

## 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, JOSE ANTONIO GUERREIRO TELES, CPF 942.421.355-72, 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** JOSÉ ANTONIO GUERREIRO TELES, para implantação de um Condomínio Residencial Horizontal denominado Celebration Park, devidamente aprovado em 27 DE FEVEREIRO DE 2015 mediante Processo Administrativo 17332/2014.

### 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, nº 121, quadra única, lote 91, ocupando área de 6.292,00m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 14833 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 40752001210000

#### II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

O terreno objeto do projeto possui uma área total de 6292,00 m<sup>2</sup>, medindo:

- Frente: 71,00metros, limitando-se com a Rua Ivo Nascimento;
- Lateral Direita: 120,00 metros, limitando-se com lote 22;
- Lateral Esquerda: 128,00 metros, limitando-se com o Prop. Carlos Rubens Quiroca Salis;
- Fundo: 33,00 metros, limitando-se com o lote 108

#### 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 32 unidades privativas, área de lazer, arruamento, guarita e equipamentos de serviços, distribuídos 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 4.700,43m<sup>2</sup> (Quatro mil e setecentos metros e quarenta e três decímetros quadrados) assim distribuída:

a) Áreas Comuns = área de uso comum às unidades, com 320,00m<sup>2</sup>, equivalente a 5,1 % do empreendimento.

Descrição	Área Ocupada (m <sup>2</sup> )	% em relação ao terreno
Guarita	12,03	0,19%
Arruamento	1.264,55	20,10%
Quiosque	78,89	1,25%
Piscina	41,32	0,65%
Estacionamento	56,49	0,90%
Áreas Verdes	1.657,69	26,35%
Depósito de lixo	<b>3,78</b>	<b>0,06%</b>
Casa de gás	<b>3,78</b>	<b>0,06%</b>
Outras áreas		
<b>TOTAL</b>	<b>3.118,53</b>	<b>49,59%</b>

b) Áreas Privativas das unidades - área residencial, com 4202,13m<sup>2</sup>, equivalente a 0,67 % da área total do empreendimento, distribuídos em 32 unidades privativas (FIPTS), assim distribuídas:

Und	Área Privativa (m <sup>2</sup> )			Área Construída (m <sup>2</sup> )			Fração Ideal		
	Edificada	Não Edificada	Total	Térreo	Pavimento Superior	Total	Índice	Área Comum	Total
1	129,06	123,41	252,47	63,60	65,46	129,06	0,04013	3.118,53	125,15
2	125,80	51,45	177,25	63,34	65,46	125,80	0,02817	3.118,53	87,85
3	129,02	72,35	201,37	63,63	65,39	12 9,02	0,03201	3.118,53	99,82
4	129,46	51,45	180,91	63,60	65,46	129,46	0,02875	3.118,53	89,65
5	128,80	50,71	179,51	63,34	65,46	128,80	0,02853	3.118,53	88,97
6	129,35	67,34	196,69	64,50	65,35	129,35	0,03126	3.118,53	97,49
7	131,80	122,82	254,62	66,34	65,46	131,80	0,04047	3.118,53	126,21
8	129,33	120,07	249,40	63,87	65,46	129,33	0,03964	3.118,53	123,62
9	129,06	110,95	240,01	63,60	65,46	129,06	0,03815	3.118,53	118,97
10	128,80	51,36	180,16	63,34	65,46	128,80	0,02863	3.118,53	89,28
11	128,80	50,36	179,16	63,34	65,46	128,80	0,02848	3.118,53	88,82
12	129,06	51,36	180,42	63,60	65,46	129,06	0,02868	3.118,53	89,44
13	129,27	70,80	200,07	63,87	65,40	129,27	0,03180	3.118,53	99,17

2 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: SOU62CI2LOC49GRGEYUXQ

Esta edição encontra-se no site: [www.laurodefreitas.ba.io.org.br](http://www.laurodefreitas.ba.io.org.br) em servidor certificado ICP-BRASIL

14	129,26	73,30	202,56	63,87	65,39	129,26	0,03220	3.118,53	100,42
15	129,06	50,35	179,41	63,60	65,46	129,06	0,02852	3.118,53	88,94
16	128,80	51,36	180,16	63,34	65,46	128,80	0,02864	3.118,53	89,31
17	128,80	50,35	179,15	63,34	65,46	128,80	0,02847	3.118,53	88,78
18	128,80	51,36	180,16	63,34	65,46	128,80	0,02864	3.118,53	89,31
19	128,80	50,36	179,16	63,34	65,46	128,80	0,02848	3.118,53	88,82
20	129,06	51,35	180,41	63,60	65,46	129,06	0,02868	3.118,53	89,44
21	128,80	50,36	179,16	63,34	65,46	128,80	0,02848	3.118,53	88,82
22	129,27	79,80	209,07	63,87	65,40	129,27	0,03323	3.118,53	103,63
23	129,29	50,14	179,43	63,83	65,46	129,29	0,02852	3.118,53	88,94
24	129,26	51,76	181,02	63,87	65,39	129,26	0,02877	3.118,53	89,72
25	128,83	50,36	179,19	63,34	65,49	128,83	0,02848	3.118,53	88,82
26	128,80	48,93	177,73	63,34	65,46	128,80	0,02825	3.118,53	88,09
27	128,80	50,36	179,16	63,34	65,46	128,80	0,02848	3.118,53	88,82
28	128,80	98,64	227,44	63,34	65,46	128,80	0,03615	3.118,53	112,73
29	128,80	50,36	179,16	63,34	65,46	128,80	0,02848	3.118,53	88,82
30	129,06	77,08	206,14	63,60	65,46	129,06	0,03276	3.118,53	102,16
31	129,27	90,09	219,36	63,87	65,40	129,27	0,03487	3.118,53	108,74
32	127,51	95,71	223,22	62,20	65,31	127,51	0,03522	3.118,53	109,84
<b>Total</b>			<b>6.293,13</b>				<b>1,00000</b>		<b>3118,53</b>

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

#### 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 (%)
5,00m	1,50 m	1,50 m	2,80 m	8,45 m	0,40	0,75

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-á 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**;

- 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, 04 de Março de 2015

**MÁRCIO ARAPONGA PAIVA**  
MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA.

\_\_\_\_\_  
JOSE ANTONIO GUERREIRO TELES

TESTEMUNHAS:

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

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