



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS E A EMPRESA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., PARA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SUN CITY”, 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 **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 08.343.492/0001-20, com sede à Av. Raja Gabaglia, n. 2720, Sl 21, Estoril, Belo Horizonte, neste ato, representada por **OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade número, 10905831/SSP/MG, e inscrito no CPF do MF sob número 063.586.106-27, e **MAURÍCIO DE MATTOS RASO**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da Carteira de Identidade nº M5473619 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.793.676-20, ambos com endereço comercial em Salvador/BA, na Rua Coronel Almerindo Rehen, nº 82, salas 801 a 806, Bairro Caminho das Árvores, a seguir denominada COMPROMISSÁRIA.

- **CONSIDERANDO** a concessão do Alvará de Construção nº 8190/2011 expedido em favor da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., para realização de empreendimento residencial pluridomicilar na modalidade de condomínio de edifícios de apartamentos enquadrado 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 17505/2013, no qual foram analisados os documentos referentes à Contrapartida Social do empreendimento em tela, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN, Secretaria Municipal de Infraestrutura –



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



SEINFRA e Secretaria Municipal de Saúde - SESA, no qual se verificou que a contrapartida social para o empreendimento em questão foi executada parcialmente, tendo em vista a impossibilidade de comprovação da conclusão dos serviços descritos no item 1.2;

- **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 alegação por parte da COMPROMISSÁRIA acerca da execução dos serviços descritos no item 1.2 do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social firmado para o empreendimento em 26/06/2012, com publicação no Diário Oficial do Município – DOM de 27/12/2012, ainda não devidamente comprovados;

- **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 ou do saldo que vier a ser reconhecido, caso não fique comprovada a execução dos mesmos;

- **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 **440 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



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 "Condomínio Residencial Parque Sun City" sito à Rua Maria Quitéria, 275, Itinga, Lauro de Freitas/BA, analisado nos autos do processo administrativo nº 1652/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 25.546 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40314002750000, com 22.726,62 m² de área construída total distribuída em 09 blocos com 05 pavimentos cada, totalizando 440 unidades habitacionais e área privativa total de 20.033,43 m², 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 DA COMPROMISSÁRIA:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a comprovar a execução integral dos serviços descritos na Cláusula Primeira, item 1.2, 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada, às suas expensas, na hipótese de não restar comprovada por meio de sindicância administrativa tombada sob o n.º 17.265/2013, a executar os serviços pendentes ou objeto diverso ao pactuado, a ser determinado pelo Município, no montante equivalente ao valor histórico da obrigação devidamente reajustado, atualizado com base no valor da sala de aula de 60 m² vigente no município, no prazo e condições a serem estipulados mediante celebração de Termo de Retificação de Contrapartida Social;

PARÁGRAFO TERCEIRO: 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 n.º 10.406/2002 e art. 655 e ss. da Lei n.º 5.869/1973, como garantia do fiel e perfeito cumprimento de todas as obrigações ora ajustadas, a COMPROMISSÁRIA apresenta Carta de Fiança bancária n.º 1261362/2014 emitida pelo **Banco Industrial e Comercial S/A**, equivalente a 100% (cem por cento) do valor histórico da obrigação pendente de comprovação de cumprimento, o que se busca através de processo de sindicância administrativa tombada sob o n.º 17.265/2013, que apura a existência de irregularidades nas obras da UPA – Unidade de Pronto atendimento tipo II, a ser implantada na Av. São Cristóvão, s/n, Espaço Cidade Cidadã, Itinga, Lauro de Freitas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia de que trata esta Cláusula será devolvida à COMPROMISSARIA caso a mesma comprove a execução integral dos serviços pendentes através de processo de sindicância administrativa tombada sob o n.º 17.265/2013, 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;

PARÁGRAFO TERCEIRO: No caso de execução da garantia, fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a complementá-la, às suas expensas, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



do aviso por escrito a ser expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN, em decorrência do disposto no parágrafo segundo da cláusula anterior;

PARÁGRAFO QUARTO: 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 comprovação;

PARÁGRAFO QUINTO: 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: Atualizar o valor histórico da obrigação, com base no valor da sala de aula de 60 m² vigente no município, na hipótese de não restar comprovada a execução dos serviços pendentes por parte da COMPROMISSÁRIA;

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.



**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, 03 de julho de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

MUNICÍPIO

COMPROMITENTE

OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A

COMPROMISSÁRIA

MAURÍCIO DE MATTOS RASO

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A

COMPROMISSÁRIA

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



ANEXO I DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE 03 DE JULHO DE 2014

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

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 8190/2011, 17505/2013 e 1652/2014, 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, a empresa **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 08.343.492/0001-20, com sede à Av. Raja Gabaglia, n. 2720, Sl 21, Estoril, Belo Horizonte, neste ato, representada por **OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade número, 10905831/SSP/MG, e inscrito no CPF do MF sob número 063.586.106-27, e **MAURÍCIO DE MATTOS RASO**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da Carteira de Identidade nº M5473619 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.793.676-20, ambos com endereço comercial em Salvador/BA, na Rua Coronel Almerindo Rehen, nº 82, salas 801 a 806, Bairro Caminho das Árvores; ora denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Este Termo retifica o item 1.2, quanto ao prazo de execução dos serviços descritos no referido item, e ratifica os demais itens do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social firmado em 26/06/2012, com publicação no DOM de 27/12/2012, nos autos do Processo Administrativo de nº 8190/2011, através do qual foi concedido o Alvará de Construção para o empreendimento denominado “Condomínio Residencial Parque Sun City” sito à Rua Maria



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



Quitéria, 275, Itinga, Lauro de Freitas/BA, analisado nos autos do processo administrativo nº 1652/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 25.546 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40314002750000, com 22.726,62 m² de área construída total distribuída em 09 blocos com 05 pavimentos cada, totalizando 440 unidades habitacionais e área privativa total de 20.033,43 m², 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:

A **PROPRIETÁRIA** obriga-se, a título de Contrapartida Social e, em decorrência de concessão do Alvará de Construção do empreendimento urbanístico licenciado nos autos do Processo Administrativo nº 8190/2011, a executar, às suas expensas, os serviços imprescindíveis à implantação de equipamentos públicos, a seguir discriminados, em montante equivalente a **R\$ 546.790,32 (quinhentos e quarenta e seis mil setecentos e noventa reais e trinta e dois centavos)** 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 Serviço Recapeamento Asfáltico em diversas ruas do Município.

1.1.1 O valor do serviço descrito no item 1.1 está orçado em R\$ 87.443,27 (oitenta e sete mil quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e sete centavos), conforme Proposta e Planilha Orçamentária fornecida pela SEINFRA, em anexo, a ser executado até 30 de dezembro de 2012.

1.2 Execução dos Serviços Complementares, Projetos e Instalações Elétricas, Incêndio e Hidrossanitária e parte da Execução das Instalações Elétricas, do anexo da UPA - Unidade de Pronto Atendimento tipo II, a ser implantada à Av. São Cristóvão, S/Nº, Espaço Cidade Cidadão, Itinga.

1.2.1 O valor do serviço descrito no item 1.2 está orçado em R\$ 122.556,73 (cento e vinte e dois mil quinhentos e cinquenta e seis reais e setenta e três centavos);

1.2.2 O prazo para execução dos serviços descritos neste item será de 90 (noventa) dias contados a partir do encerramento da sindicância



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



administrativa tombada sob o nº 17.265/2013, prorrogável por igual período, caso anuído pelo gestor municipal, em observância ao que dispõe o parágrafo segundo da cláusula segunda do TAC ao qual o presente Termo de Reti-Ratificação faz parte integrante;

1.2.3 Como garantia do fiel e perfeito cumprimento dos serviços descritos neste item, a PROPRIETÁRIA apresenta Carta de Fiança bancária nº 1261362/2014 emitida pelo **Banco Industrial e Comercial S/A**, cujas definições da garantia estão ajustadas na cláusula terceira do TAC ao qual o presente Termo de Reti-Ratificação faz parte integrante.

1.3 Execução de Complementação de Serviços complementares (Pintura, Hidráulicos, Revestimentos e outros) na localidade de Chácara Taiti, bairro de Itinga.

1.3.1 O valor do serviço descrito no item 1.3 está orçado em R\$ 336.790,32 (trezentos e trinta e seis mil setecentos e noventa reais e trinta e nove centavos), conforme Planilha Orçamentária aprovada pela SEPLAN, a ser executado até 30 de julho de 2012.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os referidos serviços deverão ser realizados diretamente pela **PROPRIETÁRIA** 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 DA PROPRIETÁRIA:

A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a executar o objeto repactuado, conforme cláusula primeira, item 1.2, no prazo e condições estipulados no referido item e no Termo de Acordo e Compromisso.

A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a comunicar o andamento dos serviços, com o fito de possibilitar a verificação do atendimento às especificações técnicas definidas pelo **MUNICÍPIO**, através do órgão responsável pelo acompanhamento da execução da Contrapartida Social.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

Cabe ao **MUNICÍPIO**, exclusivamente, definir, aprovar os serviços apresentados pela **PROPRIETÁRIA**, 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 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, 03 de julho de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO

OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A
PROPRIETÁRIA

MAURÍCIO DE MATTOS RASO
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A
PROPRIETÁRIA

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF: