

Atos Administrativos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

Termo de Acordo e Compromisso para aprovação de condomínio residencial horizontal, que entre si celebram, de um lado, o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, representado pelo Sr. Prefeito Municipal, **MARCIO ARAPONGA PAIVA**, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, do outro, o **CONDOMÍNIO BARCELONA RESIDENCIAL SPE LTDA**, CNPJ20.909.897/0001-88, doravante denominado **PROPRIETÁRIO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, o **MUNICÍPIO** concede licença ao **PROPRIETÁRIO ANTONIO SERGIO DA SILVA PINHEIRO**, para implantação de um Condomínio Residencial Horizontal denominado, **CONDOMÍNIO BARCELONA RESIDENCIAL SPE LTDA** devidamente aprovado em 23 DE FEVEREIRO DE 2015 mediante Processo Administrativo 19830/2014

CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

I – LOCALIZAÇÃO:

O terreno alvo do projeto é próprio/foreiro ao Município de Lauro de Freitas e fica localizado na Rua IVO Nascimento, Quadra Única lote 92 B, ocupando área de 2487,60m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 8575 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 40752001250000.

II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

O terreno objeto do projeto possui uma área total de 2487,60 m², medindo:

- Frente: 5,00metros, limitando-se com a Rua Ivo Nascimento;
- Lateral Direita: 120,00 metros, limitando-se com lote 91
- Lateral Esquerda: com dois seguimentos 64,40 e 52,60 metros, limitando-se com o LOTE 92;
- Fundo: 34,00metros, limitando-se com o lote 107

III – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO:

Trata-se de um condomínio de casas / casas geminadas pluridomiciliar, sujeito ao regime instituído pela Lei no 4.591/64, composto por 11 unidades privativas, área de lazer, arruamento e equipamentos de serviços, distribuído conforme planta arquivada na SEPLAN – Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana do Município de Lauro de Freitas.

IV – DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS:

A área total do empreendimento é de 1600,25m² (um mil e seiscentos metros e vinte e cinco centímetros quadrados) assim distribuída:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

a) Áreas Comuns = área de uso comum às unidades, com 132,53m², equivalente a 5,32% do empreendimento.

Descrição	Área Ocupada (m ²)	% em relação ao terreno
Guarita	X	X
Arruamento	824,65	33,15
Quiosque	41,28	1,65
Piscina	23,24	0,93
Estacionamento	X	X
Áreas Verdes	639,67	25,71
Depósito de lixo	4,28	0,17
Casa de gás	X	X
Área de lazer descoberta	68,01	2,73
TOTAL	1601,13	64,35

b) Áreas Privativas das unidades - área residencial, com 1377,64m², equivalente a 55,38% da área total do empreendimento, distribuídos em 11 unidades privativas (FIPTS), assim distribuída:

Und	Área Privativa (m ²)			Área Construída (m ²)				Fração Ideal		
	Edificada	Não Edificada	Total	Térreo	Pavimento Superior	Cobertura	Total	Índice	Área Comum	Total
1	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
2	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
3	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
4	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
5	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
6	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
7	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
8	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
9	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
10	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
11	141,33	50,19	191,52	75,05	66,28	-	141,33	9,09	100,91	292,43
Total	1554,63	552,09	2106,72	825,61	729,08	-	1554,63	100	1109,96	3216,68

índice = área privativa da unidade / total da área privativa das unidades
 fração ideal da área comum = índice * área comum total
 fração ideal total = área total privativa da unidade + fração ideal da área comum



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

CLÁUSULA TERCEIRA: ACESSO E SISTEMA VIÁRIO

O corredor de acesso construído pelo **PROPRIETÁRIO** mede 6,00 metros de largura.

CLÁUSULA QUARTA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Recuo Frente	Recuo Direito	Recuo Esquerdo	Recuo Fundo	Gabarito	Taxa Ocupação (%)	Índice Utilização (%)
61,60	1,50	1,50	1,50	02	35	64

Obs.: Todos os recuos referem-se às distâncias mínimas das unidades para o lote;

CLÁUSULA QUINTA: PROIBIÇÕES

Fica vedada a construção e/ou posterior ampliação de unidades residenciais sem a prévia e indispensável aprovação dos projetos pelo órgão municipal competente, observada a sua obediência aos parâmetros estabelecidos.

CLÁUSULA SEXTA: INFRA-ESTRUTURA

I- O esgotamento sanitário das unidades domiciliares será de acordo com o projeto aprovado pelo **MUNICÍPIO** e sumidouros devidamente dimensionados, dentro dos parâmetros da HBR-13969/97;

II- A drenagem de todo o condomínio, bem como das unidades residenciais, será conforme sistema proposto em projeto aprovado ou a ser aprovado.

III- A pavimentação do sistema viário será em paralelepípedos, dispostos sobre colchão de areia e base em arenoso, ambos por sua vez colocados sobre sub-base compactada. O acesso poderá ser pavimentado com pedras tipo paralelepípedos e/ou premoldados de concreto tipo "intertravados" ou também em pavimento asfáltico. A pavimentação dos passeios ficará a cargo dos adquirentes dos lotes, com exceção do passeio frontal externo, que será executado pelo **PROPRIETÁRIO** em conformidade com projeto arquitetônico da portaria de acesso (a ser apresentado posteriormente).

IV- A iluminação dar-se ao longo das vias, em rede aérea, por conta exclusiva do **PROPRIETÁRIO**, conforme projeto específico aprovada pela concessionária (COELBA).

V- A energia, a água, o telefone, a lógica e TV serão individuais de cada unidade.

CLÁUSULA SÉTIMA: PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução de obras de infra-estrutura do condomínio será de 15 meses, a contar da expedição da competente licença para construir pelo **MUNICÍPIO**, sob a pena de não o fazendo, serem consideradas CLANDESTINAS, para os devidos efeitos legais e jurídicos.

CLÁUSULA OITAVA: OBRIGAÇÕES

I- Obriga-se o **PROPRIETÁRIO**, por si e seus representantes, herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título e época:

- a) Cumprir o quanto disposto no presente instrumento;
- b) Executar as obras relacionadas nas cláusulas terceira e sexta do presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, às suas expensas e sob a sua exclusiva responsabilidade, no prazo indicado na cláusula sétima;
- c) Fazer constar dos instrumentos de alienação das unidades comercializáveis as obrigações dos respectivos adquirentes para que os mesmos cumpram fielmente a legislação pertinente a matéria e, em especial, o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

- d) Responsabilizar-se pela construção de depósito de lixo, de fácil acesso, para o veículo municipal coletor responsável pelo recolhimento;
- e) Comunicar, por escrito, ao **MUNICÍPIO**, a alienação de qualquer das unidades autônomas.

II- Em função da configuração fechada do empreendimento, obrigam-se os ADQUIRENTES DAS FRAÇÕES IDEIAS PRIVATIVAS, por si e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título e época:

- a) Cumprir o quanto disposto no presente instrumento;
- b) Efetuar a manutenção da infra-estrutura, em especial das redes de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de drenagem pluvial interno, meios-fios, sarjetas e pavimentação;
- c) Realizar a coleta de lixo domiciliar, dispondo-o em depósito de fácil acesso ao veículo municipal coletor.

CLÁUSULA NONA: GARANTIA

Como garantia a plena execução das obras de infra-estrutura do empreendimento, fica caucionada uma unidade.

CLÁUSULA DÉCIMA: REGISTRO DO CONDOMÍNIO

Obriga-se o **PROPRIETÁRIO**, dentro de um prazo de 60 (sessenta) dias após a emissão do "Habite-se", apresentar a certidão do registro do empreendimento, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: PENALIDADES

A inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente termo, sujeitará o **PROPRIETÁRIO**, sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas na legislação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FORO

O foro deste Termo de Acordo e Compromisso é o da Comarca de Lauro de Freitas-Ba, mantendo-se o mesmo para dirimir quaisquer dúvidas que possam decorrer do presente instrumento, 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 infrafirmadas, a fim de que se produzam os seus efeitos legais e jurídicos.

Lauro de Freitas, Bahia, 20 de Março de 2015

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA.

CONDOMINIO BARCELONA RESIDENCIAL SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

4 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: Q6NAFVBKYOLKTRUUJFX4UG

Esta edição encontra-se no site: www.laurodefreitas.ba.io.org.br em servidor certificado ICP-BRASIL