PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO

CONDOMINIO VILLA INGLESA

Termo de Acordo e Compromisso que entre si fazem, de um lado o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 13.927.801/0001-49, , devidamente representado pelo Exmo. Prefeito Municipal Dr. **ROBERTO MUNIZ,** doravante denominado **MUNICÍPIO** e do outro lado o **Sr. ALEXANDRE STUART FRASER**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CIC/MF sob o n- 000.619.485-00 , RG n- 79.740 SSP-BA e o **Sr. DONALD HUGH FRASER**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CIC/MF sob o n- 000.467.527-87 , RG n- 192.663 SSP-BA, domiciliados na rua Gildo Pistolato n- 21 Loja 03 Edificio Morada Verde, Itapoan , Salvador, Bahia, neste ato representados pelo seu procurador o **Sr. DENIS ROBERT FRASER**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CIC/MF sob o n- 223.697.166-68, doravante denominado **PROPRIETÁRIOS,** relativo à implantação do Empreendimento denominado **CONDOMÍNIO VILLA INGLESA**, sito na BA 099, KM 1, Estrada do Coco, Lauro de Freitas -BA, de acordo com o processo administrativo n- 000222/99 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O Objeto do presente instrumento é regular os direitos e obrigações para a execução do **CONDOMÍNIO VILLA INGLESA**, aprovado pelo Decreto Municipal n. 1505/99, com 99 unidades, pertencente aos **PROPRIETÁRIOS**, em conformidade com a escritura pública de venda e compra registrada no Cartório do Primeiro Oficio de Notas da comarca de Salvador-Bahia, sob o N. 12.489, livro 3-F, folhas 284, em 15/05/1964.

CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

I-LOCALIZAÇÃO-

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA INGLESA** fica localizado no Município de Lauro de Freitas, na BA-99, Km-01, abrangendo uma área total de 51.980,78 m2, com os seguintes limites e confrontações:

VISTO

De frente, para o sul com a Estrada do Coco e área desmembrada para o proprietário, onde mede 244,17 m em nove segmentos retos;
De fundo, para o norte com terreno do Loteamento Jardim dos Pássaros onde mede 375,27 metros em dez segmentos retos;
Do lado direito para o oeste com o terreno do Hospital Espanhol onde mede 198,43 metros em cinco segmentos retos;
D lado esquerdo para o leste com o Terreno do Sr. Jamil Assad onde mede 211,33 metros em nove segmentos retos;
Área total- 51.980,78 m2

II- CARACTERÌSTICAS:

Trata-se de um Condomínio Residencial Fechado, sujeito ao regime instituido pela Lei N.4591/64, com 99(noventa e nove) unidades distribuídas em nove quadras, denominadas "A","B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" e "I", sistema viário, áreas verdes, de lazer e institucionais.

III- DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS:

A área total do terreno do empreendimento: 51.980,78m2 (Cinquenta e Hum mil Novecentos e Oitenta metros quadrados e setenta e oito decimetros quadrados), conforme disposição abaixo:

a)Área comercializável: 32.962,55m2 (Trinta e dois mil novecentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados), equivalente a 63,41% da área total do terreno, distribuida em : 99 unidades residenciais,. discriminadas a seguir:

QUADRA "A " (10 unidades):

01 - 303,26m2
02 - 311,44m2
03 - 314,79m2
04 - 312,44m2
05 - 368,41m
06 - 318,24m2
07 - 311,56m2
08 - 311,50m2
09 - 311,50m2
10 - 313,12m2

VISTO

QUADRA "B " (07 unidades):

01 - 329,23 m2
02 - 307,92m2
03 - 309,88m2
04 - 311,01m2
05 - 311,61m2
06 - 374,96m2
07 - 398,26m2

QUADRA " C " (21 unidades)

01 - 307,31m2
02 - 305,75m2
03 - 305,75m2
04 - 305,75m2
05 - 305,75m2
06 - 305,75m2
07 - 305,75m2
08 - 305,75m2
09 - 423,37m2
10 - 419,99m2
11 - 301,47m2
12 - 330,93m2
13 - 325,00m2
14 - 325,00m2
15 - 325,00m2
16 - 325,00m2
17 - 325,00m2
18 - 325,00m2
19 -325,00m2
20 -325,00m2
21 -326,80m2

QUADRA " D " (09 unidades) :

01 - 314,38m2
02 - 335,40m2
03 - 335,75m2

VISTO

04 - 335,75m2
05 - 314,45m2
06 - 363,58m2
07 - 362,75m2
08 - 361,90m2
09 - 351,49m2

QUADRA " E " (10 unidaes) :

01 - 302,27m2
02 - 316,50m2
03 - 316,50m2
04 - 316,50m2
05 - 344,27m2
06 - 300,00m2
07 - 300,00m2
08 - 300,00m2
09 - 300,00m2
10 - 301,89m2

QUADRA " F " (12 unidades) :

01 - 349,81m2
02 - 349,92m2
03 - 350,75m2
04 - 350,75m2
05 - 350,75m2
06 - 349,45m2
07 - 318,06m2
08 - 318,00m2
09 - 318,00m2
10 - 318,00m2
11 - 318,35m2
12 - 318,84m2

QUADRA " G " (08 unidades) :

01 - 359,45m2
02 - 350,00m2

VISTO

03 - 349,67m2
04 - 348,58m2
05 - 333,82m2
06 - 335,00m2
07 - 335,00m2
08 - 333,41m2

QUADRA " H " (12 unidades) :

01 - 330,00m2
02 - 329,21m2
03 - 327,50m2
04 - 327,50m2
05 - 327,50m2
06 - 329,42m2
07 - 345,56m2
08 - 344,25m2
09 - 344,25m2
10 - 344,25m2
11 - 344,25m2
12 - 346,70m2

QUADRA " I " (10 unidades) :

01 - 326,95m2
02 - 327,30m2
03 - 331,23m2
04 - 328,43m2
05 - 355,22m2
06 - 374,15m2
07 - 439,65m2
08 - 389,33m2
09 - 379,45m2
10 - 372,21m2

b) Área do Sistema Viário: 13.007,73 (treze mil e sete metros quadrados e setenta e três decímetro quadrados), correspondente a 25,02% da área total do empreendimento.

VISTO

Para Sr. Luiz 3341 2990/ 33421281

PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS

c) Área Verde, Lazer e uso institucional: 6.010,50; (Seis mil e deis metros quadrados e cinquenta decimetros quadrados), correspondente a 11,56% da área total do empreendimento..

PARÁGRAFO ÚNICO- As frações ideais das unidades e das áreas de uso comum são as constantes do Memorial Descritivo do Condomínio, arquivado na Secretaria de Planejamento e Turismo.

CLÁUSULA TERCEIRA- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

As unidades residenciais (uni ou pluridomiciliar) obedecerão aos seguintes parâmetros:

a) **recuo frontal** - 4,00; exceto as unidades de n- 6-A , 1-B , 1-C , 21-C , 5-D , 6-D , 1-E , 10-E , 6-F , 7-F , 1-G , 8-G , 6-H , 7-H , 5-I e 10-I onde , por serem unidades de esquina serão permitidos 2,50 m para a via principal.
b) **recuo de fundo** - 1,50m (construção principal);
c) **gabarito máximo** -3 pavimentos;
d) **recuo lateral** - 1,50m de cada lado, ou 3,00m de um lado só;
e) **Taxa de ocupação** 50 %;
f) **edículas** serão permitida a proximidade com o fundo;

CLÁUSULA QUARTA : PROIBIÇÕES

Fica vedada a construção das unidades residenciais sem a prévia e indispensável aprovação municipal, obedecidos os parâmetros aqui estabelecidos.

CLÁUSULA QUINTA: INFRA- ESTRUTURA

Os **PROPRIETÁRIOS** deverão, inteiramente às suas expensas, executar as obras de infra-estrutura do empreendimento rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e conclui-la, integralmente, em especial a rede de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de escoamento pluvial, guias, sargetas, pavimentação asfáltica nas rua de circulação de Veículos, muro limítrofes em alvenaria com h- 2,50 m , pista de desaceleração na entrada do Empreendimento, estabilização do talude frontal do empreendimento com forração vegetal e arborização das áreas verdes.

VISTO

PARÁGRAFO ÚNICO- O esgotamento sanitário das unidades domiciliares, do tipo individual com fossa e sumidouro, ficará sob responsabilidade exclusiva dos adquirentes das unidades, mediante projeto fornecido pelos **PROPRIETÁRIOS**.

CLÁUSULA SEXTA : PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para conclusão das obras de infra- estrutura é de 36 (trinta e seis) meses contados da data de assinatura do Decreto de aprovação do Condomínio.

CLÁUSULA SÉTIMA : GARANTIA

Como garantia a plena execução das obras de infra-estrutura do empreendimento, ficam caucionados as unidades 01, 02, 03, 04 , e 05 da Quadra " H ".

CLÁUSULA OITAVA : OBRIGAÇÕES

Obrigam-se os **PROPRIETÁRIOS**, por si e seus herdeiros e sucessores a qualquer título:

a) executar as obras relacionadas na cláusula quinta do presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO,** às suas expensas e sob a sua exclusiva responsabilidade;
b) Fazer constar dos instrumentos de alienação das unidades a obrigação dos adquirentes em cumprirem fielmente a legislação pertinente à matéria e, em especial, o presente termo de acordo e compromisso;
c) responsabilizar-se pela construção de um depósito de lixo, de fácil acesso externo para o veículo compactador responsável pelo recolhimento.

Obriga-se o **CONDOMÍNIO:**

a) efetuar a manutenção da infra-estrutura, em especial a rede de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de escoamento pluvial, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
b) realizar a coleta de lixo domiciliar, colocando-o em depósito externo de fácil acesso.

CLÁUSULA NONA : REGISTRO DO CONDOMÍNIO

VISTO

Obrigam-se os **PROPRIETÁRIOS**, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, a apresentar ao Município a certidão de registro do Condomínio expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lauro de Freitas.

CLÁUSULA DÉCIMA: PENALIDADES

A inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente termo, sujeitará aos **PROPRIETÁRIOS** , sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA : FORO

O foro deste ajuste é o da Comarca de Lauro de Freitas, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados e Compromissados, assinam este TAC juntamente com as testemunhas infra-firmadas, a fim de que se produzam os seu legais e jurídicos efeitos.

Lauro de Freitas, 31 de agosto de 1999.

MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS

PROPRIETÁRIOS

Testemunhas:

1.

2.

VISTO