



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



PREFEITURA MUNICIPAL  
**LAURO  
DE FREITAS**  
Cuidando da Gente

SEPLAN - Secretaria de Planejamento  
e Gestão Urbana

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO E AJUSTAMENTO DE CONDUTA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS E A HOLTZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PARA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO VILA MORENA RESIDÊNCIAS”, 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 **HOLTZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.896.779/0001-80, com sede à Av. Professor Magalhães Neto, 1550, sala 1404, Pituba, Salvador/BA, CEP 41.810-012, neste ato representada pelos sócios **LUCAS DOS SANTOS HOLTZ**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 09.745.530-00 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 027.720.965-05, residente e domiciliado à Rua João Mendes da Costa Filho, 285, apart nº 1.302, Jardim Armação, Salvador/BA, CEP 41.750-190, e **HOLTZ ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.104.523/0001-18, com sede à Av. Professor Magalhães Neto, 1550, sala 1401, Pituba, Salvador/BA, CEP 41.810-012, neste ato representada pelos seus administradores **ALBERTO CARDOSO HOLTZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira do CREA/BA nº 11.949-D e inscrito no CPF do MF sob número 100.598.815-34, e **ZORILDA DOS SANTOS HOLTZ**, brasileira, casada, química, portadora da cédula de identidade nº 126.137-7 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 100.599.115-49, residentes e domiciliados à Rua Sócrates Guanaes Gomes, 137, apto 1701, Cidade Jardim, Salvador/BA, CEP 40296-720; a seguir denominada **COMPROMISSÁRIA**.

- **CONSIDERANDO** a concessão dos Alvarás de Construção nº 12481/2007, Modificação de Projeto nº 3413/2009 e 13990/2009 e Habite-se nº 14044/2014, expedidos em favor da empresa **BRANDÃO RAMOS INCORPORAÇÃO LTDA**, para realização de empreendimento pluridomiciliar residencial verticalizado do tipo edifício de apartamentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo de Habite-se nº 14044/2014, referente ao empreendimento em tela, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN;
- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo nº 13450/2014 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 que o objeto da Contrapartida Social em tela foi realizado parcialmente;
- **CONSIDERANDO** a existência de pendências apontadas nos autos do processo administrativo nº 4096/2014 no qual foram analisados os documentos referentes ao pleito de Renovação de Alvará e realizada a reanálise dos apensos 12481/2007, 3413/2009 e 13990/2009 referentes aos pleitos de Alvará de Construção e Modificação de Projeto, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SEPLAN, que verificou a existência de um pavimento excedente com 720,44 m<sup>2</sup>, que passou a ser computado com a alteração da implantação da garagem que estava prevista no subsolo, e após relatório de sondagem, foi implantada no pavimento térreo, ocasionando ainda um aumento de 16% na taxa de ocupação, que resulta em 353,10 m<sup>2</sup> de área ocupada excedente, totalizando 1.073,54 m<sup>2</sup> em desconformidade com a legislação vigente;
- **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 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 **52 unidades residenciais**, concluídas e aptas para serem habitadas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



- **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;
- **CONSIDERANDO** a possibilidade de adoção de medidas que contribuam com a segurança pública, como condição para a regularização de empreendimentos residenciais do Município de Lauro de Freitas, que tenham sido consolidados sem a observância dos parâmetros urbanísticos vigentes;
- **CONSIDERANDO** a necessidade de se proceder a revisão da legislação urbanística em vigor;

Resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, 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 VILA MORENA RESIDÊNCIAS" sito à Rua André Luiz Ribeiro da Fonte, 283, QD 09, lotes 10 e 11, Loteamento Jardim Belo Horizonte, Pitangueiras, Lauro de Freitas/BA, CEP 42.700-000, analisado nos autos do processo administrativo nº 14044/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 18.124 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40780002830000, composto de 52 (cinquenta e dois) apartamentos, com 6.397,90 m² de área construída total e área privativa total de 4.693,86 m², distribuída em 02 blocos com 08 pavimentos, e com área construída em desconformidade com os parâmetros legais de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



1.073,54 m<sup>2</sup> (mil e setenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), 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:** PARTICIPAÇÃO NO PROJETO DE EXPANSÃO DO SISTEMA DE VÍDEO MONITORAMENTO:

- a) A **COMPROMISSÁRIA** adere, mediante este Termo, ao PROJETO DE EXPANSÃO DO SISTEMA DE VÍDEO MONITORAMENTO, o qual prevê a implantação de dispositivo de segurança em local a ser indicado pelo Gabinete de Gestão Integrada Municipal (GGIM);
- b) Será concedido um prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura deste TAC, para que a Compromissária promova a execução de obras, e/ou prestação serviços, e/ou doação de equipamentos, conforme planilha anexa, fornecida pelo GGIM, em quantitativo estimável em dinheiro no valor de R\$ 41,58 (quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos) por m<sup>2</sup> de área construída em desconformidade com a legislação urbanística do empreendimento objeto deste Termo, totalizando **R\$ 44.637,79** (quarenta e quatro mil seiscentos e trinta e sete reais e setenta e nove centavos).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** ELABORAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRAS DE REFORMA DE UNIDADES DE SAÚDE DE LAURO DE FREITAS

- a) A empresa compromete-se a executar o objeto descrito neste parágrafo, conforme dispõe a cláusula primeira, **item 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;
- b) Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a cumprir o disposto neste Termo de Acordo e Compromisso.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



**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 Retificação ora firmado, fica caucionada a unidade privativa de nº 302 localizada no Edf. Gabriela, integrante do empreendimento objeto deste TAC, equivalente a 100% (cem por cento) do valor das obrigações assumidas pela **COMPROMISSÁRIA** com o presente TAC.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **COMPROMISSÁRIA** se obriga a averbar o presente TAC junto à matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, como condição para a retirada do Alvará 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 das obrigações descritas na cláusula segunda, a ser expedido pelos gestores dos órgãos municipais responsáveis 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, 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Na hipótese de omissão, recusa ou descumprimento do quanto disposto na Cláusula Segunda, a **COMPROMITENTE** providenciará a execução da garantia descrita na Cláusula Terceira, sem necessidade de aviso prévio à **COMPROMISSÁRIA**.

**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 outubro de 2014.

**Compromitente:**

**MÁRCIO ARAPONGA PAIVA**  
MUNICÍPIO

**Compromissária:**

**LUCAS DOS SANTOS HOLTZ**  
SÓCIO REPRESENTANTE

**ALBERTO CARDOSO HOLTZ**  
HOLTZ ENGENHARIA LTDA/SÓCIO REPRESENTANTE

**ZORILDA DOS SANTOS HOLTZ**  
HOLTZ ENGENHARIA LTDA/ SÓCIO REPRESENTANTE

**TESTEMUNHAS:**

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

CPF:

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

CPF:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



**ANEXO I DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE 08 DE OUTUBRO DE 2014**

**RETI-RATIFICAÇÃO DO TERMO DE CONTRAPARTIDA SOCIAL REFERENTE À  
APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO  
DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS DENOMINADO “CONDOMÍNIO VILA MORENA  
RESIDÊNCIAS”.**

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 12481/2007, 3413/2009, 13990/2009, 13450/2014 e 14044/2014, 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 **HOLTZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.896.779/0001-80, com sede à Av. Professor Magalhães Neto, 1550, sala 1404, Pituba, Salvador/BA, CEP 41.810-012, neste ato representada pelos sócios **LUCAS DOS SANTOS HOLTZ**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 09.745.530-00 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 027.720.965-05, residente e domiciliado à Rua João Mendes da Costa Filho, 285, apart nº 1.302, Jardim Armação, Salvador/BA, CEP 41.750-190, e **HOLTZ ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.104.523/0001-18, com sede à Av. Professor Magalhães Neto, 1550, sala 1401, Pituba, Salvador/BA, CEP 41.810-012, neste ato representada pelos seus administradores **ALBERTO CARDOSO HOLTZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira do CREA/BA nº 11.949-D e inscrito no CPF do MF sob número 100.598.815-34, e **ZORILDA DOS SANTOS HOLTZ**, brasileira, casada, química, portadora da cédula de identidade nº 126.137-7 SSP/BA e inscrito no CPF do MF sob nº 100.599.115-49, residentes e domiciliados à Rua Sócrates Guanaes Gomes, 137, apto 1701, Cidade Jardim, Salvador/BA, CEP 40296-720, ora denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

Este Termo retifica o valor do item 1 do Termo de Reti-Ratificação de Contrapartida Social firmado em 28/02/2012, com publicação no DOM em 06/03/2012, cujos serviços encontram-se executados e atestados pela SEINFRA, assim como retifica o valor total do aludido termo, firmado nos autos do Processo Administrativo de nº 12481/2007, 3413/2009, 13990/2009, através dos quais foram concedidos, respectivamente, o alvará de construção e os alvarás de modificação de projeto, para o empreendimento residencial



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



denominado “CONDOMÍNIO VILA MORENA RESIDÊNCIAS” sito à Rua André Luiz Ribeiro da Fonte, 283, QD 09, lotes 10 e 11, Loteamento Jardim Belo Horizonte, Pitangueiras, Lauro de Freitas/BA, CEP 42.700-000, analisado nos autos do processo administrativo nº 14044/2014, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 18.124 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 40780002830000, composto de 52 (cinquenta e dois) apartamentos, com 6.397,90 m<sup>2</sup> de área construída total e área privativa total de 4.693,86 m<sup>2</sup>, distribuída em 02 torres com 08 pavimentos, 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 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 Modificação de Projeto do empreendimento urbanístico licenciado nos Autos dos Processos Administrativos nº 12481/2007, 3413/2009 e 13990/2009, a executar, às suas expensas, os serviços imprescindíveis à implantação de equipamentos públicos, a seguir discriminados, em montante equivalente a **R\$ 324.825,42 (trezentos e vinte e quatro mil oitocentos e vinte e cinco reais e quarenta e dois centavos)**, devidamente reajustado, nos seguintes termos:

**1. EXECUÇÃO DE SERVIÇOS:**

**1.1.** Execução de Serviços da instalação do Camarim e módulos de Sanitários e Serviços Complementares na Concha Acústica.

**1.1.1.** O valor do serviço ora descrito no item 1.1 está orçado em R\$ **128.218,20** (cento e vinte e oito mil duzentos e dezoito reais e vinte centavos) a ser entregue até 30 de maio de 2012, conforme Planilha Orçamentária fornecida pela SEEC.

**2. REFORMA DE UNIDADES DE SAÚDE:**

**2.1.** Elaboração de projeto e execução de obras de reforma de unidades de saúde de Lauro de Freitas, em montante equivalente a R\$ **196.607,22** (cento e noventa e seis mil seiscentos e sete reais e vinte e dois centavos).

**2.1.1.** O prazo para elaboração e validação do projeto pela Municipalidade será de 60 (sessenta dias), contados a partir da publicação do presente instrumento;

**2.1.2.** Como garantia do fiel e perfeito cumprimento dos serviços descritos neste item, fica caucionada a unidade privativa de nº 302 localizada no Edf. Gabriela,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



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 DA PROPRIETÁRIA:**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **PROPRIETÁRIA** compromete-se a executar o objeto repactuado, conforme cláusula primeira, item 2, no prazo e condições estipulados pelo **MUNICÍPIO**, estando o início das obras de reforma condicionado à celebração do Termo de Reti-Ratificação do presente TAC.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 estabelecidas pelo **MUNICÍPIO**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** 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.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cabe ao **MUNICÍPIO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde (SESA), órgão responsável pelo acompanhamento da execução da Contrapartida Social, validar o projeto descrito na cláusula primeira e as planilhas orçamentárias referentes à sua elaboração e realização, definindo o respectivo prazo de execução das obras.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
LAURO DE FREITAS**



**PARÁGRAFO QUARTO:** A quitação da Contrapartida Social ora firmada é **condição** para a liberação da licença de Habite-se do empreendimento.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS PENALIDADES:**

A **PROPRIETÁRIA** 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.

**CLÁUSULA QUINTA – 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, 08 de outubro de 2014.

**Município:**

**MÁRCIO ARAPONGA PAIVA**  
PREFEITO

**Proprietária:**

**LUCAS DOS SANTOS HOLTZ**  
SÓCIO REPRESENTANTE

**ALBERTO CARDOSO HOLTZ**  
HOLTZ ENGENHARIA LTDA/  
SÓCIO REPRESENTANTE

**ZORILDA DOS SANTOS HOLTZ**  
HOLTZ ENGENHARIA LTDA/  
SÓCIO REPRESENTANTE

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
CPF:

2. \_\_\_\_\_  
CPF: