

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO - TAC

3

Que entre si, fazem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO SEGURO e do outro LUIZ CLÁUDIO FERREIRA DA SILVA, para a implantação de um loteamento denominado VILLAS DO ARRAIAL.

Aos _____ dias do mês de _____ de 1996, perante ao Exmo. Prefeito municipal João Carlos Mallos Prada, representando a Prefeitura municipal de Porto Seguro, compareceu como proprietário Luiz Cláudio Ferreira da Silva, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no CPF 154.970.407-20, residente à Praia do Loteamento Arraial d'Ajuda, Porto Seguro - BA, o qual disse que vinha firmar, como de fato firmaram, o presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO, para a implantação do loteamento denominado VILLAS DO ARRAIAL mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA. - Pelo presente instrumento, a Prefeitura municipal de Porto Seguro, autoriza o interessado implantar e construir o Loteamento Villas do Arraial, numa área de 530.245,00 m², de sua propriedade, de acordo com a documentação apresentada,

CLÁUSULA SEGUNDA. - O Loteamento Villas do Arraial, terá de acordo com o projeto apresentado, todos os requisitos e condições, além de áreas verde, de equipamentos comunitários e de lazer conforme descrito abaixo:

1 - Situação e limitação.

O loteamento situa-se no distrito do Arraial d'Ajuda, município do Porto Seguro-Ba, limitando-se:

Ao NORTE: Dorival Silva Andrade, Ore Shaked, João Hansen e Delmiro Ferraz Alexandrino

Ao SUL: Luiz Cláudio Ferreira da Silva.

Ao LESTE: Ilmar Tassio e Luiz Claudio Ferreira da Silva

Ao OESTE: Rodolfo de Tal, Luiz Cláudio Ferreira da Silva, Mourão de Tal, Arthur Priore e CÔN

destrução.

2 - Distribuição da área.

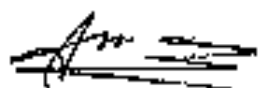
A área total do Loteamento é de 530.245,00 m², distribuída da seguinte forma:

Área do terreno loteável	530.245,00m ²
Área de preservação permanente	45.241,00m ²
Área loteável (100%)	484.954,00m ²

Sistemas viários, praças e área verde

-Avenidas (15m x 753,00m)	11.295,00m ²
Ruas com (12m x 433,00m)	5.196,00m ²
Ruas com (10m x 9.343,50m)	93.435,00m ²
Ruas com (8m x 30,00m)	240,00m ²
Lançamentos com (2m x 1.377,00m)	2.751,00m ²
Quedas com (2m x 404,00m)	808,00m ²
Soma	113.728,00m ² (23,45%)

Recopy



Quadras - (H,AQ,AVW,AQ e BC)

8.712,50m² (1,80%)

Área de reserva ecológica:

Quadras - (V,AK,BF,BG e BH)

46.141,07m² (9,93%)

Áreas destinadas a equipamentos comunitários

Posto de Saúde, esporte, lazer, escola e outros

Quadras - (A,E, J, N,AM, AI,AP e AU)

46.683,00m² (9,63%)

Soma

217.264,57m² (44,80%)

Lotes comercializáveis

Lotes residenciais - (842 lotes)

218.822,13m²

Lotes comerciais - (211 lotes)

49.067,00m²

Soma (853 lotes)

267.889,43m²

Soma Total

484.954,00m²

Relação dos lotes:

Quadra B =	22 lotes residenciais	6.621,43m ²
Quadra C =	27 lotes residenciais	7.894,00m ²
Quadra D =	26 lotes residenciais	8.087,50m ²
Quadra F =	28 lotes residenciais	8.641,00m ²
Quadra G =	15 lotes residenciais	5.066,50m ²
	17 lotes comerciais	5.665,00m ²
Quadra I =	38 lotes comerciais	7.600,00m ²
Quadra K =	33 lotes residenciais	11.052,00m ²
Quadra L =	27 lotes residenciais	8.954,50m ²
Quadra M =	20 lotes comerciais	4.873,00m ²
Quadra O =	11 lotes residenciais	3.896,00m ²
Quadra P =	07 lotes residenciais	2.839,75m ²
Quadra Q =	05 lotes residenciais	1.642,00m ²
Quadra R =	06 lotes residenciais	2.173,00m ²
Quadra S =	05 lotes residenciais	1.674,00m ²
Quadra T =	04 lotes residenciais	1.440,00m ²
Quadra U =	08 lotes residenciais	3.026,00m ²
Quadra W =	08 lotes residenciais	2.666,00m ²
Quadra X =	04 lotes residenciais	1.277,00m ²
Quadra Y =	06 lotes residenciais	2.010,00m ²
Quadra Z =	06 lotes residenciais	2.327,00m ²
Quadra AA =	06 lotes residenciais	2.365,00m ²
Quadra AB =	06 lotes residenciais	2.402,00m ²
Quadra AC =	35 lotes residenciais	11.343,50m ²
Quadra AD =	30 lotes residenciais	9.048,50m ²
Quadra AE =	24 lotes residenciais	7.805,00m ²
	06 lotes comerciais	1.781,50m ²
Quadra AF =	26 lotes residenciais	8.621,00m ²
	06 lotes comerciais	1.792,50m ²
Quadra AG =	20 lotes residenciais	9.172,00m ²
	06 lotes comerciais	1.482,00m ²
Quadra AH =	30 lotes comerciais	6.011,00m ²
Quadra AJ =	17 lotes residenciais	6.576,00m ²
Quadra AI =	20 lotes residenciais	6.636,75m ²
	06 lotes comerciais	1.200,00m ²
Quadra AN =	12 lotes residenciais	4.320,00m ²
	11 lotes comerciais	3.230,00m ²
Quadra AR =	25 lotes residenciais	8.510,50m ²
	07 lotes comerciais	1.800,00m ²



Quadra AS =	10 lotes residenciais	3.600,00m ²
	12 lotes comerciais	3.160,00m ²
Quadra AT =	17 lotes residenciais	5.732,50m ²
	06 lotes comerciais	1.200,00m ²
Quadra AV =	17 lotes comerciais	3.258,00m ²
Quadra AX =	18 lotes comerciais	3.264,00m ²
Quadra AY =	18 lotes residenciais	6.585,00m ²
	06 lotes comerciais	1.343,00m ²
Quadra AZ =	32 lotes residenciais	11.485,00m ²
	07 lotes comerciais	1.407,00m ²
Quadra BA =	33 lotes residenciais	12.038,00m ²
Quadra BR =	15 lotes residenciais	5.219,00m ²
Quadra DD =	31 lotes residenciais	10.948,00m ²
Quadra EE =	11 lotes residenciais	4.310,00m ²

3 - Sistema viário.

Acessos.

Um acesso principal por uma estrada que une-se com a Rua AF.

Um acesso planejado pela Rua V, que irá conectar-se ao anel rodoviário de Porto Seguro, dando acesso à praia.

Um acesso planejado que interligará a Estrada do Mucugê com a Avenida da Praia e Rua M.

No presente loteamento, teremos uma avenida principal, vias secundárias, caminhos e becos, com as seguintes características:

A avenida principal terá caixa de 15 metros, com pista de rolamento de 10 metros e passeio de 5 metros (2,50 metros para cada lado).

As ruas principais terão 12 metros de caixa, sendo 8 metros com pista de rolamento e passeio de 4 metros (2 metros para cada lado).

As ruas secundárias terão 10 metros de caixa, sendo 7 metros com pista de rolamento e passeio de 3

metros (1,50 metros para cada lado), e outras secundárias com 8 metros de caixa, sendo 6 metros com pista de rolamento e passeio de 2 metros (1 metro para cada lado).

Os caminhos e becos terão 2 metros de pista de rolamento, sem passeio.

CLAUSULA TERCEIRA - Todas as construções deverão estar de acordo com as exigências do plano diretor do município, e do código de obras da Prefeitura municipal de Porto Seguro e em consonância com o IPHAN, obedecendo as seguintes normas complementares:

Recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros para lotes residenciais e 1,50 (um e meio) para lotes comerciais.

Recuo mínimo de 1,50 (Um e meio) metros para os limites laterais.

Taxa de ocupação máxima é de 30% (trinta por cento), tanto para destinação residencial, quanto para comercial.

CLAUSULA QUARTA - Obriga-se o Incorporador a executar às suas custas e sob sua responsabilidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir desta data, as seguintes obras:

1 - Abertura de ruas, sistemas de drenagem e compressão das pistas de rolamento.

2 - Demarcação dos lotes com a fixação dos marcos definitivos.

3 - Implantação de rede elétrica com iluminação pública, com postes de concreto, de acordo com projeto aprovado pela COELBA.

4 - Implantação de rede de distribuição de água, através de poços artesianos e reservatórios elevados, segundo projeto aprovado pela Embasa.

5 - Obriga-se ainda a comunicar por escrito a essa Prefeitura, dentro do prazo máximo de sessenta dias, a contar da data do respectivo instrumento de alienação, a venda ou promessa de venda dos lotes, sob pena

do Loteante, permanecer responsável pelo pagamento do imposto municipal correspondente.

6 - Comunicar por escrito, o início das obras a que refere-se o item 1 da presente cláusula, o qual fica autorizado a partir da data de emissão do alvará de obras, sob pena de não sendo feita a comunicação, como aqui prescrita, a serem as obras consideradas clandestinas para todos os efeitos.

CLÁUSULA QUINTA - O presente Projeto de loteamento será executado em duas fases conforme quadro abaixo. O Loteante poderá requerer a Prefeitura a redução do projeto ora apresentado, de forma a excluir a fase 02 e requerer a respectiva isenção do IPTU incidente sobre os lotes da fase 02; comprometendo-se, para tanto, a apresentar projeto complementar da redução havida e das alterações necessárias para que todas as exigências legais sejam observadas, devendo tal projeto ser previamente aprovado pelos demais órgãos competentes;

FASE 01 - Quadras W e BF, totalizando 556 lotes.

FASE 02 - Quadras A e V, totalizando 297 lotes.

CLÁUSULA SEXTA - De forma que fiquem regularizados os interesses da Prefeitura e como garantia da execução das obras sob sua responsabilidade, o Loteante, cauciona a favor desta Prefeitura neste ato 40% (quarenta por cento) dos lotes, correspondente a 341 unidades, conforme relação abaixo:

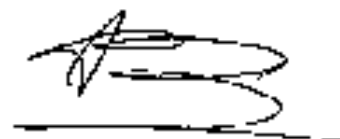
Quadra B	Lotes 01 a 22 = 22
Quadra C	Lotes 01 a 27 = 27
Quadra D	Lotes 01 a 28 = 28
Quadra F	Lotes 01 a 26 = 26
Quadra G	Lotes 01 a 32 = 32
Quadra I	Lotes 01 a 38 = 38
Quadra K	Lotes 01 a 33 = 33
Quadra L	Lotes 01 a 27 = 27
Quadra M	Lotes 01 a 20 = 20
Quadra O	Lotes 01 a 11 = 11
Quadra P	Lotes 01 a 07 = 07
Quadra Q	Lotes 01 a 05 = 05
Quadra R	Lotes 01 a 08 = 08
Quadra S	Lotes 01 a 05 = 05
Quadra T	Lotes 01 a 04 = 04
Quadra U	Lotes 01 a 08 = 08
Quadra W	Lotes 01 a 08 = 08
Quadra X	Lotes 01 a 04 = 04
Quadra AD	Lotes 07 a 24 = 18
Quadra AF	Lotes 07 a 20 = 14
	<u>341 unidades</u>

Devendo as mencionadas unidades, serem liberadas para a venda, de acordo com os serviços executados, na forma abaixo descrita:

- 1 - Abertura, compactação de ruas e piqueteamento dos lotes - 50% (cinquenta por cento).
- 2 - Rede elétrica e iluminação pública - 25% (vinte e cinco por cento).
- 3 - Rede de água - 25% (vinte e cinco por cento).

CLÁUSULA SÉTIMA - A Prefeitura obriga-se a manter o estabelecido em projeto, em relação a destinação das áreas de equipamentos comunitários a saber:

Quadra E	Escola, área esportiva
Quadra J	Creche, posto de saúde.
Quadra N	Posto telefônico, posto policial.
Quadra AI	Creche, estacionamento
Quadra AM	Posto telefônico, posto de saúde.
Quadra AP	Antiteatro
Quadra AU	Creche, praça e posto policial.



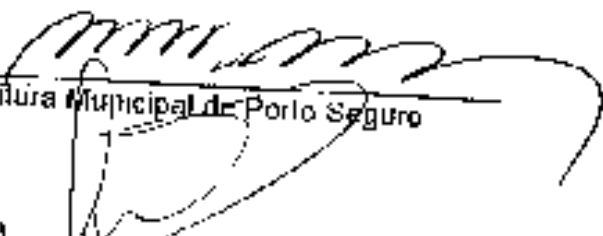
Quadra AQ Estacionamento.
Quadra AW Estacionamento.

CLÁUSULA OITAVA - A Inobservância ou infração de qualquer estipulação constante no presente termo, pela incorporação ou de quem lhe suceder na propriedade da área ou de qualquer parcela da mesma, incorrerá na punição de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), elevada ao dobro nas reincidências cobráveis mediante executivo fiscal, sem prejuízo das medidas judiciais em cada caso.

CLÁUSULA NONA - O proprietário incorporador obriga-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer constar nos instrumentos de venda ou promessas de compra e venda, a obrigação de serem respeitados os direitos do presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA - A Prefeitura municipal de Porto Seguro, providenciará junto à Câmara Municipal, sobre a nomenclatura das ruas e demais logradouros constantes no projeto, para que, após publicação do respectivo decreto, seja providenciado o plaqueamento sob sua responsabilidade.

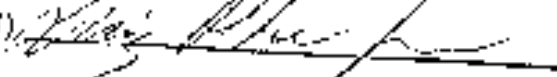
E por estarem de acordo, as partes contratantes assinam o presente termo, na presença das testemunhas abaixo assinadas para que produza seus efeitos legais.



Prefeitura Municipal de Porto Seguro

Luis Cláudio Ferreira de Silva

Testemunhas

1) 

2) 