



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS E A EMPRESA AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, PARA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA PRAIA DE “BURAQUINHO”, 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 **AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.456.998/0001-33, com sede à Rua Carlos Conceição, nº 86 – anexo, Buraquinho, CEP: 42700-000, Lauro de Freitas-BA, neste ato representada por um dos seus sócios-administradores, o **Sr. ARTUR MOREIRA PAIXÃO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 407.174 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 001.280.665-04, casado sob o regime de comunhão total de bens com a **Sra. MARIA STELINA LESSA PAIXÃO**, residentes e domiciliados à Rua Carlos Conceição, 89/90, casa 15, Buraquinho, Portão, Lauro de Freitas/BA, a seguir denominada COMPROMISSÁRIA.

- **CONSIDERANDO** a concessão dos Alvarás de Construção nº 11828/2008 e Renovação do Alvará de Construção nº 12691/2011, expedidos em favor da empresa AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, para realização de empreendimento residencial pluridomicilar na modalidade de condomínio de edifícios de apartamentos, localizado na Rua Carlos Conceição, 417, Lote 86, Praia de Buraquinho, Loteamento Portão, Lauro de Freitas/BA.

- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo nº 874/2014, 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, que verificou, através de realização de vistoria, que o objeto da Contrapartida Social em tela foi realizado parcialmente, considerando que apenas foram construídas 02 (duas) salas de aula na Escola Municipal Lagoa dos Patos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



- **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** 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 **64 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 “Condomínio Residencial Reserva Praia de Buraquinho” sito à Rua Carlos Conceição, 417, Lote 86, Praia de Buraquinho, Loteamento Portão, Lauro de Freitas/BA, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 22.051 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40751004170000, composto de 64 (sessenta e quatro) apartamentos, sendo 32 (trinta e duas) unidades no Bloco 01: “Edifício Reserva Flora” e 32 (trinta e duas) unidades no Bloco 02: Edifício Reserva Fauna”, mediante assinatura deste Termo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a executar, às suas expensas, os serviços descritos na Cláusula Primeira do Termo de Reti-Ratificação do Termo de Contrapartida Social, **Anexo I**, que ora faz parte integrante deste TAC, no prazo e condições estipulados no referido Termo de Reti-Ratificação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a promover o treinamento de 04 (quatro) funcionários no curso básico de Combate a Incêndio, quando da implantação do condomínio, com apresentação de certificados, conforme exigência do Departamento de Defesa Civil da Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SESP, constante no laudo de vistoria técnica acostado às fls. 51 do processo administrativo nº 2353/2013, no qual foi analisado o Projeto de Segurança e Combate a Incêndio e Pânico do empreendimento. Os certificados deverão ser apresentados à SEPLAN no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da implantação do condomínio.

Cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso;

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA:

Em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79 e as Leis Municipais nº 319/77 e 1286/77, como garantia à plena execução dos serviços descritos no Termo de Reti-Ratificação ora aprovado, fica caucionada 01 (uma) unidade privativa de nº 801, localizada no Bloco 01: “Reserva Flora”.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A COMPROMISSÁRIA se obriga a averbar o presente Termo de Compromisso junto à matrícula do imóvel objeto de caução no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Obriga-se a COMPROMISSÁRIA, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias após a emissão do “Habite-se”, apresentar a certidão do registro do empreendimento, com a respectiva averbação deste termo, a ser expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A averbação do compromisso no cartório competente só poderá ser cancelada com a anuência da COMPROMITENTE, após atestado o cumprimento integral da Contrapartida Social devida pela COMPROMISSÁRIA.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



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.

Fiscalizar a execução e cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso;

CLÁUSULA QUINTA – PENALIDADES:

O Compromissado 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: Terminado o prazo de execução estipulado na Cláusula Primeira, subitem 1.2.1 do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social (Anexo I), e não realizados os serviços consignados a título de Contrapartida Social, passará o referido imóvel para o domínio útil e direto da 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, 08 de maio de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

MUNICÍPIO

AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

PROPRIETÁRIA

ARTHUR MOREIRA PAIXÃO

SÓCIO ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



ANEXO I DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE 08 DE MAIO 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
RESERVA PRAIA DE BURAQUINHO”.**

Termo de Reti-Ratificação de Termo de Contrapartida Social, que entre si celebram, nos autos dos processos administrativos nº 11828/2008, 12691/2011, 874/2014 e 881/2014, 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 a empresa **AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.456.998/0001-33, com sede à Rua Carlos Conceição, nº 86 – anexo, Buraquinho, CEP: 42700-000, Lauro de Freitas-BA, neste ato representada por um dos seus sócios-administradores, o **Sr. ARTUR MOREIRA PAIXÃO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 407.174 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 001.280.665-04, casado sob regime de comunhão total de bens com a **Sra. MARIA STELINA LESSA PAIXÃO**, residentes e domiciliados à Rua Carlos Conceição, 89/90, casa 15, Buraquinho, Portão, Lauro de Freitas/BA, ora denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Este Termo reti-retifica o Termo de Contrapartida Social celebrado em 28/08/2012 nos Autos dos Processos Administrativos de nº 11828/2008 e 12691/2011, nos quais foram concedidos o Alvará de Construção e Renovação de Alvará de Construção para o empreendimento referenciado, tendo em vista o disposto no art. 1º, Parágrafo 4º, da Lei Municipal 1.289/2007, que alterou a Lei Municipal 929/1999, quanto à parte dos serviços a serem realizados pela **PROPRIETÁRIA**, que passa a constar com a seguinte redação:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



A PROPRIETÁRIA obriga-se, a título de Contrapartida Social e, em decorrência de concessão dos Alvarás de Construção, Renovação e Habite-se do empreendimento urbanístico licenciado nos Autos dos Processos Administrativos nº 11828/2008, 12691/2011 e 881/2014, a executar, às suas expensas, os serviços imprescindíveis à implantação de equipamentos públicos, a seguir discriminados, em montante equivalente a **R\$ 180.620,72 (cento e oitenta mil, seiscentos e vinte reais e setenta 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. CONSTRUÇÃO DE SALAS DE AULA:

- 1.1. Execução de 02 (duas) salas de aulas a serem implantadas na Escola Municipal Lagoa dos Patos, conforme definições das Secretarias de Educação - SEED e SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura, com início imediato das obras, a serem executadas até outubro/2012;
- 1.2. Execução de 02 (duas) salas de aula a serem implantadas na Escola Municipal Vida Nova, conforme definições da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA e Secretaria Municipal de Educação – SEMED;
 - 1.2.1. O prazo para execução da obra será de 120 (cento e vinte dias) contados a partir da data de emissão da Ordem de Serviço pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA;

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

CLÁUSULA SEGUNDA

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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**



CLÁUSULA TERCEIRA

A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a protocolizar solicitação de licença para construção na SEPLAN no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega do Projeto Arquitetônico pela Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA.

CLÁUSULA QUARTA

A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a executar o objeto pactuado, conforme cláusula segunda, subitem 1.2, a fim de que seja realizada verificação do atendimento das especificações técnicas da contrapartida social ora firmada e atesto do cumprimento integral desta, desobrigando-o do encargo assumido.

CLÁUSULA QUINTA

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 SEXTA

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, 08 de maio de 2014.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

MUNICÍPIO

AMORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

PROPRIETÁRIA

ARTHUR MOREIRA PAIXÃO

SÓCIO ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF