



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado do Ambiente - SEA
Instituto Estadual do Ambiente - INEA

TAC.INEA nº. **02157**

Processo nº E-07/002.12607/2016

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

(TAC) que entre si celebram o Instituto Estadual do Ambiente (INEA) e a empresa Brascan SPE RJ-5 S.A., referente à melhoria e à adequação ambiental dos empreendimentos imobiliários denominados Sahy Residencial Resort (Gleba Norte) e Aldeia dos Reis (Gleba Sul), localizados no Município de Mangaratiba – RJ.

O **INSTITUTO ESTADUAL DO AMBIENTE**, com sede na Avenida Venezuela nº. 110, Saúde, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20.081-312, inscrito no CNPJ sob o nº. 10.598.957/0001-35, neste ato representado por seu Presidente **Marcus de Almeida Lima**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da carteira de identidade nº 069927960, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 912.921.407-63, e por sua Diretora de Licenciamento Ambiental, **Mariana Palagano Ramalho Silva**, brasileira, solteira, meteorologista, portadora da carteira de identidade nº 10.848.568-1, inscrita no CPF/MF sob o nº 086.520.197-89, doravante designado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, a empresa **BRASCAN SPE RJ-5 S.A.**, com sede na Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, Nº 200, Worldwide Offices, Torre Pacific, Bloco 2, Sala 102, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22775-028, inscrito no CNPJ sob o nº. 10.229.790/0001-35, por intermédio de seus procuradores, **Marco Antonio Adnet**,



SECRETARIA DE
ESTADO DO AMBIENTE

inea Instituto Estadual
do Ambiente

Instituto Estadual do Ambiente (INEA)
Avenida Venezuela, 110 – Saúde – Rio de Janeiro - RJ-CEP: 20.081-312
Telefone 2332-4604 / www.inea.rj.gov.br

Folha 1 de 13



brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 831044463/D, expedida pelo CREA/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 741.007.347-00 e **Taciana Vieira Lhamas**, brasileira, viúva, portador da identidade nº 00542787703, expedida pelo DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 029.021.066-61, ambos com mesmo endereço de sua representada, doravante designada **COMPROMISSADA**.

CONSIDERANDO que, nos termos da Constituição Federal, todos têm direito ao ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida (Art. 225, caput, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO que é dever do poder público e da coletividade a defesa e a preservação do meio ambiente para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO o disposto no art. 79-A da Lei Federal nº 9.605/98;

CONSIDERANDO a demanda da COMPROMISSADA no sentido de promover a melhoria e adequação ambiental integral de ações, iniciativas e intervenções promovidas na área e edificações dos empreendimentos imobiliários Sahy Residencial Resort (Gleba Norte) e Aldeia dos Reis (Gleba Sul), localizados no Município de Mangaratiba – RJ, ambos desenvolvidos pela Compromissada;

CONSIDERANDO a atuação do Estado do Rio de Janeiro, no sentido de viabilizar uma política ambiental voltada para o incremento da qualidade de vida da população e da geração de empregos e renda compatíveis com o desenvolvimento econômico sustentável;

CONSIDERANDO que a moderna política ambiental induz a uma harmoniosa convivência entre a atividade econômica e os padrões ambientais, cabendo, para se atingir essa harmonia, utilizar-se de meios técnicos legais como o presente TAC, instrumento de regularização ambiental previsto na legislação em vigor;

CONSIDERANDO que os empreendimentos em questão, no qual já residem centenas de famílias, demandam regularizações e intervenções de adequação ambiental na melhoria do Licenciamento obtido pela COMPROMISSADA;



CONSIDERANDO que a COMPROMISSADA tem conhecimento e consciência de suas responsabilidades visando a integral melhoria, adequação e regularização ambiental do empreendimento, valendo-se para tanto da propositura do presente TAC, com apoio e respaldo dos meios e objetivos da legislação em vigor;

CONSIDERANDO o que consta nos procedimentos administrativos nº E-07/201.497/07 (Gleba Norte) e E-07/503.266/10 (Gleba Sul);

RESOLVEM celebrar, com força de título executivo extrajudicial, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. O presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)** tem como objeto estabelecer as medidas de adequação da área e dos empreendimentos localizados na Rodovia Rio-Santos, km 38 – Fazenda Sahy, Município de Mangaratiba – RJ, nos termos do Relatório de Auditoria de Adequações Ambientais constante do anexo do processo administrativo nº E07/002.12607/2016, que atestou quais itens dos Sistemas licenciados demandam ações de melhoria e adequação ambiental, bem como quais atividades estão sendo operadas, sem as devidas licenças, precisam de intervenções que permitirão a regular continuidade das obras licenciadas e a manutenção de condições adequadas de habitabilidade e de uso das residências já ocupadas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2. O prazo de vigência do presente TAC é de 3 (três) anos, a contar da data de publicação do Extrato do TAC no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, mediante justificativa, na forma da Lei.

2.1. O prazo de vigência deste Termo poderá ser prorrogado, com base em justificativa apresentada pela COMPROMISSADA até 60 dias antes do vencimento, se o



COMPROMITENTE considerar pertinente, pelo mesmo período estimado para o cumprimento do TAC – no caso 03 (três) anos, conforme o disposto no artigo 79-A, II, da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, mediante celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSADA

3. A COMPROMISSADA obriga-se a:

3.1. Cumprir as ações e prazos previstos no Plano de Ação (anexo I)

3.1.1. Protocolar o requerimento de licenciamento ambiental do Sistema de Tratamento de Água, munido dos documentos listados no Anexo II.

3.2. Atender às notificações e exigências dos processos de licenciamento nos prazos designados.

3.3. Abster-se de promover edificações, edículas ou qualquer tipo de construção na Faixa Marginal de Proteção (FMP), salvo com autorização do COMPROMITENTE.

3.4. Executar as seguintes ações referentes à proteção e correção da rede de distribuição de água:

3.4.1. Eliminação de vazamento e conserto nas conexões;

3.4.2. Proteção da ação de raios UVA mediante uso de resina em toda tubulação aérea;

3.4.3. Substituição/manutenção de válvulas e equipamentos ao longo da rede;

3.4.4. Concretagem de pontos nos quais a rede fica exposta e/ou próxima à pista de rolamento;

3.4.5. Melhoria da fixação das tubulações, mediante a troca das tubulações do tipo PEAD, no trecho de travessia das pontes entre Sahy Norte e Sul.

3.5. Consultar a DIBAP/INEA com vistas a definir a melhor localização para o posicionamento do novo barramento e da caixa de adução de água.

3.6. Comunicar ao COMPROMITENTE quaisquer alterações em seus dados, especialmente em seu endereço e em sua situação societária.

3.7. Realizar, direta ou indiretamente, auditorias para demonstrar a evolução das ações previstas no Plano de Ação, suportando o ônus e custos daí advindos e encaminhando relatórios trimestrais para o COMPROMITENTE.

3.8. Para todos os serviços a serem contratados pela COMPROMISSADA, serão seguidas as regras de concorrência definidas pelo código de Conduta e Ética e demais políticas e normas da empresa.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

4. O COMPROMITENTE obriga-se a:

4.1. Analisar e manifestar-se quanto aos projetos com os detalhamentos das ações previstas no Plano de Ação (Anexo I).

4.2. O COMPROMITENTE não será responsável por quaisquer ônus, direitos ou obrigações relativos à legislação tributária, previdenciária, trabalhista ou securitária, decorrentes da execução deste TAC, cujo cumprimento e responsabilidade caberão, exclusivamente, à COMPROMISSADA.

4.3. O COMPROMITENTE não será responsável por quaisquer compromissos assumidos pela COMPROMISSADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente TAC, bem como por qualquer dano ou indenização a terceiros, em decorrência de atos da COMPROMISSADA, de seus dirigentes, empregados, prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA QUINTA – FISCALIZAÇÃO

5. O disposto no presente TAC não limita, impede ou suspende a fiscalização ampla, irrestrita e permanente da COMPROMISSADA, pelo COMPROMITENTE ou pelos demais órgãos e instituições ambientais do Estado do Rio de Janeiro ou o exercício de suas demais atribuições e prerrogativas legais.

5.1. A existência e atuação da fiscalização em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da COMPROMISSADA, no que concerne às obrigações ajustadas e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR PREVISTO

6. O valor total estimado do investimento decorrente das ações da COMPROMISSADA previstas neste TAC é de R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais), sendo R\$ 200.000,00 relacionado ao item “Melhorias na trilha de acesso à barragem” do Plano de Ação (anexo I), e os R\$ 920.000,00 restantes relacionados aos itens de adequação.

6.1. O valor total deste TAC, referido no item 6 desta cláusula, não contempla eventual dano causado a terceiro em função da degradação.

6.2. O desembolso será realizado de acordo com o Plano de Ação.

6.3. Fica facultada à COMPROMISSADA a contratação de empresas especializadas para a realização das intervenções escolhidas e aprovadas, a seu exclusivo critério.

6.4. Os profissionais da COMPROMISSADA, bem como quaisquer outros utilizados na consecução dos serviços, inclusive terceirizados, não se subordinarão, hierárquica ou funcionalmente ao COMPROMITENTE, inexistindo, conseqüentemente, qualquer vínculo empregatício entre ele e esses profissionais, já que ausentes os pressupostos do artigo 3º (terceiro) da Consolidação das Leis do Trabalho, responsabilizando-se a COMPROMISSADA pelos débitos previdenciários trabalhistas e fiscais decorrentes dos serviços.



CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO

7. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo e em seus anexos caracteriza o inadimplemento do TAC e enseja o direito do COMPROMITENTE de cassar eventual Autorização Ambiental de Funcionamento – AAF expedida, independentemente de caso fortuito ou força maior, tendo em vista sua responsabilidade ser objetiva e de risco integral.

7.1 É facultado à COMPROMISSADA, na hipótese de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo, a apresentação de defesa prévia no prazo de 05 (cinco) dias contados a partir do recebimento da comunicação do COMPROMITENTE de rescisão e cassação da Autorização Ambiental de Funcionamento – AAF, nos moldes do art. 17, §2º do Decreto nº 44.820/2014.

7.2. Após a comunicação descrita no item acima, o COMPROMITENTE deverá apreciar as alegações da COMPROMISSADA, em até 60 (sessenta) dias do recebimento da defesa e, após, notificar a COMPROMISSADA de sua decisão acerca da cassação ou não da AAF, e a consequente suspensão das atividades da COMPROMISSADA.

7.3. O presente TAC considerar-se-á rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, quando descumpridas quaisquer de suas cláusulas ou quaisquer das ações previstas em seu anexo I, nos prazos estipulados, não sendo admitidas alegações de caso fortuito ou força maior pela COMPROMISSADA para o fim de resolver o TAC, de revisar os seus prazos ou a forma como as obrigações deverão ser cumpridas, tendo em vista sua responsabilidade ser objetiva e de risco integral.

7.4. A decisão quanto à rescisão do presente termo, juntamente com a aplicação da multa prevista na cláusula oitava, item 8.1.2, será tomada pelo INEA e comunicada às COMPROMISSADAS por meio de notificação, cabendo a elas apresentar pedido de reconsideração com evidências de cumprimento da obrigação no prazo de 05 dias contados do recebimento do comunicado feito pelo INEA.

7.5. Se a impossibilidade ou inexecutabilidade do cumprimento das obrigações for de caráter temporário, poderá o INEA a seu exclusivo critério, considerar os prazos e as



metas, estabelecidos neste TAC, prorrogados durante o tempo em que perdurar o impedimento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS MULTAS

8. O não cumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas, sem prejuízo da prerrogativa dos Compromitentes de optar, cumulativamente ou não, pela rescisão deste TAC, sujeitará a Compromissada ao pagamento das seguintes multas:

8.1. Multa moratória de 10% (dez por cento) ao mês, *pro rata*, do valor estimado na cláusula sexta, em caso de atraso no cumprimento de cada prazo previsto neste TAC, até o trigésimo dia de atraso, a ser aplicada pelo INEA;

8.1.1. Multa moratória de 20% (vinte por cento) ao mês, *pro rata*, do valor estimado na cláusula sexta, em caso de atraso no cumprimento de prazo previsto neste TAC, a partir do trigésimo primeiro dia até o sexagésimo dia de atraso, a ser aplicada pelo COMPROMITENTE;

8.1.2. Multa rescisória de 70% (setenta por cento) do valor estipulado na cláusula sexta, no caso de rescisão, sem prejuízo das multas previstas nas alíneas anteriores, a ser aplicada pelo COMPROMITENTE.

8.2. A notificação das multas aplicadas será remetida ao endereço da COMPROMISSADA, constante deste TAC e será considerada válida pela sua simples entrega no referido endereço.

8.3. Depois do recebimento da comunicação prevista no item anterior, a Compromissada terá 10 (dez) dias úteis para o recolhimento da multa aos cofres do COMPROMITENTE.

8.4. Não recolhida a multa, na forma e no prazo estipulado nesta cláusula, poderá ser considerado rescindido o presente TAC com a execução da garantia concedida pela COMPROMISSADA.

8.5. O não pagamento do valor estipulado a título de multa ou medida compensatória no prazo estipulado fará incidir para a Compromissada juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

8.6. As multas previstas na presente cláusula não têm caráter compensatório e, assim, o seu pagamento não eximirá a Compromissada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes de infrações a este TAC ou à legislação ambiental.

CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

9. Em garantia das obrigações assumidas neste TAC, a Compromissada apresenta, em favor do Estado do Rio de Janeiro, o imóvel descrito como Área C, com 50.040,00m², nos termos da Matrícula de nº 16.049 do Registro de Imóveis de Mangaratiba, inscrito na Prefeitura Municipal de Mangaratiba sob nº 53002-02, com valor venal de IPTU/2017 de R\$ 9.255.898,80.

9.1. Tal imóvel será objeto de hipoteca em 1º Grau, em favor da ora COMPROMITENTE, com vencimento em 03 anos, contados desta data, devendo o COMPROMITENTE emitir autorização para cancelamento da hipoteca, com firmas reconhecidas e apresentar documento que prove a sua representação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da comprovação de cumprimento de todas as obrigações previstas no presente TAC ou do pedido de sua substituição por outra garantia em valor suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pendentes do TAC.

9.1.1. Os custos e procedimentos decorrentes da mencionada hipoteca serão de inteira responsabilidade da Compromissada, que deverá notificar a Compromitente para assinatura da Escritura Pública de hipoteca, em até 90 (noventa) dias contados desta data.

9.2. Obriga-se a COMPROMISSADA, na hipótese de inadimplemento das obrigações previstas neste instrumento, a dispor do valor correspondente à garantia real prevista nesta Cláusula, o qual deverá no prazo de 15 (quinze) dias, estar disponível em conta corrente a ser formalmente indicada pelo COMPROMITENTE.



9.2.1. O valor a que se refere o item anterior, será aplicado em consonância com as prescrições do COMPROMITENTE, em ações ambientais que revertam em benefício da comunidade do entorno do empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO DE EXTRATO

10. Dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura, deverá o extrato do presente TAC ser publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, correndo os respectivos encargos por conta da COMPROMISSADA.

10.1. A COMPROMISSADA deverá encaminhar uma cópia da publicação descrita no item 10.1 ao COMPROMITENTE, para que seja anexada ao processo administrativo nº E-07/002.12607/16.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS FORO

11. Este TAC somente poderá ser alterado por escrito, mediante a celebração de termo aditivo.

11.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir questões ou disputas envolvendo o presente TAC, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.2 - As comunicações e notificações previstas neste instrumento deverão ser encaminhadas ao endereço abaixo especificado:

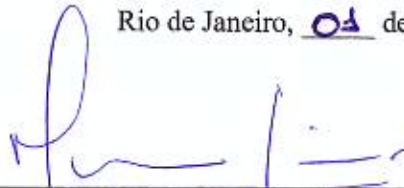
Empresa: Brascan SPE RJ-5 S.A.

Endereço: Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200, Worldwide Offices, Torre Pacific, Bloco 2, Sala 102, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22.775-029

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.


Rio de Janeiro, 03 de junho de 2017



Marcus de Almeida Lima
Presidente do INEA



Mariana Palagano Ramalho Silva
Diretora de Licenciamento
Ambiental do INEA



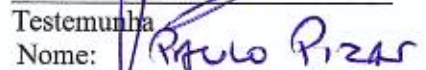
BRASCAN SPE RJ-5 S.A.
p.p. **Marco Antonio Adnet**
Diretor



BRASCAN SPE RJ-5 S.A.
p.p. **Taciana Vieira Lhamas**
Gerente de Aprovação de Projeto



Testemunha
Nome: **Maria Helena da Costa Chianca**
CPF/MF: **Assessora da Presidência do INEA**
RG: **ID nº 4423210-1**



Testemunha
Nome: **Paulo Pizar**
CPF/MF: **033884767-72**
RG: **018/02 25888**



Anexo I
Plano de Ação

Ação	Atividades de Adequação	Prazo de Execução
Ajuste no Sistema de Drenagem (Norte) R\$ 140.000,00	Protocolar solicitação de Autorização Ambiental de Intervenção em APP apresentando justificativa técnica-locacional e projetos.	60 dias da publicação do TAC
	Apresentar planta com a sobreposição do empreendimento com as FMPs anteriormente demarcadas.	
	Concluir a execução da obra	180 dias após a emissão da autorização
Alteração da Barragem R\$420.000,00	Abrir processo para LPI da Barragem com projetos e documentação completa	60 dias da publicação do TAC
	Iniciar a execução da Barragem	90 dias após a emissão da licença
Processos: ETA Norte (E-07/512.109/2012) e ETA Sul(E-07/504.855/2012) R\$ 300.000,00	Apresentar projetos completos das melhorias a serem feitas nos processos de LO das ETAs	60 dias da publicação do TAC
	Atender as notificações	Dentro do prazo estabelecido pelas notificações
	Iniciar a execução das obras	90 dias a partir da emissão das licenças
Melhorias na trilha de acesso à Barragem R\$ 200.000,00	Apresentar projetos detalhados no processo do TAC	90 dias da publicação do TAC
	Adequar e melhorar a trilha no ponto da barragem	120 dias a partir da aprovação pelo INEA do projeto detalhado
	Instalar Totens de informação no Parque Estadual	
	Instalar placas de alerta na área da Barragem	
	Desenvolver eventos e ações de educação ambiental	

Anexo II

Documentação para licenciamento ambiental do Sistema de Tratamento de Água

- a) Projeto do Barramento.
- a.1) Planta de situação, com o levantamento planialtimétrico do local georreferenciado, com RN do IBGE e coordenadas oficiais, indicando: as coordenadas das estruturas principais (barragem e caixa de adução de água), além de suas dimensões, em planta; e o traçado dos corpos hídricos existentes na área.
- a.2) Planta com a seção transversal do corpo hídrico, no eixo do barramento, devidamente cotada, mostrando a batimetria do corpo hídrico (perfil do fundo do rio e das margens) e como a barragem e suas estruturas serão locadas no mesmo;
- a.3) Levantamento topobatimétrico de duas seções a montante e duas seções a jusante do local previsto para implantação do barramento.
- b) Estudos Hidrológicos.
- b.1) Determinação das características da bacia: área de contribuição hidrológica (km²), comprimento do maior talvegue (km), desnível da bacia (km), declividade média da bacia (km/km), tempo de concentração (min);
- b.2) Descrição da metodologia e estimativa das vazões máximas associadas aos tempos de recorrência de 100, 200, 500 e 1.000 anos;
- b.3) Descrição da metodologia e estimativa das vazões mínimas Q7,10 e Q90 e Q95.
- c) Projeto Hidráulico.
- c.1) Detalhamento da estrutura de vertimento (com desenhos) e verificação hidráulica de seu dimensionamento;
- c.2) Detalhamento do dispositivo de passagem da vazão sanitária (com desenhos) e seu dimensionamento, com verificação do comportamento do rio em ocasiões de estiagem;
- c.3) Planta com o perfil transversal do corpo hídrico, com a locação do barramento, e identificação dos níveis d'água referentes a cada vazão calculada nos Estudos Hidrológicos.
- d) Memorial descritivo das Estações de Tratamento de Água e da Rede de Distribuição de Água.
- e) Plantas baixas, de localização e de métodos construtivos das Estações de Tratamento de Água e da Rede de Distribuição de Água.
- f) Fluxograma do processo do Sistema de Tratamento de Água.
- g) Cronograma de execução das obras do Sistema de Tratamento de Água.

Obs. 1. A documentação elencada deve estar assinada pelo engenheiro civil que é o responsável técnico pelo projeto, devendo também ser entregue sua respectiva ART com a descrição do serviço executado.

Obs. 2. Outros documentos podem ser solicitados pelo INEA, conforme necessidade de esclarecimentos e informações no momento da análise técnica.