



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS E AS EMPRESAS PITUAÇU INCORPORADORA LTDA E STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA, PARA CONCESSÃO DOS ALVARÁS DE HABITE-SE DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS DENOMINADOS “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CITTÁ RAVENA” E “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CITTÁ FIRENZE”, 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, as empresas **PITUAÇU INCORPORADORA LTDA**, com sede à Av. Paulo VI, nº 327, 1º andar, sala C, – Pituba, Salvador /BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.078.962/0001-80 e **STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA**, com sede à Av. Paulo VI, nº 327, 1º andar, sala B – Pituba, Salvador /BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.080.095/0001-17, neste ato representadas pela Sra. **KAROL CYNIRA CARVALHO BARBOSA**, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG nº 0710710674 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 805.353.835-04, e o Sr. **RODRIGO SANTOS ALVES**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 0691691878 e inscrito no CPF do MF sob nº 791.885.245-15, a seguir denominadas **COMPROMISSÁRIAS**.

- **CONSIDERANDO** a concessão do Alvará de Construção nº 11153/2010, expedido em favor da empresa **PITUAÇU INCORPORADORA LTDA**, e a concessão dos Alvarás de Construção nº 11148/2010 e Renovação de Construção nº 31300/2012, expedidos em favor da empresa **STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA**, para realização de empreendimentos residenciais na modalidade de condomínio de edifícios de apartamentos enquadrados no programa habitacional do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, faixa salarial de 03 a 10 salários mínimos;

- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo nº 16440/2013, no qual foram analisados os documentos referentes à



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Contrapartida Social dos empreendimentos em tela, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN, Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA e Gabinete de Gestão Integrada Municipal - GGIM, no qual se verificou que a contrapartida social para os empreendimentos em questão foi executada parcialmente, tendo em vista a impossibilidade de comprovação da conclusão dos serviços descritos no item 04.

- **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;
- **CONSIDERANDO** a solicitação por parte das **COMPROMISSÁRIAS** de liberação dos alvarás 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 **420 unidades residenciais**, concluídas e aptas para serem habitadas;
- **CONSIDERANDO** a imperiosa necessidade de se obter os Alvarás de Habite-se, para os empreendimentos em questão;
- **CONSIDERANDO** que a não emissão dos alvarás requeridos 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:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS****CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto do presente instrumento a concessão dos Alvarás de Habite-se dos empreendimentos residenciais denominados “**Condomínio Residencial Città Ravena**” sito à Av. José Leite, 911 quadra única, lotes 61 a 64, Loteamento Quintas do Picuaia, Caji, Lauro de Freitas/BA, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 4.135 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40196009110000, com 14.315,14 m² de área construída total, distribuída em 13 blocos, com 05 pavimentos cada, totalizando 260 unidades habitacionais, analisado nos autos no Processo Administrativo nº **23253/2013**, e “**Condomínio Residencial Città Firenze**” sito à Rua Professor Theócrita Batista, 1353, lotes 11 e 12, Quadra Única, loteamento Quintas do Picuaia, Caji, Lauro de Freitas/BA, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 22.395 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40265013530000, com 8.780,57 m² de área construída total, distribuída em 08 blocos, com 05 pavimentos cada, totalizando 160 unidades habitacionais, analisado nos autos no Processo Administrativo nº **23252/2013**, 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DAS COMPROMISSÁRIAS:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ficam as **COMPROMISSÁRIAS** obrigadas a comprovar a execução integral dos serviços descritos na Cláusula Primeira, item 04, 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: Ficam as **COMPROMISSÁRIAS** obrigadas a cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA:

Em conformidade com o art. 1473 e ss. da Lei nº 10.406/2002 e art. 826 e ss. da Lei nº 5.869/1973, como garantia à plena execução dos serviços descritos no Termo de Reti-



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Ratificação ora firmado, fica caucionada a unidade privativa de nº 004, localizada no bloco 12 do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Città Ravena”, equivalente a 100% (cem por cento) do valor histórico da obrigação pendente de comprovação de cumprimento, devidamente atualizado, com base no valor da sala de aula de 60 m² vigente no município.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As **COMPROMISSÁRIAS** se obrigam a averbar o presente TAC junto à matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, como condição para a retirada dos Alvarás de Habite-se na SEPLAN.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A averbação deste compromisso no cartório competente só poderá ser cancelada com a anuência do **COMPROMITENTE**, após a emissão do Atestado de Cumprimento da Contrapartida Social devida pelas **COMPROMISSÁRIAS**, a ser expedido pelo gestor do órgão municipal responsável pelo acompanhamento da execução dos serviços.

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, os Alvarás de Habite-se dos empreendimentos objeto do presente TAC, desde que estejam quitadas as taxas e/ou encargos decorrentes do licenciamento;

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

CLÁUSULA QUINTA – PENALIDADES:

As **COMPROMISSÁRIAS** declaram estar cientes que a inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente termo sujeitará, sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas na legislação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Terminado o prazo de execução estipulado na Cláusula Primeira, subitem 4.1.2 do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social (Anexo I), e não realizados os serviços consignados a título de Contrapartida Social, passará o imóvel referido no caput da cláusula terceira acima para o domínio útil e direto da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



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, 07 de julho de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

MUNICÍPIO
COMPROMITENTE

PITUAÇU INCORPORADORA LTDA

COMPROMISSÁRIA

STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA

COMPROMISSÁRIA

KAROL CYNIRA CARVALHO BARBOSA

REPRESENTANTE
COMPROMISSÁRIAS

RODRIGO SANTOS ALVES

REPRESENTANTE
COMPROMISSÁRIAS

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF:

2. _____
CPF:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



ANEXO I DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE 07 DE JULHO DE 2014

**RETI-RATIFICAÇÃO DO TERMO DE CONTRAPARTIDA SOCIAL REFERENTE À
APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS NA MODALIDADE CONDOMÍNIO
DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS DENOMINADOS “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
CITTÁ RAVENA” E “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CITTÁ FIRENZE”.**

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 11153/2010, 23252/2013, 11148/2010, 31300/2012 e 23253/2013, de um lado, o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.927.819/0001-40, com sede na Praça João Thiago dos Santos, s/n, Centro, Lauro de Freitas – BA, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, **MARCIO ARAPONGA PAIVA**, doravante denominado **MUNICÍPIO** e, do outro lado, as empresas **PITUAÇU INCORPORADORA LTDA**, com sede à Av. Paulo VI, nº 327, 1º andar, sala C, – Pituba, Salvador /BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.078.962/0001-80 e **STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA**, com sede à Av. Paulo VI, nº 327, 1º andar, sala B – Pituba, Salvador /BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.080.095/0001-17, neste ato representadas pela SRA. **KAROL CYNIRA CARVALHO BARBOSA**, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG nº 0710710674 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 805.353.835-04, e o SR. **RODRIGO SANTOS ALVES**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 0691691878 e inscrito no CPF do MF sob nº 791.885.245-15; ora denominadas **PROPRIETÁRIAS**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Este Termo retifica o item 04, quanto ao objeto e prazo de execução dos serviços descritos no referido item, e ratifica os demais itens do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social firmado em 13/07/2011, com publicação no DOM de 04/08/2011, nos autos dos Processos Administrativos de nº 11148/2010 e 11153/2010, nos quais foram concedidos, respectivamente, os Alvarás de Construção para os empreendimentos denominados **“Condomínio Residencial Cittá Ravena”** sito à Av. José Leite, 911 quadra única, lotes 61 a 64, Loteamento Quintas do Picuaia, Caji, Lauro de Freitas/BA, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 4.135 e inscrito no Cadastro Imobiliário

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

Municipal sob o nº 40196009110000, com 14.315,14 m² de área construída total, distribuída em 13 blocos, com 05 pavimentos cada, totalizando 260 unidades habitacionais, analisado nos autos no Processo Administrativo nº **23253/2013**, e “**Condomínio Residencial Cittá Firenze**” sito à Rua Professor Theócrita Batista, 1353, lotes 11 e 12, Quadra Única, loteamento Quintas do Picuaia, Caji, Lauro de Freitas/BA, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 22.395 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40265013530000, com 8.780,57 m² de área construída total, distribuída em 08 blocos, com 05 pavimentos cada, totalizando 160 unidades habitacionais, analisado nos autos no Processo Administrativo nº **23252/2013**, tendo em vista o disposto no art. 1º, Parágrafo 4º, da Lei Municipal 1.289/2007, que alterou a Lei Municipal 929/1999, legislação municipal vigente à época da celebração do referido Termo de Reti-Ratificação, que passa a constar com a seguinte redação:

As **PROPRIETÁRIAS** obrigam-se, a título de Contrapartida Social e, em decorrência de concessão dos Alvarás de Construção dos empreendimentos urbanísticos licenciados nos autos dos Processos Administrativos nº 11148/2010 e 11153/2010, a executar, às suas expensas, os serviços imprescindíveis à implantação de equipamentos públicos, a seguir discriminados, em montante equivalente a **R\$ 769.371,86 (setecentos e sessenta e nove mil trezentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos)**, devidamente reajustado, tendo como base de cálculo a planilha orçamentária de sala de aula vigente no município, em conformidade com o disposto no art. 1º, § 4º, da Lei Municipal nº 1.289/2007, que alterou a Lei Municipal nº 929/99, nos seguintes termos:

1. INTERVENÇÃO URBANA:

1.1. Complementação da obra de Urbanização da Orla da Praia de Buraquinho do Município de Lauro de Freitas-BA, referente ao Convênio nº 247.109-14/2007 com os seguintes serviços: Estrutura da Cobertura, Urbanização em grama e pisos em paralelepípedo.

1.1.1. O valor do objeto descrito no item 1.1 está orçado em R\$ 215.607,88 (duzentos e quinze mil seiscientos e sete reais e oitenta e oito centavos) conforme Planilha Orçamentária e Projeto executivo em anexo fornecido pela Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA, a ser executado até 30 de abril de 2011.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



1.2. Complementação dos Serviços de Terraplanagem da Intervenção Pública de Urbanização da Orla da Praia de Buraquinho vinculada ao Contrato de Repasse nº 247.109- 14/2007.

1.2.1. O valor do objeto descrito no item 1.2 está orçado em R\$ 159.679,21 (cento e cinquenta e nove mil seiscentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos), conforme Projeto e Planilha Orçamentária fornecida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, a ser executado até 30 de abril de 2011.

1.3. Elaboração de Projeto Executivo e Serviços de Implantação de Estrutura de Cobertura da Arquibancada da Concha Acústica Municipal, em complemento às intervenções previstas no Contrato de Repasse nº 197.700-18/2006.

1.3.1. O valor do serviço descrito no item 1.3 está orçado em R\$ 142.189,77 (cento e quarenta e dois mil, cento e oitenta e nove reais e setenta e sete centavos) a ser executado até 31 de maio de 2011, conforme Planilha Orçamentária fornecida pela Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA.

2. PROJETO DE SINALIZAÇÃO

2.1. Implantação e Sinalização Semafórica na Avenida Santos Dumont (Estrada do Coco) no trecho do Jd. Jaraguá.

2.1.1. O valor da aquisição descrita no item 2.1 está orçado em R\$ 139.110,00 (cento e trinta e nove mil cento e dez reais), a ser executado até 31 de maio de 2011, conforme Projeto e Planilha Orçamentária fornecida pela Secretaria Municipal de Transito e Transporte.

3. REFORMA DO ESTÁDIO MUNICIPAL

3.1. Complementação de serviços da obra de reforma do Estádio Municipal – Contrato de Repasse nº 198.432- 84/2006 - Implantação de Pannel Eletrônico (placar).

3.1.1. O valor da aquisição descrita no item 3.1 está orçado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser executado até 30 de abril de 2011, conforme Planilha Orçamentária a ser fornecida pela Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



4. AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

4.1. Aquisição de Equipamentos de Monitoramento Urbano vinculado ao Projeto de Manutenção das Câmeras de Segurança do Centro Integrado de Operações, conforme projeto e planilha orçamentária aprovados pelo Gabinete de Gestão Integrada Municipal – GGIM;

4.1.1. O valor da aquisição descrita no item 4.1 está orçado em R\$ **92.785,00** (noventa e dois mil setecentos e oitenta e cinco reais);

4.1.2. O prazo para entrega dos equipamentos descritos no item 4.1 será de 60 (sessenta dias), contados a partir da publicação deste TAC.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os referidos serviços deverão ser realizados diretamente pelas **PROPRIETÁRIAS** ou por empresa capacitada contratada por esta para tal fim. Os serviços a serem realizados, a título de Contrapartida Social, por aprovação de empreendimentos urbanísticos neste Município, deverão seguir as especificações técnicas a serem estabelecidas pelo **MUNICÍPIO**.

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 as **PROPRIETÁRIAS** do encargo assumido, depois de certificado o cumprimento integral do quanto acordado a título de Contrapartida Social.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PROPRIETÁRIAS:

As **PROPRIETÁRIAS** comprometem-se a executar o objeto pactuado, no prazo e condições estipulados na cláusula primeira, item 04, do presente termo de Reti-Ratificação e no TAC.

As **PROPRIETÁRIAS** deverão executar os referidos serviços diretamente ou contratar empresa capacitada para tal fim. Os serviços a serem realizados, a título de Contrapartida



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Social, por aprovação de empreendimentos urbanísticos neste Município, deverão seguir as especificações técnicas a serem estabelecidas pelo **MUNICÍPIO**.

As **PROPRIETÁRIAS** comprometem-se a comunicar o andamento dos serviços ao Gabinete de Gestão Integrada Municipal (GGIM), 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:

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, 07 de julho de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

MUNICÍPIO

PITUAÇU INCORPORADORA LTDA

PROPRIETÁRIA

STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA

PROPRIETÁRIA

KAROL CYNIRA CARVALHO BARBOSA

REPRESENTANTE

PROPRIETÁRIA

RODRIGO SANTOS ALVES

REPRESENTANTE

PROPRIETÁRIA

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF: