**TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL**

Termo de Acordo e Compromisso para aprovação de condomínio residencial horizontal, que entre si celebram, de um lado, o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, representado pelo Sr. Prefeito Municipal, MOEMA ISABEL PASSOS GRAMACHO, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, do outro, o CONDOMÍNIO  <nomedocondominio> , CNPJ  <cnpjdocondominio> , doravante denominado **PROPRIETÁRIO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**: **OBJETO**

Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, o **MUNICÍPIO** concede licença ao **PROPRIETÁRIO** para implantação de um Condomínio Residencial Horizontal denominado <nomedocondomínio>, devidamente aprovado em <dataaprovacao> mediante Processo Administrativo <númerodoprocesso>.

**CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO**

**I – LOCALIZAÇÃO:**

O terreno alvo do projeto é próprio/foreiro ao Município de Lauro de Freitas e fica localizado no(a) <endereço>, ocupando área de < áreadoterreno> m2, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº  <númerodamatrícula> e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº <inscriçãoimobiliária>.

**II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:**

O terreno objeto do projeto possui uma área total de <áreadoterreno> m2, medindo:

* Frente: <medidadafrente> metros, limitando-se com <logradouro>;
* Lateral Direita: <medidaladodireito> metros, limitando-se com <limitedireito>;
* Lateral Esquerda: <medidaladoesquerdo> metros, limitando-se com <limiteesquerdo>;
* Fundo: <medidafundo> metros, limitando-se com <limitefundo>.

**III – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO:**

Trata-se de um condomínio de casas / casas geminadas pluridomiciliar, sujeito ao regime instituído pela Lei no 4.591/64, composto de <númerodeunidades> unidades privativas, área de lazer, arruamento, guarita e equipamentos de serviços, distribuído conforme planta arquivada na SEPLAN – Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana do Município de Lauro de Freitas.

**IV – DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS:**

A área total do empreendimento é de <áreadoterreno> (<áreaporextenso>) assim distribuída:

a) Áreas Comuns = área de uso comum às unidades, com <totaláreacomum>, equivalente a <percentual> % do empreendimento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Descrição** | **Área Ocupada (m2)** | **% em relação ao terreno** |
| Guarita |  |  |
| Arruamento |  |  |
| Quiosque |  |  |
| Piscina |  |  |
| Estacionamento |  |  |
| Áreas Verdes |  |  |
| Depósito de lixo |  |  |
| Casa de gás |  |  |
| Outras áreas |  |  |
| **TOTAL** |  |  |

b) Áreas Privativas das unidades - área residencial, com <áreatotalresidências>, equivalente a <percentual > % da área total do empreendimento, distribuídos em <quantidadedeunidades> unidades privativas (FIPTS), assim distribuída:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Und** | **Área Privativa (m2)** | **Área Construída (m2)** | **Fração Ideal** |
| **Edificada** | **Não Edificada** | **Total** | **Térreo** | **Pavimento Superior** | **Cobertura** | **Total** | **Índice** | **Área Comun** | **Total** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Total** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

índice = área privativa da unidade / total da área privativa das unidades

fração ideal da área comum = índice \* área comum total

fração ideal total = área total privativa da unidade + fração ideal da área comum

**CLÁUSULA TERCEIRA: ACESSO E SISTEMA VIÁRIO**

O corredor de acesso a ser construído pelo **PROPRIETÁRIO** mede <medidadalarguradavia> de largura.

**CLÁUSULA QUARTA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Recuo Frente | Recuo Direito | Recuo Esquerdo | Recuo Fundo | Gabarito | Taxa Ocupação (%) | Índice Utilização (%) |
|  |  |  |  |  |  |  |

Obs.: Todos os recuos referem-se às distâncias mínimas das unidades para o lote;

**CLÁUSULA QUINTA: PROIBIÇÕES**

Fica vedada a construção e/ou posterior ampliação de unidades residenciais sem a prévia e indispensável aprovação dos projetos pelo órgão municipal competente, observada a sua obediência aos parâmetros estabelecidos.

**CLÁUSULA SEXTA: INFRA-ESTRUTURA**

I- O esgotamento sanitário das unidades domiciliares será de acordo com o projeto aprovado pelo **MUNICÍPIO** e sumidouros devidamente dimensionados, dentro dos parâmetros da HBR-13969/97;

 II- A drenagem de todo o condomínio, bem como das unidades residenciais, será conforme sistema proposto em projeto aprovado ou a ser aprovado.

III- A pavimentação do sistema viário será em paralelepípedos, dispostos sobre colchão de areia e base em arenoso, ambos por sua vez colocados sobre sub-base compactada. O acesso poderá ser pavimentado com pedras tipo paralelepípedos e/ou premoldados de concreto tipo “intertravados” ou também em pavimento asfáltico. A pavimentação dos passeios ficará a cargo dos adquirentes dos lotes, com exceção do passeio frontal externo, que será executado pelo **PROPRIETÁRIO** em conformidade com projeto arquitetônico da portaria de acesso (a ser apresentado posteriormente).

IV- A iluminação dar-se-á ao longo das vias, em rede aérea, por conta exclusiva do **PROPRIETÁRIO**, conforme projeto específico aprovada pela concessionária (COELBA).

V- A energia, a água, o telefone, a lógica e TV serão individuais de cada unidade.

**CLÁUSULA SÉTIMA: PRAZO DE EXECUÇÃO**

O prazo de execução das obras de infra-estrutura do condomínio será de <prazo> meses, a contar da expedição da competente licença para construir pelo **MUNICÍPIO**, sob a pena de não o fazendo, serem consideradas CLANDESTINAS, para os devidos efeitos legais e jurídicos.

**CLÁUSULA OITAVA: OBRIGAÇÕES**

I- Obriga-se o **PROPRIETÁRIO**, por si e seus representantes, herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título e época:

1. Cumprir o quanto disposto no presente instrumento;
2. Executar as obras relacionadas nas cláusulas terceira e sexta do presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, às suas expensas e sob a sua exclusiva responsabilidade, no prazo indicado na cláusula sétima;
3. Fazer constar dos instrumentos de alienação das unidades comercializáveis as obrigações dos respectivos adquirentes para que os mesmos cumpram fielmente a legislação pertinente a matéria e, em especial, o presente **Termo de Acordo e Compromisso**;
4. Responsabilizar-se pela construção de depósito de lixo, de fácil acesso, para o veículo municipal coletor responsável pelo recolhimento;
5. Comunicar, por escrito, ao **MUNICÍPIO**, a alienação de qualquer das unidades autônomas.

II- Em função da configuração fechada do empreendimento, obrigam-se os ADQUIRENTES DAS FRAÇÕES IDEIAS PRIVATIVAS, por si e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título e época:

1. Cumprir o quanto disposto no presente instrumento;
2. Efetuar a manutenção da infra-estrutura, em especial das redes de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de drenagem pluvial interno, meios-fios, sarjetas e pavimentação;
3. Realizar a coleta de lixo domiciliar, dispondo-o em depósito de fácil acesso ao veículo municipal coletor.

**CLÁUSULA NONA: GARANTIA**

Como garantia à plena execução das obras de infra-estrutura do empreendimento, fica caucionada a unidade de no < unidadecaucionada>.

**CLÁUSULA DÉCIMA: REGISTRO DO CONDOMÍNIO**

Obriga-se o **PROPRIETÁRIO**, dentro de um prazo de 60 (sessenta) dias após a emissão do “Habite-se”, apresentar a certidão do registro do empreendimento, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: PENALIDADES**

A inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente termo, sujeitará o **PROPRIETÁRIO**, sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas na legislação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FORO**

O foro deste Termo de Acordo e Compromisso é o da Comarca de Lauro de Freitas-Ba, mantendo-se o mesmo para dirimir quaisquer dúvidas que possam decorrer do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados e compromissados, assinam este TAC, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, a fim de que se produzam os seus efeitos legais e jurídicos.

Lauro de Freitas, Bahia, <data>.

**MOEMA ISABEL PASSOS GRAMACHO**

MUNICÍPIO de Lauro de FreitAs-Ba.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

  RESPONSÁVEL LEGAL DA CONSTRUTORA

TESTEMUNHAS:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF: CPF: