

Atos Administrativos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO E AJUSTAMENTO DE CONDUTA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS E A TM EMPRESA IMOBILIÁRIA DO BRASIL LTDA, PARA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL DENOMINADO "RESIDENCIAL MARE NOSTRUM", SOB AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO PRESENTE TERMO.

O **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, com endereço à Praça João Tiago dos Santos, Centro, Lauro de Freitas – BA, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Márcio Araponga Paiva, doravante simplesmente denominado **COMPROMITENTE**, de um lado, e de outro, a empresa **TM EMPRESA IMOBILIÁRIA DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.418.967/0001-77, com sede à Av. Antônio Carlos Magalhães, 846, Edf. Max Center, sala 143, Itaigara, Salvador/BA, CEP 41.825-000, neste ato representada pelo administrador da sociedade, Senhor **ROQUE BITTENCOURT LOPES**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da cédula de identidade nº 00881881/91 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 118.438.885-72, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, 3.043, apto 502, Ladeira da Barra, Salvador/BA, CEP 40.130-000; a seguir denominada **COMPROMISSÁRIA**.

- **CONSIDERANDO** a concessão dos Alvarás de Construção nº 7103/2011 e Renovação de Alvará nº 2843/2014, expedidos em favor da empresa **TM EMPRESA IMOBILIÁRIA DO BRASIL LTDA**, para realização de empreendimento residencial na modalidade de condomínio de edifícios de apartamentos enquadrados no programa habitacional do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida", faixa salarial de 06 a 10 salários mínimos;

- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo nº 3370/2014, no qual foram analisados os documentos referentes à Contrapartida Social do empreendimento em tela, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN e Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, no qual se verificou que a contrapartida social para o empreendimento em questão foi executada parcialmente.

- **CONSIDERANDO** a finalidade primordial do Alvará de Habite-se, que é a de atestar que a obra licenciada foi executada de acordo com o projeto aprovado, podendo o imóvel receber seus ocupantes, estando de acordo com a legislação que regula o uso e ocupação do solo urbano;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



- **CONSIDERANDO** a solicitação por parte da **COMPROMISSÁRIA** de liberação do alvará de Habite-se mediante apresentação de garantia, objetivando assegurar o cumprimento dos serviços acordados na sua totalidade;
- **CONSIDERANDO** que o alvará de Habite-se é documento indispensável para a averbação da construção perante o Registro Geral de Imóveis, bem como atualmente vem sendo exigido pelas instituições financeiras para a liberação de financiamento imobiliário;
- **CONSIDERANDO** tratar-se, no caso em tela, de **160 (cento e sessenta) unidades residenciais**, concluídas e aptas para serem habitadas;
- **CONSIDERANDO** a imperiosa necessidade de se obter o Alvará de Habite-se, para o empreendimento em questão;
- **CONSIDERANDO** que a não emissão do alvará requerido acarretaria prejuízos evidentes não apenas ao Município, que deixaria de arrecadar os tributos decorrentes da transmissão e utilização das unidades residenciais, mas também aos próprios adquirentes dos imóveis, que restariam impedidos de habitar os bens residenciais;
- **CONSIDERANDO** a intenção da atual gestão municipal de regularizar, por meio de celebração de TAC's, situações em que tenham sido identificadas irregularidades passíveis de serem sanadas;

Resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso de Acordo e Compromisso, título executivo extrajudicial, conforme art. 5º, § 6, da Lei nº 7.347 de 24 de julho de 1985, c/c o art. 585, II, do Código de Processo Civil, mediante as Cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento a concessão do Alvará de Habite-se do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL MARE NOSTRUM" sito à Av. Gerino de Souza Filho, 158, Quadra B, Lote 06, Loteamento Granjas Reunidas, Lauro de Freitas/BA, CEP 42.700-000, analisado nos autos do processo administrativo nº 18602/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 40283001580000 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 27.972, composto de 160 (cento e sessenta) apartamentos, 12.570,28 m² de área construída total, 02 blocos com 09 pavimentos, após cumprimento de determinadas condicionantes condizentes com a legislação municipal vigente à época da data do protocolo do pedido de Habite-se e constantes neste Termo, firmado na presente data.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica a **COMPROMISSÁRIA** obrigada a comprovar a execução integral dos serviços descritos na Cláusula Primeira, item 03, do Termo de Reti-Ratificação do Termo de Contrapartida Social, **Anexo I**, que ora faz parte integrante deste TAC, no prazo e condições estipuladas no presente TAC e no referido Termo de Reti-Ratificação;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica a **COMPROMISSÁRIA** obrigada a cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA:

Em conformidade com o art. 818 a 839 da Lei nº 10.406/2002 e art. 655 e ss. da Lei nº 5.869/1973, como garantia do fiel e perfeito cumprimento de todas as obrigações ora ajustadas, a **COMPROMISSÁRIA** apresenta **DECLARAÇÃO** expedida pela Caixa Econômica Federal, que comprova a abertura de Conta Caução n.º 3737.010.00009-5, equivalente a 100% (cem por cento) do valor atualizado da obrigação pendente de cumprimento., qual seja: R\$ 68.589,28 (sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia de que trata esta Cláusula será devolvida à **COMPROMISSARIA** caso a mesma comprove a execução integral dos serviços pendentes, conforme cláusula segunda, parágrafo primeiro, nos autos do processo administrativo tombado sob o nº 3370/2014, mediante solicitação expressa e por escrito, até 30 (trinta) dias do recebimento, pela PMLF, da solicitação;

PARÁGRAFO SEGUNDO: A solicitação a que se refere o parágrafo anterior deverá estar acompanhada do respectivo Termo de Cumprimento de Contrapartida Social, a ser expedido pelo gestor do órgão municipal responsável pelo acompanhamento da execução dos serviços, neste caso, a Secretaria de Serviços Públicos - SESP;

PARÁGRAFO TERCEIRO: A garantia de que trata esta Cláusula deverá ter validade até a emissão, pela PMLF, do Termo de Cumprimento de Contrapartida Social referente aos serviços pendentes de execução;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



PARÁGRAFO QUARTO: Caso o vencimento da garantia se dê em prazo anterior ao encerramento do prazo descrito no parágrafo anterior, a COMPROMISSÁRIA deverá providenciar, às suas custas, a respectiva renovação, e apresentá-la à SEPLAN, no prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do vencimento, sob pena de execução imediata da garantia, sem aviso prévio.

CLÁUSULA QUARTA – CABERÁ A COMPROMITENTE:

Conceder, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a publicação do presente termo e do seu anexo, o Alvará de Habite-se do empreendimento objeto do presente TAC, desde que estejam quitadas as taxas e/ou encargos decorrentes do licenciamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fiscalizar a execução e cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso.

CLÁUSULA QUINTA – PENALIDADES:

A COMPROMISSÁRIA declara estar ciente que a inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente termo sujeitará, sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas na legislação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na hipótese de omissão, recusa ou descumprimento do quanto disposto no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, a PMLF providenciará a execução da garantia descrita na Cláusula Terceira, sem aviso prévio

CLÁUSULA SEXTA – FORO:

Fica eleito o foro da Comarca de Lauro de Freitas – BA, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem assim acordados e compromissados, assinam este TAC, na presença das testemunhas infrafirmadas, a fim de que se originem os seus efeitos legais e jurídicos.

Lauro de Freitas/BA, 11 de fevereiro de 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Compromitente:

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO

Compromissária:

ROQUE BITTENCOURT LOPES
REPRESENTANTE/ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



ANEXO I DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE 11 DE FEVEREIRO DE 2014

RETI-RATIFICAÇÃO DO TERMO DE CONTRAPARTIDA SOCIAL REFERENTE À APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS DENOMINADO “RESIDENCIAL MARE NOSTRUM”.

Termo de Reti-Ratificação de Termo de Contrapartida Social, título executivo extrajudicial, conforme art. 5º, § 6, da Lei nº 7.347 de 24 de julho de 1985, c/c o art. 585, II, do Código de Processo Civil, que entre si celebram, nos autos dos processos administrativos nº 7103/2011, 2843/2014, 3370/2014 e 18602/2014, de um lado, o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, com endereço à Praça João Tiago dos Santos, Centro, Lauro de Freitas – BA, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Márcio Araponga Paiva, doravante simplesmente denominado **MUNICÍPIO**, de um lado, e de outro, a empresa **TM EMPRESA IMOBILIÁRIA DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.418.967/0001-77, com sede à Av. Antônio Carlos Magalhães, 846, Edf. Max Center, sala 143, Itagira, Salvador/BA, CEP 41.825-000, neste ato representada pelo administrador da sociedade, Senhor **ROQUE BITTENCOURT LOPES**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da cédula de identidade nº 00881881/91 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 118.438.885-72, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, 3.043, apto 502, Ladeira da Barra, Salvador/BA, CEP 40.130-000, ora denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Este Termo retifica o valor dos itens 1.1 e 1.2 do Termo de Contrapartida Social firmado em 13/02/2012, com publicação no DOM em 13/02/2012, cujos serviços encontram-se executados e atestados no montante ora informado no presente anexo, assim como retifica o valor total descrito no aludido TAC, firmado nos autos do Processo Administrativo de nº 7103/2011, através do qual foi concedido o alvará de construção para o empreendimento residencial denominado “RESIDENCIAL MARE NOSTRUM” sito à Av. Gerino de Souza Filho, 158, Quadra B, Lote 06, Loteamento Granjas Reunidas, Lauro de Freitas/BA, CEP 42.700-000, analisado nos autos do processo administrativo nº 18602/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 40283001580000 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 27.972, composto de 160 (cento e sessenta) apartamentos, 12.570,28 m² de área construída total, 02 blocos com 09 pavimentos, tendo em vista o disposto no art. 1º, Parágrafo 4º, da Lei Municipal 1.289/2007, que



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



alterou a Lei Municipal 929/1999, legislação municipal vigente à época da celebração do referido Termo de Contrapartida Social, que passa a constar com a seguinte redação:

A **PROPRIETÁRIA** obriga-se, a título de Contrapartida Social e, em decorrência de concessão dos Alvarás de Construção e Renovação de Alvará do empreendimento urbanístico licenciado nos Autos dos Processos Administrativos nº 7103/2011 e 2843/2014, a executar, às suas expensas, os serviços imprescindíveis à implantação de equipamentos públicos, a seguir discriminados, em montante equivalente a **R\$ 349.136,08 (trezentos e quarenta e nove mil cento e trinta e seis reais e oito centavos)**, devidamente reajustado, nos seguintes termos:

1. EXECUÇÃO DE SERVIÇOS:

1.1. Execução de Serviços no Equipamento Público denominado Concha Acústica.

1.1.1.O valor do serviço ora descrito no item 1.1 está orçado em R\$ **268.551,32** (duzentos e sessenta e oito mil quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e dois centavos) a ser entregue até 30 de maio de 2012, conforme Planilha Orçamentária fornecida pela SEINFRA.

2. ELABORAÇÃO DE PROJETOS EM DIVERSAS LOCALIDADES DO MUNICÍPIO:

2.1. Elaboração e/ou ajuste de Projeto Elétrico de Equipamentos Públicos a serem implantados pelo Município.

2.1.1.O valor do serviço ora descrito no item 2.1 está orçado em R\$ **11.725,48** (onze mil setecentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos) a ser entregue até 31 de março de 2012, conforme Planilha Orçamentária fornecida pela SEEC.

2.2. Execução de serviços de revitalização de canteiros e praças da cidade de Lauro de Freitas.

2.2.1.O valor do serviço ora descrito no item 3.1 está orçado em R\$ **68.859,28** (sessenta e oito mil oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos).

2.2.2.O prazo para execução dos serviços descritos no item 3.1 será de 60 (sessenta dias), contados a partir da assinatura do presente instrumento, prorrogável por igual período, caso anuído pelo gestor municipal, desde que observadas as condições estabelecidas na cláusula terceira do TAC ao qual o presente Termo de Reti-Ratificação faz parte integrante;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Como garantia do fiel e perfeito cumprimento dos serviços descritos neste item, a PROPRIETÁRIA apresenta DECLARAÇÃO expedida pela Caixa Econômica Federal, que comprova a abertura de Conta Caução n.º 3737.010.00009-5, n.º 3737.010.00009-5, equivalente a 100% (cem por cento) do valor atualizado da obrigação pendente de cumprimento., qual seja: R\$ 68.589,28 (sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos), cujas definições da garantia estão ajustadas na cláusula terceira do TAC ao qual o presente Termo de Reti-Ratificação faz parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

Cabe ao **MUNICÍPIO**, exclusivamente, definir, aprovar os serviços apresentados pela empresa contratada, fiscalizar cada etapa de execução e por fim, atestar a sua devida realização, consoante estabelecido neste instrumento.

O **MUNICÍPIO** compromete-se a conceder documento hábil desobrigando a **PROPRIETÁRIA** do encargo assumido, depois de certificado o cumprimento integral do quanto acordado a título de Contrapartida Social.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA PROPRIETÁRIA:

A **PROPRIETÁRIA** compromete a executar o objeto pactuado, no prazo e condições estipulados na cláusula primeira, item 03, do presente Termo de Reti-Ratificação e no TAC.

A **PROPRIETÁRIA** deverá executar os referidos serviços diretamente ou contratar empresa capacitada para tal fim. Os serviços a ser realizados, a título de Contrapartida Social, por aprovação de empreendimentos urbanísticos neste Município, deverão seguir as especificações técnicas a serem estabelecidas pelo **MUNICÍPIO**.

A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a comunicar o andamento dos serviços à Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SESP, órgão responsável pelo acompanhamento da execução da Contrapartida Social, a fim de possibilitar a verificação do atendimento às especificações técnicas definidas pelo **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA QUARTA – DO FORO:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Fica eleito o foro da Comarca de Lauro de Freitas – BA, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem assim acordados e compromissados, assinam este TAC, na presença das testemunhas infrafirmadas, a fim de que se originem os seus efeitos legais e jurídicos.

Lauro de Freitas/BA, 11 de fevereiro de 2015.

Município:

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO

Proprietária:

ROQUE BITTENCOURT LOPES
REPRESENTANTE/ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF:

2. _____
CPF:

OBJETO: **MANUTENÇÃO**
LOCAL: **LAURO DE FREITAS - BAHA**
EXTENSÃO (m²):
LARGURA (m):
LIM. SOCIAIS:
RDI: **24,2%**
DATA BASE: **Janeiro/2015**
REVISÃO: **01**



PLANOJA ORÇAMENTÁRIA

ITEM	CODIGO SINAP	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	RS UNIT. (S/ BDI)	RS UNIT. (C/ BDI)	RS TOTAL
							RS 66.043,03
ITEM	CODIGO SINAP	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	RS UNIT. (S/ BDI)	RS UNIT. (C/ BDI)	RS TOTAL
1 - MANUTENÇÃO E SEGURANÇA							
1.1	04 5 90 209 42 - SACRO	FORNECIMENTO E IMPLANTAÇÃO DE PLACA DE SINALIZAÇÃO REFLETIVA	MP	4,00	RS 281,35	RS 345,63	RS 1.382,52
1.3	7421	SINALIZAÇÃO DE TRÁFEGO - ROTUNDA	M	7,00	RS 3,83	RS 2,68	RS 26,76
2 - MANUTENÇÃO							
2.1	23.02.01.50009	Forneceimento e planta de grama em metro, inclusive canteiro de 7cm. de taxa vegetal	MP	307,80	RS 32,32	RS 27,73	RS 11.000,31
2.2	8997	PONTO DE CONSUMO DE ÁGUA FRIA (SISTEMA) COM TUBULAÇÃO DE PVC, DN 25 MM, INSTALADO EM BASE DE ALUM. AF. 12/2014	UNID	5,80	RS 51,14	RS 48,31	RS 317,65
2.3	2360/300	PLANTIO DE ÁRVORE ESPALMADA, ALTURA MÍNIMA 2,00M, EM CAVAS DE RECERBOS	UNID	80,00	RS 76,88	RS 56,45	RS 2.064,50
2.4	8885	PRELUBRIFICADO PARA SINALIZAÇÃO HORIZONTAL EM PISO CIMENTADO	MP	150,00	RS 23,80	RS 27,27	RS 4.090,50
2.5	1 A 01 850 01 - SACRO	CONFEÇÃO DE PLACA DE SINALIZAÇÃO SEMI-REFLETIVA	MP	8,00	RS 122,20	RS 154,91	RS 759,08
2.6	1 A 01 850 01 - SACRO	CONFEÇÃO DE SUPORTE E TRAVESSA PARA PLACA DE SINALIZAÇÃO	UNID	30,00	RS 48,49	RS 75,15	RS 1.504,00
2.7	7394/004	PAVIMENTAÇÃO EM BLOCOS DE CIMENTO SEXTAVADO, ESPESURA 6,0 CM, FIC. SÓLIDA, ASSENTADOS SOBRE CONCRETO DE AREIA	MP	370,00	RS 52,71	RS 45,48	RS 4.340,00
2.8	7293	BASE DE SOLO ABERTO FINO, COMPACTAÇÃO 300% PROCTOR MODIFICADO	M3	225,00	RS 10,20	RS 12,47	RS 2.806,75
2.9	7380/301	RETIÇÃO DE PAVIMENTO JANGADA EM CONCRETO CIMENTADO/AREIA/SERIO POLVADO, PROFILO MECÂNICO, ESPESURA 10CM, COM ALMIDA DE DILATAÇÃO EM 90CM, INCLINDO LANCAMENTO E ADESIAMENTO	MP	150,00	RS 32,88	RS 48,85	RS 6.127,50
2.10	7402/005	MBO-PD (OU) DE CIMENTO PRE-MOLLIADO, DIMENSÕES 12x12x3,00x300CM (PAZ SUPERIOR) AF. INTERIOR DE TUBO (COMPRIMENTO) REABITADO COM ARGAMASSA 1:4 CIMENTO/AREIA, INCLINDO ESCAVAÇÃO E REATERRO	M	150,00	RS 37,34	RS 46,20	RS 6.930,50
2.11	8405/062	Tapa de escoamento, diâmetro=1,50m, largura=1,50m, em ferro fundido e com 12 raios de modo, inclinação plana	MP	454,00	RS 7,59	RS 8,93	RS 4.040,50
2.12	8242/060	Canha em ferro de vidro, com espessura 30, com suporte (postal), fabricadas, NET. QUANTO ao similar	UNID	10,00	RS 717,00	RS 816,00	RS 8.160,00
2.13	10526/034	FORRILHADO, NET. QUANTO ao similar	UNID	25,00	RS 323,65	RS 399,63	RS 5.990,45


Roque Silveira Lopes
Representante / Administrador


Giuseppe Bertolino Correia Pipolo
Secretário de Serviços Públicos