TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA – TAC

O Município de Xaxim, Ente Público inscrito no CNPJ sob o nº 82.854.670/0001-30, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Edilson Antonio Folle, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, K-I EXECUTIVE INCORPORADORA - SPE - LTDA, CNPJ sob o nº 19.433.037/0001-31, neste ato representado por seu Sócio Administrador, Sr. Crenilson Corrêa, brasileiro, união estável, CPF sob o nº 025.377.269-95 (Proprietária do empreendimento), CIVIL ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, CNPJ sob o nº 04.389.769/0001-02, neste ato representado por sua Sócia Administradora, Sra. Catilse Provenzi, brasileira, união estável, CPF sob o nº 042.552.069-29 (na qualidade de construtora do empreendimento), Eduardo Bossini, brasileiro, casado, Arquiteto com inscrição no CAU sob o nº A59374-5, CPF sob o nº 048.765.589-30 (Responsável técnico pelo projeto), doravante denominado **COMPROMITENTES**, firmam com fundamento no art. 5º, III, § 6º, da Lei nº 7.347/85, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, conforme segue:

CONSIDERANDO que o Empreendimento denominado K-I Executive, com projeto e respectivo alvará de construção sob o nº 032/2014, o qual previa área construída de 4.989,71m² (quatro mil, novecentos e oitenta e nove metros, com setenta e um centímetros quadrados), distribuídos em 12 (doze) pavimentos e edificado sob a matrícula imobiliária nº 11.130;

CONSIDERANDO que, cabe à Administração Pública, dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade à edificação;

CONSIDERANDO que os compromisso ora assumidos, não prejudicarão a estabilidade ou a habitabilidade da edificação;

CONSIDERANDO que o artigo 182, 'caput', da Constituição Federal estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Município, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que o artigo 2°, incisos VI e XIV, do Estatuto das Cidades (Lei n.° 10.257/2001) estabelece que são diretrizes da política urbana, a ordenação e o controle do uso do solo urbano, bem como o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso, ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

CONSIDERANDO que, conforme levantamento realizado pelo Setor de Engenharia e atestado pelos compromissários, o sistema de tratamento de efluentes foi executado em desconformidade com o projeto original;

CONSIDERANDO que, algumas aberturas do empreendimento foram executadas em desconformidade com o disposto na legislação municipal, como também, em desacordo com o que dispõe o art. 1.301 do Código Civil;

CONSIDERANDO que os Empreendedores, através de informações prestadas à Municipalidade, demonstram real interesse em concluir o empreendimento;

CONSIDERANDO que, a Lei Complementar nº 205/2019, não se aplica ao caso em apreço, levando em consideração que, mesmo o alvará de construção ser de 2014, em 2019, a obra não tinha condições de habitabilidade, ou sendo impossível aferir se, no ano da edição da mesma, referidas inconsistências já haviam sido executadas;

CONSIDERANDO que, deve a Municipalidade estar atenta às normas de acessibilidade, tanto dispostas na legislação municipal, bem como a NBR 9050/2015;

CONSIDERANDO o art. 32 e seguintes da Lei complementar nº 148/2014, a qual dispõe quanto à responsabilidade técnica do profissional, sendo indispensável que o mesmo assuma-a, por conta das irregularidades constatadas;

CONSIDERANDO o art. 333 da Lei complementar nº 148/2014, no qual dispõe quanto à aplicação de multas em relação ao Construtor, sendo indispensável que o mesmo assuma-a as responsabilidades por conta das irregularidades constatadas;

RESOLVEM:

CLÁUSULA PRIMEIRA. O passeio público executado em frente ao empreendimento denominado KI-Executive, por estar em desconformidade com o que exige a norma NBR 9050, apresentando irregularidades na inclinação, será refeito, assim que ocorrer a ligação da energia elétrica definitiva, conforme normativa, juntamente com a retirada do poste provisório.

Parágrafo primeiro. O prazo para execução integral do presente item será de 15 (quinze) dias, a partir da ligação definitiva de energia.

Parágrafo segundo. A Compromitente KI-Executive Participações, após 2 (dois) dias da ligação de energia elétrica definitiva das áreas comuns, informará a Administração Municipal quanto à tal, devidamente acompanhada da documentação emitida pela Concessionária de energia.

CLÁUSULA SEGUNDA. As alterações de projetos arquitetônico e hidrossanitário, como de toda a edificação, mas em especial, as modificações que foram realizadas no 3º pavimento da obra, parte externa no terraço, onde foi substituída a cobertura em telha de fibrocimento por laje

impermeabilizada com aplicação de piso cerâmico, como a indicação do comprimento e inclinação das rampas da garagem conforme executado, serão reapresentadas para análise, em até 30 (trinta) dias após a retificação da matrícula imobiliária disposta no parágrafo primeiro.

Parágrafo primeiro: Deverão os compromissários, a cada 30 (trinta) dias, apresentar perante esta Administração, o andamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, do protocolo nº 3.548, o qual solicita a retificação da matrícula imobiliária, sendo que a área a qual pretende-se retificar é assim detalhada: na extensão de 21 metros, com parte do lote 11, matrícula nº 20.312, de propriedade de Ilário Luiz Parizzotto; na extensão de 17,24 metros, com parte do lote 11-B, matrícula nº 19.923, de propriedade de Mateus Busato; na extenção de 5,80 metros, com parte do lote 09 e com parte do lote 11, matrícula 17.871, de propriedade de Condomínio Edifício Ceratto; e na extensão de 6,00 metros, com parte do lote 09 e com parte do lote 11, matrícula nº 17.781, de propriedade de Condomínio Edifício Ceratto.

Parágrafo segundo: Mesmo que houver a retificação da matrícula, e as aberturas fiquem dentro da distância mínima legalmente exigida, ou seja, 1,5m, permanece inalterada a obrigação quanto ao fechamento das aberturas existentes nas laterais e fundos da edificação, descritas na cláusula sétima.

Parágrafo terceiro: O prazo concedido para a finalização do processo de retificação junto ao Registro Imobiliário, será de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo quarto: Caso os projetos reapresentados e indicados no *caput* da presente, após passarem por análise, não forem aprovados, em vista da obra estar em desconformidade com a legislação, considerar-se-á descumprido o presente termo.

Parágrafo quinto: Não se responsabiliza a Administração Municipal perante a Receita Federal do Brasil, com qualquer incompatibilidade de informações, caso haja a necessidade de complementação do habite-se parcial deferido, por conta dos novos percentuais e respectivas taxas de ocupação.

Parágrafo sexto: Deverá a Compromitente KI-Executive, quando da readequação dos projetos de instalação hidráulica e sanitária, apresentar nova ART ou RRT, tendo em vista o cancelamento da ART nº 4981881-8.

Parágrafo sétimo: Quando da vistoria para fins do habite-se parcial das áreas comuns, será tolerada inclinação de até 30% (trinta por cento) nas rampas que dão acesso às garagens, eis que os Compromitentes admitem que a mesma fora executada em desconformidade com o projeto.

CLÁUSULA TERCEIRA: No prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do presente, será realizada a instalação de piso tátil de alerta nas áreas de uso comum, conforme projeto aprovado.

CLÁUSULA QUARTA: A numeração das vagas de garagem, que estão indicadas nos locais das vagas de PNE, serão pintadas, não vinculando referidas, à qualquer unidade da edificação.

CLÁUSULA QUINTA: Como garantia para o cumprimento do presente, são oferecidos os seguintes imóveis, os quais, não poderão ser alienados até o cumprimento integral do presente termo:

- Sala Comercial 402, localizado no quarto pavimento do edifício Comercial Life, situado à Rua Senador Nereu Ramos, nº 1133, com área privativa de 77,084m², área privativa de 12,50m², área comum de 58,193m², totalizando 147,77m², matrícula no CRI sob o nº 26.751, avaliado em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), de propriedade da Civil Engenharia de Edificações Ltda;
- Sala Comercial nº 604, com área de privativa de 57,46m², com matrícula nº 11.130, situado no Edifício "Executive Centro de negócios inteligentes", localizado à Rua Rui Barbosa, centro, Xaxim – SC, de propriedade de K-I Executive Incorporadora – SPE – Ltda, avaliada em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
- Apartamento nº 1.001, localizado no Edifício Comercial e Residencial Vitória, situado à rua Cândido Teston, nº 225, Bairro Frei Bruno, Xaxim – SC, com área privativa de 108,010, área de uso comum de 49,72m², com duas vagas de garagem (boxes nº 01 e 02), num total de 157,73m², matrícula no CRI sob o nº 23.103, avaliado em R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), de propriedade de Casamax Incorporações Imobiliária Ltda, CNPJ sob o nº 11.970.023/0001-45;

Parágrafo primeiro. Em caso de descumprimento do termo e eventual judicialização do tema e, tendo quaisquer dos imóveis dados em garantida, sido alienados, arcarão de forma solidária, tanto os proprietários, como Compromitentes, com multa diária no importe de R$ 500 (quinhentos) reais, desde a constatação do descumprimento do termo, limitada a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a qual será atualizada através do INPC, além de juros moratórios mensais de 1%.

Parágrafo segundo. Caso a Administração Municipal tenha que demandar judicialmente o assunto, os Compromitentes anuem quanto à possibilidade de averbação do presente, nas matrículas imobiliárias referendadas no caput da presente cláusula, conforme dispõe o art. 828 do C.P.C.

Parágrafo terceiro. Renuncia expressamente o Compromitente Eduardo Bossini, qualquer arguição de impenhorabilidade futura, caso o imóvel dado em garantia pelo mesmo, seja objeto de constrição judicial.

CLÁUSULA SEXTA: Parte do sistema de tratamento de esgoto atualmente existente, alocado na divisa do imóvel, em completa desconformidade com o projeto original, será reajustado da seguinte maneira: **1)** Os tanques de biofiltro e biorreator serão esvaziados e movidos respectivamente 0,08 e 0,17m, permanecendo ambos encostados, junto à parede da obra, respeitando assim o distanciamento mínimo exigido em relação à divisa lateral, que deverá ser de 1,5m, assim que concluída a retificação; **2)** O clorador e a caixa da bomba serão realocados para o subsolo-02, ou seja, em área coberta da obra, conforme apresentação realizada pela Compromitente.

Parágrafo primeiro. A modificação do mesmo, a qual dar-se-á no prazo de 120 (cento e vinte) dias, não dispensa a regularização do projeto para que passe novamente pela análise e aprovação da Compromissária, em especial, pelo crivo das regras da vigilância sanitária.

Parágrafo segundo: Caso o projeto reapresentado relativamente ao esgoto, não for aprovado, ou executado em desconformidade, considerar-se-á descumprido o presente termo.

Parágrafo terceiro: Caso a retificação do registro da matrícula, não seja concluída por fatores alheios à vontade dos Compromitentes, e o sistema de tratamento de efluentes permaneça em distância inferior à 1,5m da divisa, terá de apresentar no prazo de 30 (trinta) dias, declaração do proprietário do imóvel vizinho, com firma reconhecida em cartório, que concorda quanto à tal; referida anuência, não desobriga os Compromitentes a readequarem o sistema, conforme projeto anexo ao presente, bem como, do que consta do *caput* da presente cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA: As Compromitentes efetuarão o fechamento das aberturas existentes em ambas as laterais da edificação, tanto as voltadas para a rua Dez de Novembro, como as que fazem divisa com o imóvel de propriedade de Francisco Ângelo Fontana, eis que executadas em desconformidade com o projeto e sob a divisa, sem o respectivo recuo exigido pela legislação municipal, bem como, conforme dispõe o art. 1.301 do Código Civil.

Parágrafo primeiro: As aberturas serão fechadas com tijolo em alvenaria, rebocadas e pintadas, sendo vedada a instalação de cobogós ou estrutura que, mesmo fixas, tenham o transpasse de iluminação, ventilação, água ou som.

Parágrafo segundo: As aberturas, cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75cm, conforme disposto no § 1º, do art. 1.301 do Código Civil, e que encontram-se na quase totalidade, na parte dos fundos da edificação.

Parágrafo terceiro: O prazo para execução do disposto na presente cláusula, é de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente ajuste, não eximindo as Compromitentes de tal compromisso, eventual concordância dos confrontantes em que sejam mantidas as aberturas em distância inferior à legalmente prevista.

CLAUSULA OITAVA. Que o reconhecimento pelos Compromitentes, da responsabilidade exclusiva pela finalização do empreendimento, em conformidade com o exigido pela legislação, bem como das clausulas constantes no presente, dá-se estritamente para com a Administração Pública Municipal, não compreendendo terceiros, especialmente particulares e outros Órgãos da Administração Direta ou Indireta.

CLÁUSULA NONA: Ficam os proprietários condôminos, isentos de qualquer responsabilidade atinente ao presente, inclusive, no que se refere à escusa por parte dos compromitentes de não poderem dar seguimento ou cumprimento à este termo, por conta de eventual discordância por parte dos mesmos, tal como, chamada de capital ou indisponibilidade de recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA: A Compromitente KI-Executive Incorporadora – SPE, não poderá ser dissolvida até que ocorra o cumprimento do presente termo, mesmo que sua finalidade tenha sido concluída, sob pena de descumprimento deste.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Quando da realização da próxima assembleia-geral ou extraordinária, os Compromitentes deverão levar previamente a minuta, ao conhecimento dos condôminos e sócios-proprietários, devendo a ata de respectiva reunião, ser apresentada à Compromissária, mediante cópia simples, em até 5 (cinco) dias da realização da mesma.

Parágrafo único. O presente termo somente será subscrito, mediante prévia deliberação e respectiva concordância da maioria dos presentes na assembleia (a qual será parte anexa ao presente), sendo desconsiderado especificamente para a assinatura do presente, os poderes do sócio administrador da KI-Executive Incorporadora – SPE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Em relação às irregularidades que serão ajustadas conforme prazos, a Municipalidade desconsiderará tais quando da emissão da carta de habite-se; todavia, a subscrição do presente termo, não ausenta de vistoria para fins de concessão de habite-se que, em sendo constatadas irregularidades extra termo, tais deverão ser ajustadas conforme levantamento e orientações repassadas pelo Setor de Engenharia, bem como a legislação vigente.

Parágrafo primeiro. A vistoria para fins de habite-se, restringir-se-á às áreas de uso comum, como também, às seguintes salas: Sala 101 (216,34m²); Sala 301 (68,50m²); Sala 302 (47,85m²); Sala 303 (48,34m²); Sala 304 (57,46m²); Sala 401 (68,50m²); Sala 403 (41,31m²); Sala 404 (57,46m²); Sala 501 (68,50m²); Sala 601 (68,50m²); Sala 602 (47,85m²); Sala 603 (41,31m²); Sala 604 (57,46m²); Sala 703 (41,31m²); Sala 704 (57,46m²); Sala 901 (68,50m²); Sala 902 (47,85m²); Sala 904 (57,46m²); Sala 1001 (68,50m²); Sala 1004 (57,46m²)Sala 1101 (68,50m²); Sala 1103 (41,31m²); Sala 1104 (57,46m²).

Parágrafo segundo. Em não havendo outras irregularidades a serem sanadas, expedir-se-á carta de habite-se parcial, relativamente às áreas de uso comum e salas relacionadas no parágrafo anterior, desde que aquelas, não tenham instalado divisórias de alvenaria/concreto no seu interior, mas apenas paredes leves, de madeira e/ou gesso acartonado, como também, cumpram as normas de acessibilidade.

Parágrafo terceiro. No que tange às demais salas não descritas no parágrafo primeiro, poderão solicitar as respectivas vistorias para fins de concessão de habite-se, no decorrer do cumprimento do presente termo.

Parágrafo quarto. A emissão do habite-se das salas descritas no parágrafo primeiro, deverá observar as regras de acessibilidade descrita na NBR 9050, ficando inclusive obstada a expedição do alvará de funcionamento em caso de verificação de não conformidade.

Parágrafo quinto. A emissão dos habite-se(s), não isenta do pagamento das respectivas taxas, as quais serão expedidas de forma individualizada em relação às unidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. Os Compromitentes deverão, a cada 30 dias, da assinatura do presente, protocolar junto ao Executivo Municipal, a evolução dos ajustes, através de fotografias, notas fiscais de compras de materiais, notas de prestação de serviço, anotações de responsabilidade técnica, dentre outros e que tiverem correlação com o presente termo, sendo desnecessária a notificação por parte da Compromissária.

Parágrafo primeiro. Poderá a Compromissária, independentemente de notificação prévia, realizar diligências junto à edificação, bem como, à Cartórios, Serventias e congêneres, para aferição do andamento do cumprimento do termo, sendo confeccionado o respectivo relatório de constatação.

Parágrafo segundo. Cumpridos todos os compromissos, os Compromitentes deverão informar a Administração Municipal, para que, mediante o pagamento de taxa, seja realizada nova vistoria, da qual será elaborado relatório conclusivo pelo Setor de Engenharia, atestando-se o cumprimento ou descumprimento do presente.

CLÁSULA DÉCIMA QUARTA. O presente é dotado de executividade, formando-se o presente, título executivo extrajudicial, tanto no que refere-se ao imóvel dado em garantia, quanto as obrigações de fazer, sendo assinado em 4 (quatro) vias e dada da devida publicidade via DOM/SC.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Quaisquer notificações, solicitações e esclarecimentos entre as partes, poderão dar-se através dos e-mails ailton.mocellin@xaxim.sc.gov.br e procuradoria@xaxim.sc.gov.br; e por parte dos compromitentes, contato@grupokimber.com.br.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. Elegem o foro da Comarca de Xaxim – SC, para dirimirem eventuais discussões.

Xaxim, 07 de novembro de 2022.

Edilson Antônio Folle
Prefeito Municipal

K-I Executive Incorporadora – SPE – LTDA.
CNPJ nº 19.433.037/0001-31
(Compromitente)

Civil Engenharia de Edificações
CNPJ nº 04.389.769/0001-02
(Compromitente)

Eduardo Bossini
CPF nº 048.765.589-30
(Compromitente)

Casamax Incorporações Imobiliárias Ltda.
CNPJ nº 11.970.023/0001-45
(Anuente)

Ailton Mocellin
Engenheiro – Matrícula nº 9971

Fabio José Dal Magro
Subprocurador – OAB/SC 20.041

Testemunhas:

_____
Larissa Arsego Zornitta
CPF nº 108.743.439-41

_____
Daniela Caroline Alessi
CPF nº 073.742.029-46