TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MUNICÍPIO DE XAXIM, no Estado de Santa Catarina, Ente Público, inscrito no CNPJ sob o nº 82.854.670/0001-30, sediado à Rua Rui Barbosa, nº 347, Centro, Município de Xaxim, Estado de Santa Catarina, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. *Edilson Antonio Folle*, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**; e LAC PARTICIPAÇÕES LTDA. (EMPRESA TRANSPORTES CORDENONSI LTDA), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 37.096.020/0001-18, com sede à Rua Antônio Cordenonsi Filho, nº 778, Sala 02, bairro Alvorada, Município de Xaxim, Estado de Santa Catarina, neste ato representada pelo sócio, Sr. *Luiz Alberto Cordenonsi*, doravante denominada **COMPROMITENTE**; FIRMAM, com fundamento no art. 5º, inc. III, § 6º, da Lei nº 7.347/1985, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA – TAC**, conforme segue:

CONSIDERANDO que o artigo 182, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, 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 deseus habitantes;

CONSIDERANDO que o artigo 2°, inciso I, do Estatuto da Cidade (Lei n° 10.257/2001) preceitua as diretrizes da política urbana a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e aolazer, para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO que o artigo 2°, incisos VI e XIV, do Estatuto das Cidades 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, ocupaçãodo solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais

CONSIDERANDO as normas de acessibilidade, impostas pelas políticas de desenvolvimento urbano, as quais devem ser seguidas pelos proprietários dos imóveis em prol da coletividade, cabendo ao Município o dever de fiscalização, através do poderde polícia.

CONSIDERANDO as normas urbanísticas e de acessibilidade dispostas na Lei nº 10.098/2000, no Decreto nº 5.296/2004, na NBR 9050:2015 (ABNT) e no Código de Posturase Edificações do Município de Xaxim-SC;

CONSIDERANDO que o imóvel do compromitente trata-se de edificação antiga, onde a adaptação do segundo pavimento, de forma acessível, comprometeria a estrutura da edificação, impossibilitando o alojamento de trabalhadores vinculados à empresa;

CONSIDERANDO que não há acesso ao público no segundo pavimento do imóvel, tratando-se referida edificação de "alojamento", cujo primeiro pavimento está de acordo com as normas de acessibilidade impostas pela legislação, garantindo à pessoa com deficiencia o uso do imóvel ofertado pelo compromitente;

CONSIDERANDO que com a instalação de banheiro adaptado no primeiro pavimento, o compromitente cumpre a disposição estabelecida no art. 22, §4, do Decreto nº 5.296/2004, o qual dispõe que *"Nas edificações de uso coletivo já existentes, onde haja banheiros destinados ao uso público, os sanitários preparados para o uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida* ***deverão estar localizados nos pavimentos acessíveis****, ter entrada independente dos demais sanitários, se houver, e obedecer as normas técnicas de acessibilidade da ABNT".*

CONSIDERANDO que embora haja condições de zoneamento que divergem com as normas atualmente estipuladas pela Prefeitura Municipal, o imóvel é anterior a Lei de Zoneamento do Município (parcelamento e uso do solo), a qual trata-se da Lei n. 4,068, que é datada de 28 de abril de 2015, com vigência a partir de sua públicação;

CONSIDERANDO que a empresa está estabelecida e em funcionamento no Município de Xaxim-SC a mais de 40 (quarenta) anos, ou seja, anterior as exigências feitas pela Lei Municipal nº 4.068/2015;

CONSIDERANDO que no julgamento de Recurso Especial, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou acerca do direito adquirido quando lei posterior altera o zoneamonte da cidade, restando a decisão assim ementada:

> ***ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL PARA EXPLORAÇÃO DE PEDREIRA REGULARMENTE LICENCIADO PELA MUNICIPALIDADE - LEI POSTERIOR DO MUNICÍPIO, ALTERANDO O ZONEAMENTO DA CIDADE. NÃO PODE O PODER PÚBLICO, 'MANU MILITARI', INTERROMPER O FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL, REGULARMENTE LICENCIADO DE ACORDO COM OS USOS CONFORMES, SOB PENA DE SE FERIR DIREITO ADQUIRIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.***[1]

CONSIDERANDO que, ainda sob a luz do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, o julgado abaixo colabora com a tese fixada:

> ***LICENÇA DE CONSTRUÇÃO – REVOGAÇÃO. FERE O DIREITO ADQUIRIDO A REVOGAÇÃO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO POR MOTIVO DE CONVENIÊNCIA, QUANDO A OBRA JÁ FOI INICIADA. EM TAIS CASOS, NÃO SE ATINGEM APENAS FACULDADES JURÍDICAS – O DENOMINADO 'DIREITO DE CONSTRUIR' – QUE INTEGRAM O CONTEÚDO DO DIREITO DE PROPRIEDADE, MAS SE VIOLA O DIREITO DE PROPRIEDADE QUE O DONO DO SOLO ADQUIRIU COM RELAÇÃO AO QUE JÁ FOI CONSTRUÍDO, COM BASE NA AUTORIZAÇÃO VÁLIDA DO PODER PÚBLICO. HÁ, PORTANTO, EM TAIS HIPÓTESES, INEQUÍVOCO DIREITO ADQUIRIDO, NOS TERMOS DA SÚMULA 473 (STF. RE 85.002). REL. MIN. MOREIRA ALVES. RTJ 79/1016).***

(RE 92845, Relator(a): CUNHA PEIXOTO, Primeira Turma, julgado em 19/08/1980, DJ 19-09-1980 PP-07206 EMENT VOL-01184-03 PP-00906 RTJ VOL-00096-01 PP-00451)

CONSIDERANDO que nas palavras de Toshio Mukai[2] *"A questão mais aguda neste aspecto configura-se do seguinte modo:* ***uma lei que venha a modificar o zoneamento existente pode encontrar alguém que, tendo obtido alvará de construção ao tempo da lei anterior, tenha iniciado a construção antes do advento da nova lei; supondo-se que a alteração promovida pela lei nova implique a mudança da zona, ainda assim, nessa hipótese, haverá direito adquirido do proprietário de levantar sua construção até o final. Esse o entendimento do STF no que diz respeito ao assunto.*** *Contudo, ainda nessa mesma hipótese, se a obra ainda não tiver sido iniciada, quando do advento da nova lei, o alvará poderá ser cassado, indenizando-se as despesas efetivamente realizadas com o projeto da obra ou decorrentes da obtenção do alvará. Essa também a orientação do STF sobre o assunto".*

CONSIDERANDO que a edificação também é anterior a Lei Complementar Municipal nº 148, de 24 de novembro de 2014, que dispõe sobre as normas relativas às edificações do Município de Xaxim-SC, estando as larguras e inclinações das rampas e larguras e alturas dos degraus da escada de acesso condizentes com a legislação anterior e não com a atual;

CONSIDERANDO que o Decreto-Lei nº 4.567/1942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), estabelece em seu art. 6º que a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitado o direito adquirido;

CONSIDERANDO que já há sistema de tratamento de efluentes instalado, este instalado a uma distância inferior a 1,50 metros da via pública, contrariando a atual legislação municipal;

CONSIDERANDO que a alteração do sistema de tratamento de efleuntes existente poderia ocasionar ruptura das sapatas, o que, por certo, comprometeria a estrutura do imóvel;

[2] MUKAI, Toshio. *Direito Urbano e Ambiental*. 3ª edição. Belo Horizonte: editora Fórum, 2006, p. 346.

R E S O L V E M:

CLÁUSULA PRIMEIRA. Fica reconhecido o direito adquirido da construção, funcionamento, uso e zoneamento do imovel matrícula nº 31.050, de propriedade do COMPROMITENTE, localizado na Rua Antonio Cordenonsi Filho, nos termos do Recurso Extraordinário 92845 do Supremo Tribunal Federal – STF e deste TAC.

CLÁUSULA SEGUNDA. A título de contrapartida, o COMPROMITENTE compromete-se em manter 340 (trezentos e quarenta) veículos de sua frota emplacados no município de Xaxim-SC, bem como incrementar, em até 1 (um) ano, quarenta novos postos de trabalho no município.

CLÁUSULA TERCEIRA. Obriga-se a COMPROMITENTE a requisitar ao COMPROMISSÁRIO, juntamente com a documentação pertinente, a concessão do habite-se definitivo, devendo o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitir a respectiva licença de habite-se sobre o imóvel matrícula nº 31.050, nos termos do presente Termo de Ajustamento de Conduta – TAC.

CLÁSULA QUARTA. A COMPROMITENTE, independentemente de notificação prévia e sem prejuízo do ajuizamento de ação de obrigação de fazer específica, incorrerá em multa diária no valor de R$ 100,00 (cem reais) por obrigação descumprida, devida desde a data do inadimplemento, até o completo cumprimento, limitado ao valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais).

CLÁUSULA QUINTA. O presente *Termo de Ajustamento de Conduta* é dotado de executividade, formando-se o presente título executivo extrajudicial, tanto no que se refere à pena pecuniária, quanto às obrigações de fazer.

CLÁUSULA SEXTA. Quaisquer notificações, solicitações e esclarecimentos entre as partes, poderão ser realizados por meio dos e-mails *engenharia@xaxim.sc.gov.br* e *procuradoria@xaxim.sc.gov.br*.

CLÁUSULA SÉTIMA. Fazem parte do presente *TAC* – Termo de Ajustamento de Conduta os documentos que o instruem (anexos).

CLÁUSULA OITAVA. As partes elegem o foro da Comarca de Xaxim-SC, para dirimirem eventuais discussões.

Xaxim (SC), 15 de junho de 2023.

EDILSON ANTONIO FOLLE
PREFEITO MUNICIPAL
CPF 509.596.709-04

LAC PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ nº 37.096.020/0001-18
LUIZ ALBERTO CORDENONSI
CPF 251.150.309-34

Testemunhas:

NOME: CLEYTON ROBERTO DA ROSA
CREA-SC 125.511-9

NOME: WILLIAN BATISTA CASAL
OAB/SC 54.029-A

Cordenonsi
credibilidade que aproxima

A

Prefeitura Municipal de Xaxim-SC

Nesta

A empresa **Transportes Cordenonsi Ltda,** com CNPJ 75.818.849/0001-76 ,esta inserida em atividade econômica sobre o imóvel de **Matrícula 31.050**, localizado na Rua Antonio Cordenonsi Filho, neste município de propriedade da **LAC Participações Ltda** , empresa do grupo Cordenonsi com CNPJ:37.096.020/0001-18, atividades estas a mais de 40 anos e, encontra-se consolidada e atuante no segmento de transportes utilizando o imóvel em epigrafe , necessitando do habite-se do mesmo, para a continuidade e crescimento de sua atividade econômica neste município, onde para o ano de 2023, haveremos de ter um incremento na força de trabalho no mínimo em 40 (quarenta) profissionais, contribuindo com a geração de emprego e renda, tendo em nossa frota mais de 340(trezentos e quarenta) Veículos emplacados neste município , com previsão de Aumento para 2023, gerando retorno financeiro ao erário público de valores correspondentes a IPVA sobre os mesmos.

Nestes termos pede:

A expedição do habite-se sobre o imóvel de matrícula 31.050.

Mui respeitosamente , aguardo a aprovação.

Xaxim -SC ,08 de fevereiro de 2023

Transportes Cordenonsi Ltda
CNPJ:75.818.849/0001-76

Lac Participações Ltda
37.096.020/0001-18

COMPROMISSO CORDENONSI 1981

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

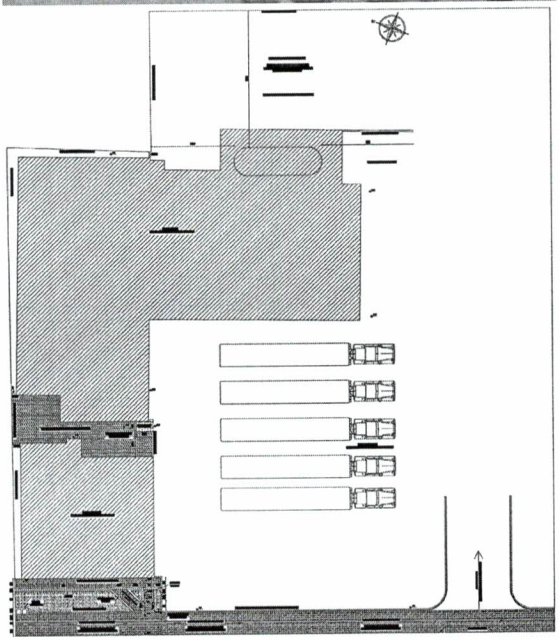
1. Relação de fotos atualizadas referente ao sistema de tratamento de esgoto instalado para a edificação denominada Alojamento da empresa LAC PARTICIPAÇÕES LTDA.





2. Imagem extraída do Google Earth e planta de locação em projeto com demarcação do terreno e descrição das edificações existentes e demarcação do sistema de tratamento de esgoto.





Xaxim, 14 de junho de 2023.

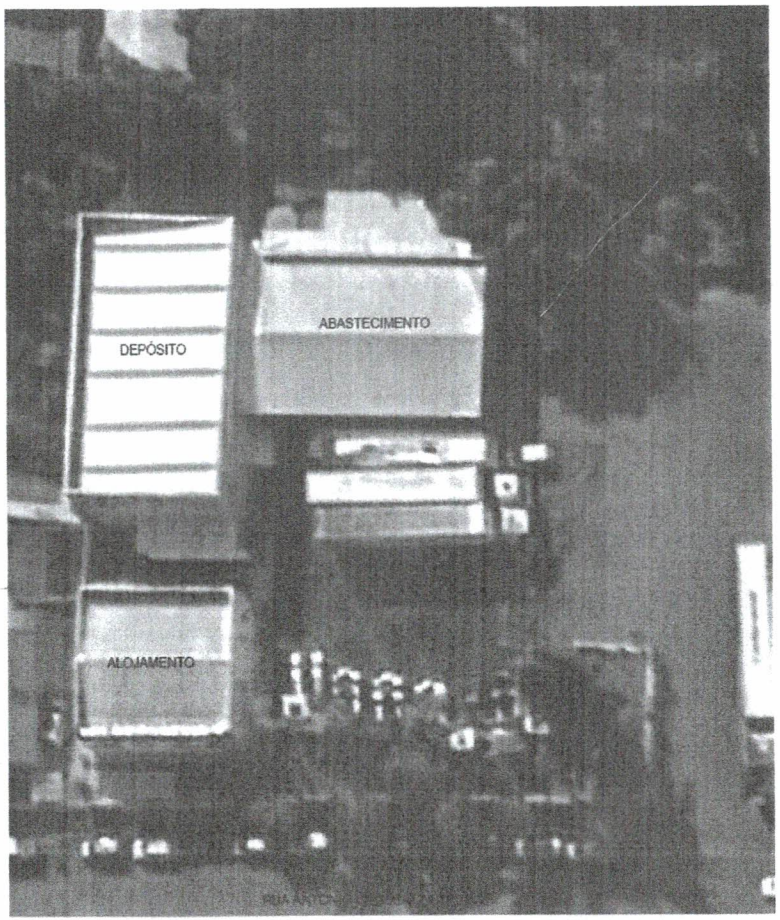
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

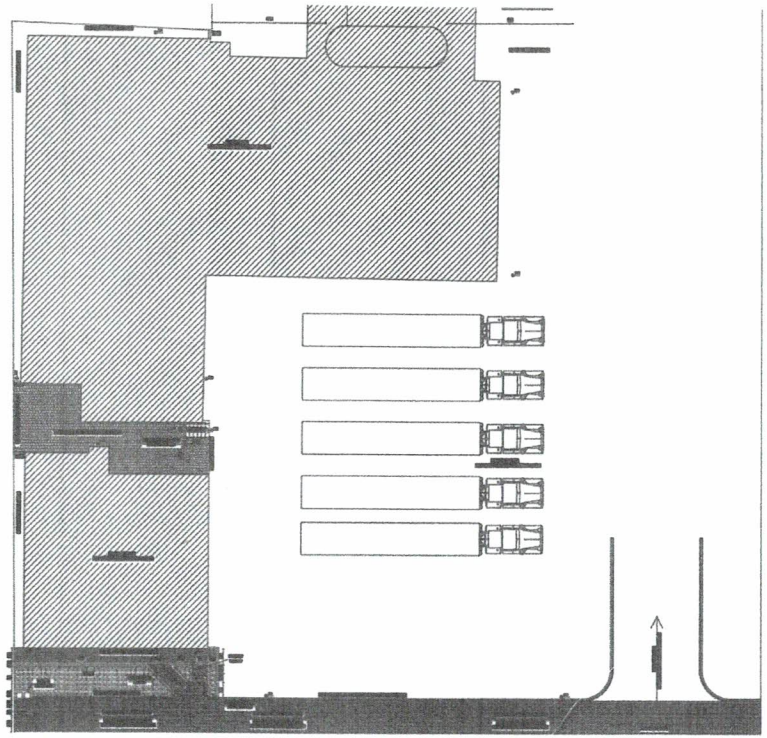
1. Relação de fotos atualizadas referente ao sistema de tratamento de esgoto instalado para a edificação denominada Alojamento da empresa LAC PARTICIPAÇÕES LTDA.





2. Imagem extraída do Google Earth e planta de locação em projeto com demarcação do terreno e descrição das edificações existentes e demarcação do sistema de tratamento de esgoto.





Xaxim, 14 de junho de 2023.

DECLARAÇÃO

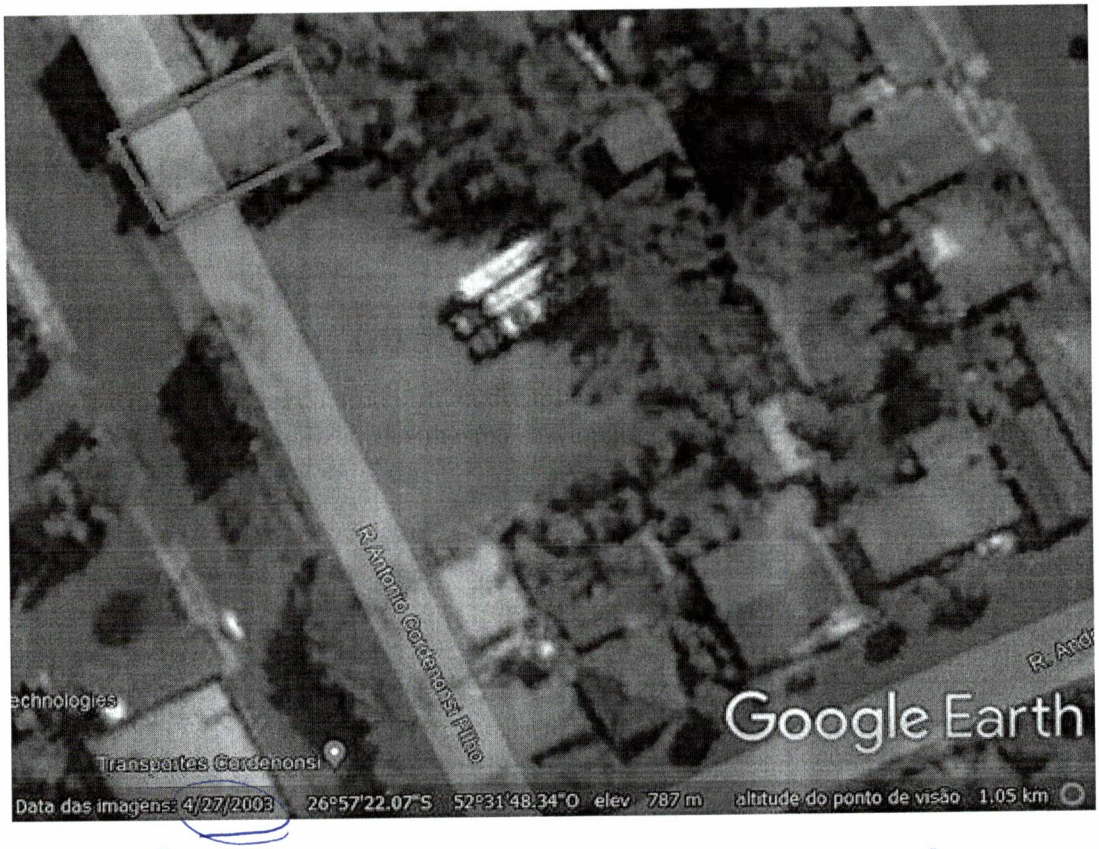
Eu LUIZ ALBERTO CORDENONSI, empresário, casado, portador do CPF n° 251.150.309-34, residente e domiciliado no município de Xaxim-SC, venho por meio desta, autorizar o acesso de veículos do lote n° 06, 07 e 08, da quadra n° 60, sob matricula n° 3.679 de minha propriedade, para o lote n° 09, 10, 11, 17-B e 18-A de propriedade da empresa LAC Participações S.A.

LUIZ ALBERTO CORDENONSI
CPF nº 251.150.309-34

Xaxim, 25 de junho de 2022.

COMPROVAÇÃO ANTIGUIDADE DA EDIFICAÇÃO

A imagem a seguir foi extraída do aplicativo Google Earth, e está datada conforme a pesquisa realizada. A mesma serve para comprovação da existência da edificação nomeada como alojamento – tratada como edificação antiga.



LAC PARTICIPAÇÕES LTDA
Proprietário
CNPJ nº 37.096.020/0001-18

CLEYTON ROBERTO DA ROSA
Eng. Civil - Responsável Técnico
CREA-SC 125511-9

Xaxim-SC, 25 de junho de 2022.

DECLARAÇÃO

DE INVIABILIDADE ESTRUTURAL

A empresa LAC PARTICIPAÇÕES S.A., portadora do CNPJ n° 37.096.020/0001-18 localizada na Rua Antônio Cordenonsi Filho, n° 687, bairro alvorada, no município de Xaxim-SC, vem através desta juntamente com seu responsável técnico CLEYTON ROBERTO DA ROSA, CPF n° 071.069.849-65, residente na Rua Severino Dallacort, n° 51, Bairro Flor, Engenheiro Civil, CREA-SC n° 125.511-9, no município de Xaxim-SC, apresentar inviabilidade técnica dos referidos itens a seguir:

1- O sistema de tratamento de efluentes foi instalado a uma distância menor que 1,50 metros de distância da via pública devido as sapatas da obra denominada como "Alojamento" estarem dispostas com avanços sobre o recuo de 3,80 metros da Rua Antônio Cordenonsi Filho. O rompimento das sapatas poderia comprometer a estrutura da edificação.
2- Por se tratar de reforma de uma edificação antiga, a acessibilidade para o 2° andar da edificação se torna estruturalmente inviável. Para suprir a necessidade de acessibilidade na edificação, foi executado banheiro PNE no pavimento térreo da edificação.
3- As larguras e inclinações das rampas e larguras e alturas dos degraus da escada de acesso não atendem as normas vigentes devido à disposição estrutural adotada antigamente na execução da obra.

LAC PARTICIPAÇÕES S.A.
CPF nº 37.096.020/0001-18

CLEYTON ROBERTO DA ROSA
CREA-SC 125.511-9

Xaxim, 27 de junho de 2022.