

Atos Administrativos

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO 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 CONDOMÍNIO IPITANGA SUMMER**, CNPJ 22.260.206/0001-93, 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** para implantação de um Condomínio Residencial Horizontal denominado IPITANGA SUMMER, devidamente aprovado em 17 de Novembro de 2015 mediante Processo Administrativo 8955/2015.

CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

I – LOCALIZAÇÃO:

O terreno alvo do projeto é próprio/foreiro ao Município de Lauro de Freitas e fica localizado no(a) AV. Amarílio Thiago Nº1446, Centro, ocupando área de 9.536,41 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 42352, 068, 27371 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 40031014460000, 40031014460002, 40031014460001.

II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

O terreno objeto do projeto possui uma área total de 9.536,41 m², medindo:

- Frente: 24,95 metros, limitando-se com Av. Amarílio Thiago dos Santos;
- Lateral Direita: 177,82 metros, limitando-se com lotes vizinhos;
- Lateral Esquerda: 159,11 metros, limitando-se com Av. Agnon Vitorio dos Reis;
- Fundo: 47,44 metros, limitando-se com Base Aérea de Salvador.

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 de 44 unidades privativas, área de lazer, arruamento, guarita 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 9.642,77 (Nove mil quatrocentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e três centímetros quadrados) assim distribuída:

1 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: WORPJKQ5UO+FRDCYTZC9G

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

a) Áreas Comuns = área de uso comum às unidades, com 3.154,66m², equivalente a 33,08 % do empreendimento.

Descrição	Área Ocupada (m ²)	% em relação ao terreno
Guarita	60,10	0,63
Arruamento	2.447,11	25,66
Quiosque	163,24	1,71
Piscina	76,20	0,80
Estacionamento	63,94	0,67
Áreas Verdes	35,68	0,37
Depósito de lixo	4,98	0,05
Casa de gás	4,91	0,05
Outras áreas	298,10	3,13
TOTAL	3.154,66	33,08

b) Áreas Privativas das unidades - área residencial, com 9.410,77m², equivalente a 97,59 % da área total do empreendimento, distribuídos em 44 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
01	128,43	142,98	271,41	59,98	68,45		128,43	0,03	90,98	293,94
02	128,43	75,57	204,00	59,98	68,45		128,43	0,02	68,30	203,61
03	128,43	75,33	203,76	59,98	68,45		128,43	0,02	68,30	203,61
04	128,43	71,42	199,85	59,98	68,45		128,43	0,02	66,99	198,39
05	128,43	73,19	201,62	59,98	68,45		128,43	0,02	67,59	200,76
06	128,43	71,42	199,85	59,98	68,45		128,43	0,02	66,99	198,39
07	128,43	103,19	231,62	59,98	68,45		128,43	0,02	77,64	240,81
08	128,43	95,44	223,87	59,98	68,45		128,43	0,02	75,05	230,47
09	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
10	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
11	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
12	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
13	128,43	70,60	199,03	59,98	68,45		128,43	0,02	66,72	197,30
14	128,43	72,05	200,48	59,98	68,45		128,43	0,02	67,20	199,23
15	128,43	72,11	200,54	59,98	68,45		128,43	0,02	67,22	199,31

2 de 4

16	128,43	72,11	200,54	59,98	68,45		128,43	0,02	67,22	199,31
17	128,43	72,11	200,54	59,98	68,45		128,43	0,02	67,22	199,31
18	128,43	72,11	200,54	59,98	68,45		128,43	0,02	67,22	199,31
19	128,43	120,17	248,60	59,98	68,45		128,43	0,03	83,34	263,49
20	131,34	99,49	231,06	60,66	70,91		131,34	0,02	77,46	237,61
21	128,43	77,87	206,30	59,98	68,45		128,43	0,02	69,16	207,01
22	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
23	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
24	128,43	72,48	200,91	59,98	68,45		128,43	0,02	67,35	199,81
25	131,34	73,77	205,34	60,66	70,91		131,34	0,02	68,83	203,26
26	131,34	74,19	205,76	60,66	70,91		131,34	0,02	68,97	203,82
27	131,34	118,85	250,42	60,66	70,91		131,34	0,03	83,95	263,46
28	128,43	72,99	201,42	59,98	68,45		128,43	0,02	67,52	200,49
29	128,43	72,26	200,69	59,98	68,45		128,43	0,02	67,27	199,51
30	128,43	128,08	256,51	59,98	68,45		128,43	0,03	85,99	274,05
31	131,34	75,83	207,40	60,66	70,91		131,34	0,02	69,52	206,01
32	131,34	146,73	278,30	60,66	70,91		131,34	0,03	93,29	300,68
33	131,34	170,79	302,36	60,66	70,91		131,34	0,03	101,36	332,81
34	128,43	106,19	234,62	59,98	68,45		128,43	0,02	78,65	244,82
35	128,43	74,41	202,84	59,98	68,45		128,43	0,02	68,00	202,39
36	128,43	74,18	202,61	59,98	68,45		128,43	0,02	67,92	202,08
37	128,43	74,56	202,99	59,98	68,45		128,43	0,02	68,05	202,59
38	128,43	74,60	203,03	59,98	68,45		128,43	0,02	68,06	202,64
39	128,43	75,92	204,35	59,98	68,45		128,43	0,02	68,50	204,40
40	128,43	77,97	206,40	59,98	68,45		128,43	0,02	69,19	207,17
41	128,43	76,30	204,73	59,98	68,45		128,43	0,02	68,63	204,91
42	128,43	75,59	204,02	59,98	68,45		128,43	0,02	68,39	203,96
43	128,43	75,60	204,03	59,98	68,45		128,43	0,02	68,39	203,97
44	128,43	75,86	204,29	59,98	68,45		128,43	0,02	68,48	204,32
Total	5671,29	3737,87	9410,77	2643,41	3029,02	---	5671,29	1	3154,66	9536,41

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 a ser construído pelo **PROPRIETÁRIO** mede 6,00m (seis metros) de largura.

3 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: WOPJQ5UO+FRDCYTZC9G

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

CLÁUSULA QUARTA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Recuo Frente	Recuo Direito	Recuo Esquerdo	Recuo Fundo	Gabarito	Taxa Ocupação (%)	Índice Utilização (%)
14,55 m	1,50m	1,50m	1,53m	2 pavimentos	0,367	0,619

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 das obras de infra-estrutura do condomínio será de 36 (trinta e seis) 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:

- Cumprir o quanto disposto no presente instrumento;
- 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;
- 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 nº34 (tipo 1).

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, 19 de Novembro de 2015.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA.

FWA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

5 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: WOPJJK5UO+FRDCYTZC9G

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

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

6 de 4

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia



**Na Imprensa Oficial
todo mundo vê.**

MODERNIDADE
ECONOMIA
TRANSPARÊNCIA

A Lei exige que todo gestor publique seus atos no seu veículo oficial para que a população tenha acesso e sua gestão seja transparente e clara. A Imprensa Oficial criada através de Lei, cumpre esse papel.

***Imprensa Oficial
do Município.***

Gestão Transparente e consciência limpa.