

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 SOLEMARE**, CNPJ 18.199.894/0001-56, 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 **CONDOMÍNIO SOLEMARE**, devidamente aprovado em 25 de Julho de 2014 mediante Processo Administrativo 5804/2014.

CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

I – LOCALIZAÇÃO:

O terreno alvo do projeto é próprio/foreiro ao Município de Lauro de Freitas e fica localizado no(a) TRV. 2 DA VILA PRAIANA Nº89, BAIRRO VILA PRAIANA, ocupando área de 960,04m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 104 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 41184.00089.0000.

II – LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

O terreno objeto do projeto possui uma área total de 1.523,88 m², medindo:

- Frente: 25,00metros, limitando-se com a Trv.2 da Vila Praiana;
- Lateral Direita: 65,00 metros, limitando-se com terreno da Irmandade do Santíssimo Sacramento de Santo Amaro de Ipitanga;
- Lateral Esquerda: 58,00 metros, limitando-se com terreno da Irmandade do Santíssimo Sacramento de Santo Amaro de Ipitanga;
- Fundo: 25,00metros, limitando-se com condomínio de apartamentos de propriedade da PDG.

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 10 unidades privativas, área de lazer, arruamento e equipamentos de serviços, distribuído conforme planta arquivada na SEPLAN – Secretaria de Planejamento, Turismo e Meio Ambiente do Município de Lauro de Freitas.

IV – DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS:

A área total do empreendimento é de 1.538,88m²(Um mil, quinhentos e trinta e oito e oitenta e oito metros quadrados) assim distribuída:

a) Áreas Comuns = área de uso comum às unidades, com 1.081,24m², equivalente a 69,60% do empreendimento.

Descrição	Área Ocupada (m²)	% em relação ao terreno
Arruamento	496,78	0,3198
Quiosque	4,20	0,0027
Piscina	24,00	0,0154
Estacionamento	187,50	0,1207
Áreas Verdes	365,32	0,2352
Depósito de lixo	3,44	0,0022
Total	1.081,24	0,6960

b) Áreas Privativas das unidades - área residencial, com 952,40m², equivalente a 99,20% da área total do empreendimento, distribuídos em 10 unidades privativas (FIPTS), assim distribuída:

Und	Área Privativa (m²)			Área Construtiva (m²)			Fração Ideal		
	Edificada	Não edificada	Total	Térreo	Pavimento Superior	Total	Índice	Área comum	Total
1	48,02	29,37	77,39	47,22	48,02	95,24	0,093	100,66	178,05
2	48,02	28,80	76,82	47,22	48,02	95,24	0,092	99,92	176,74
3	48,02	24,10	72,12	47,22	48,02	95,24	0,087	93,81	165,93
4	48,02	29,10	77,12	47,22	48,02	95,24	0,093	100,31	177,43
5	48,02	32,45	80,47	47,22	48,02	95,24	0,097	104,67	185,14
6	48,02	29,82	77,84	47,22	48,02	95,24	0,094	101,25	179,09
7	48,02	29,62	77,64	47,22	48,02	95,24	0,093	100,99	178,63
8	48,02	29,91	77,93	47,22	48,02	95,24	0,094	101,37	179,30
9	48,02	53,66	101,68	47,22	48,02	95,24	0,122	132,26	233,94
10	48,02	64,23	112,25	47,22	48,02	95,24	0,135	146,01	258,26
Total	480,20	351,06	831,26	472,20	480,20	952,40	1,00	1.081,24	1.912,50

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 de largura.

CLÁUSULA QUARTA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Recuo Frente	Recuo Direito	Recuo Esquerdo	Recuo Fundo	Gabarito	Taxa Ocupação (%)	Índice Utilização (%)
4,04	1,50	1,50	1,50	2	32,00	62,00

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 SOLEMARE será de 24 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 nº10 (dez).

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

3 de 4

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 Setembro de 2014

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA
MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS-BA.

JONAS DA SILVA

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF: