

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

Outros

TERMO RERRATIFICAÇÃO DE ACORDO E COMPROMISSO REFERENTE À APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DENOMINADO LOTEAMENTO MORADA DE ITAPEMA, NA FORMA ABAIXO:

Termo de Acordo e Compromisso referente à aprovação do Loteamento Residencial **MORADA DE ITAPEMA** que entre si fazem, de um lado, o **MUNICÍPIO DE SANTO AMARO**, pessoa jurídica de Direito Público interno, com sede na Pça da Purificação, Centro, Santo Amaro - BA, Bahia, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob nº. 14.222.566/0001-72, autorizado pelo inciso XXI, art. 100, da lei Orgânica Municipal, neste ato representado pela Prefeita Municipal **ALESSANDRA GOMES**, doravante denominado **MUNICÍPIO** e, do outro lado, **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS E TERRENOS DO CONDOMÍNIO PRAIA DE ITAPEMA**, sociedade limitada inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob nº. 07.605.088/0001-14, com sede na Rodovia BA878, km 17, Itapema, Santo Amaro Bahia, neste ato representado da forma do contrato social por **EDMILSON FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito no Registro Geral sob nº 124653138 SSP-BA, Cadastro de Pessoa Física nº. 123.306.205-00, doravante denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

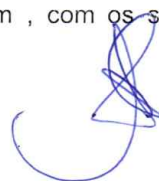
CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, o Município estabelece normas para implantação do Projeto Urbanístico do Loteamento MORADA DE ITAPEMA, tendo em vista o constante processo administrativo nº. 674 de 2022.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

I – **Localização:** a área de 167.624,00m² (cento e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e quatro metros quadrados), destinada ao empreendimento denominado Loteamento MORADAS DE ITAPEMA, situada na Rod. BA-878, km 17, Itapema, Santo Amaro– Bahia.

II – **Características e memorial descritivo da área:** a área caracteriza-se como terreno próprio e, corresponde a uma poligonal de 167.624,00 m² (cento e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e quatro metros quadrados), descrita pelos marcos de confrontação a seguir: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice Pt0, de coordenadas N 8594552.50 m e E 526185.94 m, Datum SIRGAS 2000 com Meridiano Central-39, localizado a BA-878, Km 17, Itapema, Código INCRA ; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:99°12'4.30" e 210.53; até o vértice Pt1, de coordenadas N 8594518.84 m e E 526393.76 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes



1

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

azimute plano e distância:98°08'34.16" e 20.20; até o vértice Pt2, de coordenadas N 8594515.98 m e E 526413.75 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:195°06'55.23" e 32.21; até o vértice Pt3, de coordenadas N 8594484.89 m e E 526405.35 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:192°03'42.86" e 38.74; até o vértice Pt4, de coordenadas N 8594447.00 m e E 526397.26 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:187°29'19.28" e 54.80; até o vértice Pt5, de coordenadas N 8594392.67 m e E 526390.12 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:203°52'21.20" e 53.57; até o vértice Pt6, de coordenadas N 8594343.68 m e E 526368.44 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:183°39'39.59" e 143.69; até o vértice Pt7, de coordenadas N 8594200.28 m e E 526359.26 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:184°54'2.26" e 89.80; até o vértice Pt8, de coordenadas N 8594110.81 m e E 526351.59 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:275°37'47.99" e 180.33; até o vértice Pt9, de coordenadas N 8594128.51 m e E 526172.13 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:275°35'55.22" e 134.34; até o vértice Pt10, de coordenadas N 8594141.61 m e E 526038.43 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:273°13'36.13" e 88.56; até o vértice Pt11, de coordenadas N 8594146.60 m e E 525950.01 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:12°48'11.38" e 53.72; até o vértice Pt12, de coordenadas N 8594198.98 m e E 525961.91 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:6°06'13.12" e 41.90; até o vértice Pt13, de coordenadas N 8594240.65 m e E 525966.37 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:8°42'40.37" e 40.32; até o vértice Pt14, de coordenadas N 8594280.51 m e E 525972.47 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:11°09'41.51" e 125.71; até o vértice Pt15, de coordenadas N 8594403.84 m e E 525996.81 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:3°19'14.50" e 38.47; até o vértice Pt16, de coordenadas N 8594442.25 m e E 525999.04 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:2°25'46.53" e 19.79; até o vértice Pt17, de coordenadas N 8594462.03 m e E 525999.88 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:2°25'46.54" e 20.10; até o vértice Pt18, de coordenadas N 8594482.11 m e E 526000.73 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

azimute plano e distância:2°25'46.55" e 17.71; até o vértice Pt19, de coordenadas N 8594499.81 m e E 526001.48 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:357°10'22.48" e 42.21; até o vértice Pt20, de coordenadas N 8594541.96 m e E 525999.40 m; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância:86°45'57.44" e 186.84; até o vértice Pt0, de coordenadas N 8594552.50 m e E 526185.94 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, tendo como DATUM SIRGAS 2000 .Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

III – Documentação: o imóvel no qual o loteamento será implantado é objeto de regularização fundiária de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA** e encontra-se devidamente registrado no Cartório de Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Santo Amaro – BA, sob matrícula nº 3505, Livro 2-K, de 29/11/1985.


IV – Características gerais do projeto: trata-se de um loteamento residencial sujeito ao regime instituído nos termos da Lei nº. 052, de 23 de Dezembro de 1976, Lei nº. 339, de 26 de Dezembro de 1995 e Lei nº. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 com alterações posteriores, com duzentos e dezessete unidades residenciais unidomiciliares, distribuídas segundo planta arquivada na Secretaria de Infraestrutura – SEINF.

V – Distribuição das áreas: a área total do empreendimento é de 167.624,00m² (cento e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e quatro metros quadrados), assim distribuída:

- a) área residencial, com 85.186,21m² (Oitenta e cinco mil cento e oitenta e seis metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados), equivalentes à 50,82% (cinquenta e oitenta e dois por cento) da área total do empreendimento distribuída em 217 lotes, conforme listagem a seguir:

Quadra	Nº de Unidades
A	18 Lotes
B	29 Lotes
C	10 Lotes
D	08 Lotes
E	28 Lotes
F	39 Lotes

Quadra	Nº de Unidades
G	44 Lotes
H	09 Lotes
I	12 Lotes
J	19 Lotes
K	01 Lote



Prefeitura Municipal de Santo Amaro

Total: 217 Lotes

- b) área de sistema viário, compreendendo: acesso rodoviário a partir da BA-878, via de circulação interna relativa à área residencial totalizando 22.710,00 m² (vinte e dois mil, setecentos e dez metros quadrados), equivalente a 13,54% (treze, cinquenta e quatro por cento) da área total do empreendimento;
- c) área verde, institucional e de preservação permanente, totalizando 59.730,83 m² (cinquenta e nove mil setecentos e trinta metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), equivalendo a 35,63% (trinta e cinco, sessenta e três por cento) da área total do empreendimento, sendo:
 - a. área institucional – 9.572,75 m² (5,71%)
 - b. área verde – 50.158,08 m² (29,92%)

CLÁUSULA TERCEIRA – DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO EXTERNO DE ACESSO E SISTEMA VIÁRIO INTERNO

O sistema viário será implantado exclusivamente pela Empresa Empreendedora, ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS E TERRENOS DO CONDOMÍNIO PRAIA DE ITAPEMA, e apresenta: pistas com largura de 7,00m (sete metros), passeio de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), nos dois lados da rua e meios-fios padrão DNER. Todo o sistema será provido de sinalizações horizontal e vertical.

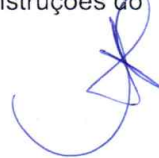
CLÁUSULA QUARTA – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

I – **Recuos:** os recuos urbanísticos mínimos, a seguir registrados, referem-se à distância dos limites dos lotes para as edificações.

- a) frente = 2,00m (dois metros);
- b) laterais limítrofes = 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - Em lotes com frente e fundo menores que 9,0 m, poderão as edificações ser alinhadas em divisas, sem abertura de portas ou janelas;
- c) fundos = 4,0 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II – **Gabarito:** 02 pavimentos, térreo mais dois pavimento, considerando-se para isso o limite de 6,00m (seis metros);

III – **Taxa de ocupação máxima (Io):** 50% (cinquenta por cento), a ser aplicado sobre a área total do lote, para cálculo da área máxima a ser ocupada pelas construções do referido lote;



4

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

IV – Índice de utilização básico (Iu): 1.00, a ser aplicado sobre a área total do lote;

V – Índice de permeabilidade mínimo (IP): 45%, a ser aplicado sobre a área total do lote;

VI – Edículas: será permitida a construção de edículas exclusivamente térreas (um pavimento), obedecendo-se as seguintes determinações:

- a) a área total construída da edícula não poderá ultrapassar 40,00m² (quarenta metros quadrados);
- b) a edícula não poderá apresentar dimensões totais, em qualquer dos lados, superior a 40% (quarenta por cento) da correspondente medida lateral ou de fundo do lote;
- c) quando encostar, em limites do fundo do lote, deverá ter parede dupla;

CLÁUSULA QUINTA – CONDICIONANTES E PROIBIÇÕES

Ficam vedados a construção, ampliação ou alteração das unidades e das áreas comuns sem prévia e indispensável aprovação dos projetos pelo **MUNICÍPIO**, observada a sua obediência aos parâmetros estabelecidos, bem como as seguintes proibições:

- a. construção nas áreas de recuo frontal, em qualquer lote;
- b. construção nas áreas de recuos laterais e de fundo, em lotes que tenham os respectivos limites com rua ou *culd' sac* (lotes com mais de uma testada);
- c. Construções nas Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme legislação ambiental vigente.

§1º Somente será liberado o alvará de habite-se para as unidades residenciais cuja via de acesso aos lotes, possua infraestrutura concluída.

§2º Fica vedado o fracionamento das áreas comuns, sob qualquer hipótese.

CLÁUSULA SEXTA – ESPECIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA

I – Sistema Viário: o sistema viário será implantado, exclusivamente pela **PROPRIETÁRIA**, com pavimentação em paralelepípedos, disposto sobre base de arenoso compactada;

II – Acesso: O melhoramento do sistema viário de acesso será executado, exclusivamente pela **PROPRIETÁRIA**, com pavimentação em paralelepípedos, disposto sobre base de arenoso compactada;

III – Passeios: os passeios serão executados pela **PROPRIETÁRIA**, com grama e placas de concreto;

IV – Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública: Os lotes serão

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

abastecidos por rede de energia elétrica e de iluminação pública (manutenção caberá a prefeitura), executadas pela **PROPRIETÁRIA**, conforme projeto devidamente aprovado na COELBA;

V – Rede de abastecimento de água: o sistema de abastecimento de água potável será executado pela **PROPRIETÁRIA** e contará com rede de distribuição interna ao loteamento, interligada à adutora da EMBASA (que é responsável pela manutenção de vias e passeios após a ligação ou reparo da rede em cada unidade), conforme projeto específico, ficando a cargo de cada adquirente a ligação de cada unidade imobiliária;

VI – Sistema de drenagem de águas pluviais: a drenagem pluvial será executada exclusivamente pela **PROPRIETÁRIA**, atendendo à contribuição pluvial interna e também às contribuições externas, provenientes da sub-bacia, na qual está inserido o empreendimento;

VII - Identificação das áreas públicas: as áreas públicas deverão estar devidamente sinalizadas com placas confeccionadas em chapas planas metálicas galvanizadas, fixadas no solo, revestidas com material plástico do tipo poliestireno, contendo o seguinte texto:

“ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO

PROIBIDO DESMATAR, OCUPAR, CONSTRUIR, ESCAVAR E JOGAR LIXO”

CLÁUSULA SETIMA – OBRIGAÇÕES

I – A **PROPRIETÁRIA**, por si, seus representantes, herdeiros e sucessores a qualquer título, obriga-se a:

- a) cumprir quanto disposto no presente instrumento;
- b) executar todas as obras relacionadas, de acordo com as especificações indicadas nas cláusulas terceira e sexta do presente Termo de Acordo e Compromisso, às suas expensas e sob a sua exclusiva responsabilidade;
- c) fazer constar dos instrumentos de alienação das unidades comercializáveis a obrigação dos respectivos adquirentes em cumprirem fielmente a legislação pertinente à matéria;
- d) responsabilizar-se pela construção de depósito de lixo dispostos internamente, ao longo do empreendimento, para o veículo coletor responsável pelo recolhimento, de acordo com a viabilidade da empresa responsável pela limpeza urbana municipal;
- e) comunicar, por escrito, ao **MUNICÍPIO**, a alienação de qualquer uma das unidades residenciais:

II– O **MUNICÍPIO** obriga-se a:



6

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

- a) fiscalizar o cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso;
- b) intervir pelos instrumentos próprios, para o cumprimento da legislação vigente, em especial a legislação ambiental;
- c) liberar as unidades caucionadas, assim que cumprida, comprovadamente, as disposições deste instrumento;
- d) observar, quando da aprovação de projetos de construção, reforma e ampliação, bem como da emissão de alvará, se foram atendidas as exigências estabelecidas neste Termo e na Legislação Vigente.

III – Os futuros adquirentes dos lotes obrigam-se a:

- a) realizar individualmente ou pela Associação de Moradores e às suas expensas, a coleta de lixo domiciliar e das áreas comuns, colocando-o em depósitos internos de fácil acesso ao veículo municipal coletor, que recolherá os resíduos sob responsabilidade do Município;
- b) respeitar as disposições deste Termo de Acordo e Compromisso, especialmente no que tange a legislação ambiental;
- c) cumprir as decisões da assembléia da Associação dos Moradores, que defina princípios, normas e posturas próprias, de acordo com as legislações em vigor e com os princípios apontados pelas licenças ambientais a que o empreendimento será submetido;
- d) apresentar para aprovação junto à municipalidade, quaisquer projetos arquitetônicos de construção, reforma ou ampliação, só podendo dar início às respectivas obras, após o recebimento do alvará de construção correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – REGISTRO DO LOTEAMENTO

A **PROPRIETÁRIA** obriga-se a, dentro de cento e oitenta dias, contados da data do ato de publicação do decreto correspondente, apresentar ao **MUNICÍPIO** a certidão oriunda do Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Santo Amaro, relativa ao registro do empreendimento.

CLÁUSULA NONA – NATUREZA DA ÁREA

A área do empreendimento será convertida de rural para urbana, conforme a legislação urbanística aplicável.



7

Prefeitura Municipal de Santo Amaro

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - PENALIDADES

A inobservância de qualquer das estipulações consignadas no presente instrumento, sujeitará a PROPRIETÁRIA, sem prejuízo de outras cominações, às multas previstas na legislação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FECHAMENTO

O fechamento do Loteamento "Morada de Itapema" será permitido pela Prefeitura, sendo feita assim a concessão de áreas públicas à Associação de Moradores.

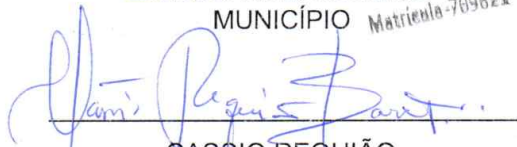
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FORO

O foro deste ajuste é o da Comarca de São Francisco do Conde, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados e compromissados, assinam este instrumento, em duas vias, com as testemunhas abaixo, a fim de que se produzam os seus legais e jurídicos efeitos.

Santo Amaro, 09 de maio de 2023.


ALESSANDRA GOMES
MUNICÍPIO
Matricula-709621


CASSIO REQUIÃO
SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA

Documento assinado digitalmente
goub
EDMILSON FERREIRA DA SILVA
Data: 30/03/2023 09:40:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS E TERRENOS DO CONDOMÍNIO
PRAIA DE ITAPEMA
PROPRIETÁRIA

Testemunhas:

1. _____

2. _____