará a execução dos serviços, podendo, para tanto, requisitar documentos e relatório das especificações técnicas, bem como convocar o Responsável Técnico para esclarecimentos.

2.1.1.2 Os serviços serão executados por empresa contratada por livre escolha do COMPROMISSÁRIO, observados os parâmetros estabelecidos neste instrumento e em seu anexo.

2.1.1.3 Em qualquer caso, o executor dos trabalhos e o COMPROMISSÁRIO assumirão integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços que efetuarem, de acordo com as especificações técnicas emitidas pela SMAMUS e demais documentos técnicos fornecidos, bem como por danos decorrentes da realização dos ditos trabalhos, desde que comprovadamente decorrentes de atos ou omissões suas.

2.1.1.4 Qualquer alteração das especificações técnicas no projeto e na execução deverá ser solicitada previamente por escrito à SMAMUS, com a devida justificativa.

2.1.1.5 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes dos materiais empregados ou da execução, até o prazo de 03 (três) meses a contar da entrega dos serviços.

2.1.1.6 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração Municipal de Porto Alegre ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados na prestação do serviço.

2.1.2 Obra de Requalificação da Casa Verde da Reserva Biológica do Lami, conforme especificações, prazos, orçamento e cronograma apresentados pela DAV-SMAMUS no expediente nº 25.0.000071397-2 e constantes do Anexo II deste instrumento, no valor de R\$ 191.695,96.

2.1.2.1 A Secretaria Municipal do Meio Ambiente Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS) supervisionará a execução dos serviços, podendo, para tanto, requisitar documentos e relatório das especificações técnicas, bem como convocar o Responsável Técnico para esclarecimentos.

2.1.2.2 Os serviços serão executados por empresa contratada por livre escolha do COMPROMISSÁRIO, observados os parâmetros estabelecidos neste instrumento e em seu anexo.

2.1.2.3 Em qualquer caso, o executor dos trabalhos e o COMPROMISSÁRIO assumirão integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços que efetuarem, de acordo com as especificações técnicas emitidas pela SMAMUS e demais documentos técnicos fornecidos, bem como por danos decorrentes da realização dos ditos trabalhos, desde que comprovadamente decorrentes de atos ou omissões suas.

2.1.2.4 Qualquer alteração das especificações técnicas no projeto e na execução deverá ser solicitada previamente por escrito à SMAMUS, com a devida justificativa.

2.1.2.5 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes dos materiais empregados ou da execução, até o prazo de 03 (três) meses a contar da entrega dos serviços.

2.1.2.6 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração Municipal de Porto Alegre ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados na prestação do serviço.

2.1.3 Contratação de empresa de engenharia para gerenciamento das obras de requalificação da Casa Verde e da Casa de Pedra da Reserva Ecológica do Lami, conforme termo de referência, prazos, orçamento e cronograma apresentados pela DAV-SMAMUS no expediente nº 25.0.000078423-3 e constantes do Anexo III deste instrumento, no valor de R\$ 25.245,84.

2.1.3.1 A Secretaria Municipal do Meio Ambiente Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS) supervisionará a execução dos serviços, podendo, para tanto, requisitar documentos e relatório das especificações técnicas, bem como convocar o Responsável Técnico para esclarecimentos.

2.1.3.2 Os serviços serão executados por empresa contratada por livre escolha do COMPROMISSÁRIO, observados os parâmetros estabelecidos neste instrumento e em seu anexo.

2.1.3.3 Em qualquer caso, o executor dos trabalhos e o COMPROMISSÁRIO assumirão integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços que efetuarem, de acordo com as especificações técnicas emitidas pela SMAMUS e demais documentos técnicos fornecidos, bem como por danos decorrentes da realização dos ditos trabalhos, desde que comprovadamente decorrentes de atos ou omissões suas.

2.1.3.4 Qualquer alteração das especificações técnicas no projeto e na execução deverá ser solicitada previamente por escrito à SMAMUS, com a devida justificativa.

2.1.3.5 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes dos materiais empregados ou da execução, até o prazo de 03 (três) meses a contar da entrega dos serviços.

2.1.3.6 O COMPROMISSÁRIO fica obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração Municipal de Porto Alegre ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados na prestação do serviço.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO DESCUMPRIMENTO

3.1. Decorridos quaisquer dos prazos fixados para a execução das obrigações do presente Termo, constatado o inadimplemento total ou parcial das condições previstas na CLÁUSULA 2ª, o COMPROMISSÁRIO será notificado nos termos do item 3.2. infra, para apresentar defesa ou cumprir obrigações, sob pena de restar automaticamente constituído em mora por infração contratual.

3.2. Descumpridos os prazos ou as obrigações, a infração a este Termo será apurada em processo administrativo, sendo o **OUTORGADO** notificado para, em 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, cumprir com as obrigações previstas no Termo ou apresentar defesa, sob pena de aplicação da cláusula penal prevista no item 3.3.

3.2.1. Com a decisão final da defesa, se desfavorável, ou o decurso do prazo da notificação prevista no item 3.2 sem que tenha sido protocolada, o **OUTORGADO** será notificado e o expediente encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), para inscrição em dívida ativa não tributária.

3.3. Pelo descumprimento, total ou parcial, das obrigações assumidas neste Termo, o COMPROMISSÁRIO responderá até o valor total deste termo, atualizado na forma do art. 14, 2§ do Decreto nº 18.431, de 22 de outubro de 2013, e acrescido da pena convencional de 10% (dez por cento).

3.4. O COMPROMISSÁRIO renuncia expressamente ao disposto no artigo 414 do Código Civil Brasileiro.

3.5. Quando a inexecução da obrigação, total ou parcial, decorrer de demanda pública, obstáculos ou autorizações e licenciamentos não emitidos pelo Município de Porto Alegre e seus órgãos, ou impedimento consubstanciado em situação de caso fortuito ou força maior ou ainda obstáculos e/ou autorizações causados por outras esferas estatais, não incidirá o disposto nesta cláusula até que seja transposto o embaraço e reste possibilitado ao COMPROMISSÁRIO o pleno cumprimento das obrigações assumidas, com o adiamento proporcional de prazos e redefinições porventura acordadas.

CLÁUSULA QUARTA - DA CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

4.1. As Partes declaram que conhecem e se comprometem a cumprir com as normas anticorrupção, destacando-se os artigos 312 a 327 do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; a Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992; a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998; a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; o Decreto Municipal nº 20.131, de 7 de dezembro.

CLÁUSULA QUINTA - DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

5.1. O presente Termo é firmado com base nos Decretos nº 22.817, de 24 de julho de 2024, 22.932, de 30 de setembro de 2024 e 18.431, de 22 de outubro de 2013, e no disposto no artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil, constituindo-se em título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Integra este Termo e vincula as partes os seus Anexos:

6.1.1 Anexo I - Requalificação da Casa de Pedra da Reserva Biológica do Lami, SEI nº 34265582.

6.1.2 Anexo II - Requalificação da Casa Verde da Reserva Biológica do Lami, SEI nº 34265603.

6.1.3 Anexo III - Contratação de empresa de engenharia para gerenciamento das obras de requalificação da Casa Verde e da Casa de Pedra da Reserva Ecológica do Lami, SEI nº 34341357.

6.2 Executadas as intervenções de que trata este termo, remanesce o valor de R\$ 51.190,53 (cinquenta e um mil cento e noventa reais e cinquenta e três centavos), em valores atualizados para junho de 2025.

6.2.1 Os valores supra deverão ser atualizados em consonância com o disposto no Decreto 18.431, de 22 de outubro de 2013.

6.3 A quitação integral deste termo será entregue ao COMPROMISSÁRIO somente após a emissão dos termos de recebimento definitivo de todas as obrigações previstas na cláusula segunda e outras derivadas de termo aditivo e eventual pagamento de saldo remanescente, na forma do art. 138, §1º, III da Lei Complementar nº 434/1999 (PDDUA).

6.3.1 A emissão do Habite-se total do empreendimento fica condicionada à quitação integral deste instrumento.

6.4 O presente Termo produzirá seus efeitos legais a partir da sua celebração, elegendo as partes o Foro da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento.

E, estando o **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE** e o **COMPROMISSÁRIO** devidamente acordados, firmam o presente Termo por meio digital, que será encaminhado ao setor de registro da Procuradoria-Geral do Município (PGM) para os devidos assentamentos.

Após os devidos registros, deverá ser anexada uma via ao Expediente Digital nº 002.288043.00.1.



Documento assinado eletronicamente por **Iboty Brochmann Ioschpe, Usuário Externo**, em 28/07/2025, às 16:09, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 30/07/2025, às 17:53, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **34843739** e o código CRC **57C80CB1**.

Criado por [sabrine.fernandes](#), versão 1 por [sabrine.fernandes](#) em 28/07/2025 11:57:36.