



TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO FIRMADO ENTRE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI E O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO REFERENTE À APROVAÇÃO DO PROJETO
NA FORMA ABAIXO:

Termo de Acordo e Compromisso do Condomínio de casas residenciais, que entre si celebram, de um lado, o **MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, representado pela Sr. Prefeito Municipal, MARCIO ARAPONGA PAIVA, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, do outro, o JORGE UILES MUNIZ DAS MERCÊS, CPF 788.112.525-04, doravante denominado **PROPRIETÁRIO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O OBJETO

Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, o **MUNICÍPIO** concede licença ao **PROPRIETÁRIO** para implantação de um Condomínio Residencial de Casas Geminadas denominadas **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI**, devidamente aprovado em 02/12/2013, mediante Alvará de Construção nº. 4015/2013.

CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

I – LOCALIZAÇÃO:

O terreno alvo do projeto é próprio/foreiro ao Município de Lauro de Freitas e fica localizada na Rua Maria A. O. Rodrigues nº284-Lote 47 da Quadra-04 no Loteamento Jardim dos Pássaros, ocupando área de 525 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 15.380 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 40350002840000.

II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

O terreno objeto do projeto possui uma área total de 525,00 m², medindo:

- Frente: 15,00m limitando-se com a Rua Maria A. O. Rodrigues
- Lateral Direita: 35,00m limitando-se com o lote 46, da mesma quadra;
- Lateral Esquerda: 35,00 m limitando-se com o lote 48 da mesma quadra;
- Fundo: 15,00m limitando-se com o lote 18 da Rua Juracy de M Ferreira.

III – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO:

Trata-se de um condomínio de casas geminadas pluridomiciliar, sujeito ao regime instituído pela Lei nº 4.591/64, composto de 03(três) unidades privativas, área de estacionamento, área verde, área de circulação de pedestres distribuída 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 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados) assim distribuídas.

UNID.	ÁREA DA UNIDADE PRIVATIVA DE TERRENO	ÁREA EDIFICADA DO TERRENO PRIVATIVO M2(pavimento térreo)	ÁREA “NON AEDIFICANDI” DOS TERRENOS PRIVATIVOS M2	ÁREA COMUM A TODAS AS UNIDADES M2	Fração ideal por unidade		ÁREA CONSTRUIDA PRIVATIVA TOTAL M2 (dois pavimentos)
					ÍNDICE	ÁREA DO TERRENO M2 (fração ideal)	
01	94,24	69,24	25,00	Estacionamento Acesso	0,3389872	94,24	138,48
02	96,47	71,47	25,00	Convivência	0,3482353	96,47	142,94
03	81,67	69,17	12,50	Área verde	0,3127773	81,67	138,34
TOTAL	272,38	209,88	62,50	252,62	1,000000	272,38	419,76
			272,38	525,00			

1 de 4





TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO FIRMADO ENTRE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI E O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA

a) Área Residencial, com 209,88m² (duzentos e nove metros quadrados e oitenta e oito centímetros quadrados), equivalente a 40% (quarenta por cento) da área total do empreendimento, distribuídos em 03(três) unidades privativas (FIPTS);

b) Área de uso Comum às Unidades, contemplando Área de estacionamento, área de convivência e área verde, com 252,62 (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), equivalente a 48% (quarenta e oito por cento) do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA: ACESSO E SISTEMA VIÁRIO

O muro de acesso a ser construído pelo **PROPRIETÁRIO** mede 2,00m de largura. O Condomínio não possui Sistema Viário interno.

CLÁUSULA QUARTA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

RECUOS:

- a) Frente: 10,35m (dez metros e trinta e cinco centímetros) para o alinhamento do gradil;
- b) Direita: 2,72m (dois metros e setenta e dois centímetros) para os limites;
- c) Esquerda: 1,78m (um metro e setenta e oito centímetros) para os limites;
- d) Fundo: 2,00m (dois metros) para o limite do lote;

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

GABARITO: 02 pavimentos, sendo térreo mais primeiro pavimento;

TAXA DE OCUPAÇÃO: 40%

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO: 0,80%;

TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO: Construção Pluridomiciliar Condominial Residencial, tipo casas geminadas.

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 composto de fossa séptica e filtro anaeróbio, confeccionados em poliéster reforçado com fibra de vidro, e, assim como a drenagem de todo o empreendimento, será implantado sob responsabilidade exclusiva do **PROPRIETÁRIO**, conforme projeto aprovado pelo **MUNICÍPIO**;

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

III- O acesso poderá ser pavimentado com pedras tipo paralelepípedos e/ou pré-moldados de concreto tipo intertravados.





TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO FIRMADO ENTRE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI E O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA

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 das obras de infra-estrutura do loteamento será de 12 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 à plena execução das obras de infra-estrutura do empreendimento, fica caucionada a unidade de nº 01.

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.





TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO FIRMADO ENTRE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI E O MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA

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, 27 de Novembro de 2013.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA.

JORGE UILES MUNIZ DAS MERCÊS
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EL SHADDAI

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: _____
CPF: _____

2. _____
Nome: _____
CPF: _____

