PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA LAPA – BA
Av. Duque de Caxias, nº 493 – Centro
Edifício Prof.º Antônio Barbosa,
Bom Jesus da Lapa – BA, CEP: 47.600-000.
CNPJ: 14.105.183/0001-14
Tel: (77) 3481-3374

TERMO DE GARANTIA DE EXECUÇÃO DE OBRAS

O MUNICÍPIO DE BOM JESUS DA LAPA , ESTADO DA BAHIA , neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal EURES RIBEIRO PEREIRA , doravante denominado somente PREFEITURA e de outro lado a **JRI PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.155.944/0001-21, com sede na Av. Manoel Novais, Nº1270, Bairro Centro, Bom Jesus da Lapa – Bahia, CEP 47600-000, neste ato, neste ato, representada, na forma de seu contrato social, pelo seu Sócios Administrador, o Sr. **RAIMUNDO FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, maior, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº 5.019.280-90, SSP/BA inscrito no CPF sob o nº 537.746.205-04, residente e domiciliado na Av Manoel Novais, nº1270, Bairro Centro, cidade de Bom Jesus da Lapa – Bahia, doravante denominado LOTEADORA, de comum acordo assinam o Termo de Garantia de Execução de Obras, formulado conforme as clausulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A LOTEADORA se compromete, a executar as obras de infraestrutura no ***"LOTEAMENTO LAPA IMPERIAL"***, localizado no **Lote Urbano** na Av. Generosa Rodrigues de Souza, nº02598, Bairro Lagoa Grande neste município, medindo uma área total de 224.276,96m^{2,} (duzentos e vinte e quatro mil, e duzentos e setenta e seis metros e noventa e seis centímetros quadrados), com insc. Municipal nº 515.02598.0000, matricula 29.851. Cuja infraestrutura corresponde a implantação sem ônus para a Prefeitura, das obras exigidas pela Legislação Federal, Estadual e Municipal, no prazo fixado no cronograma contido processo de aprovação e transcrito simplificadamente na Cláusula Quinta.

Parágrafo Único - No caso de execução dos serviços pela Prefeitura, a Loteadora pagará os custos das obras e serviços, sob pena de inscrição em dívida ativa e cobrança judicial do débito.

a) A Loteadora se compromete a executar as obras a seguir enumeradas:
1 - Abertura das vias de circulação, com o respectivo marcos de alinhamento;
2 - Demarcação dos lotes e quadras;
3 - Drenagem Superficial de águas pluviais;
4 - Implantação da rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;
5 - Rede de distribuição de água potável;
6 - Terraplenagem das vias de circulação;
7 –Implantação de meio-fio;
8 – Arborização;

b) Do imóvel loteado será distribuído nos seguintes quantitativos:

1 - sendo a área total da 2ª etapa do empreendimento com denominação de "LOTEAMENTO LAPA IMPERIAL", É DE 224.276,96m^{2,} (duzentos e vinte e quatro mil, e duzentos e setenta e seis metros e noventa e seis centímetros quadrados), sendo 37,8% deste total, ou seja, uma área de 84.861,47m^2 (oitenta e quatro mil oitocentos e sessenta e um metros e quarenta e sete centímetros quadrados) reservados ao uso público, entre os quais, 3,5% ou seja, 7.923,11m^2 reservado a área institucional identificada pelas quadras 18,29, áreas verde com 4.930,52m^2 correspondente a 2,2% identificadas áreas 2 e 3,com 7,2% equivalentes a 16.261,28m^2 destinado a calçadas e com 55.746,56m^2 dedicados ao sistema de

circulação (vias publicas), além de uma área privativa de 139.415,49m² representando 62,2% do total, envolvendo 475 lotes comercializáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - A LOTEADORA dará em caução **04 (quatros) lotes, representado pelos lotes 01, 02, 03, e 04 da quadra "33" do *"LOTEAMENTO LAPA IMPERIAL"*.**

§ 1º - O loteamento será executado em uma única etapa.

§ 2º - Executadas as obras, a pedido da LOTEADORA, a PREFEITURA deverá emitir certidão de que a infraestrutura do loteamento se encontra devidamente implantada e liberar da caução de todos os lotes gravados em garantia do presente, emitindo o devido alvará de liberação de caução, dando assim por cumprida as obrigações assumidas neste termo pela LOTEADORA, nada mais tendo a realizar no respectivo loteamento.

§ 3º - Os lotes ora caucionados NÃO poderão ser comercializados, antes da emissão do respectivo alvará de liberação da caução.

§ 4º - A LOTEADORA deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a HIPOTECA DOS LOTES CAUCIONADOS em favor da PREFEITURA, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e no caso de inadimplência, os mesmos serão processados por meio de execução fiscal;

§ 5º - A LOTEADORA deverá facilitar a fiscalização permanente da PREFEITURA, durante a execução dos serviços. Fica a responsabilidade da PREFEITURA disponibilizar funcionário para a fiscalização, não correspondendo à falta de fiscal motivo suficiente para que a loteadora paralise as obras do loteamento.

§ 6º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, a LOTEADORA deverá identificar o nome e a situação do loteamento no momento da venda bem como delimitar e identificar, por meio de marcos, a parcela individualizada.

§ 7º - A LOTEADORA deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais, no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

CLAUSULA TERCEIRA – A LOTEADORA transferirá, mediante escritura pública de doação e sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas destinadas ao sistema de circulação e das áreas destinadas ao uso público.

CLÁUSULA QUARTA - A data de conclusão para a execução das obras de infraestrutura no ***"LOTEAMENTO LAPA IMPERIAL"***, obedecerá ao Cronograma de Execução das obras do Loteamento (CEO) que faz parte integrante deste:

CLÁUSULA QUINTA - Todas as obras de implantação do ***"LOTEAMENTO LAPA IMPERIAL"***, constantes neste termo de garantia, serão concluídas no prazo máximo de 48 (QUARENTA E OITO) meses, a contar da data da aprovação do loteamento pela PREFEITURA com o respectivo Decreto de Aprovação.

CLÁUSULA SEXTA - A LOTEADORA obriga-se a executar todas as obras de infraestrutura constantes no cronograma de execução de obras (CEO) aprovado pela Prefeitura, dentro do prazo de 4 (quatro) anos improrrogáveis, sob pena de se assim não o fizer, sujeita-se, desde já a adjudicação dos lotes caucionados, em favor da Prefeitura Municipal de Bom Jesus da Lapa - Bahia.

§ 1º - Se a PREFEITURA optar pela adjudicação dos lotes caucionados em garantia a execução das obras de infraestrutura do loteamento deverá ela realizar as obras garantidas pela caução.

§ 2º - Poderá a PREFEITURA, a pós-findo o prazo de 04 anos para a LOTEADORA executar as obras do loteamento, adjudicar os lotes caucionados e comercializá-los para cobrir os custos com a implantação da infraestrutura, devendo o saldo remanescente, caso houver ser ressarcido a LOTEADORA.

§ 3º - Não sendo suficiente o valor de comercialização dos lotes para cobrir os custos de infraestrutura a LOTEADORA fica obrigada a pagar a diferença.

§ 4º - Fica claro que o custo com a infraestrutura não poderá exceder ao valor de comercialização dos lotes, podendo apenas ficar como saldo remanescente, devendo ainda, serem observadas as obras já executadas pela LOTEADORA no cálculo dos custos remanescentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - Executadas as obras constantes do cronograma de execução de obras (CEO), os lotes dados em caução, serão liberados mediante comunicado formal da PREFEITURA ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, onde o presente Termo de Garantia de Execução de Obras de Infra-Estrutura Urbana for levado à averbação, passando, na mesma ocasião, a ser comercializados por parte da LOTEADORA.

§ 1º - A constatação da conclusão das obras de infraestrutura urbana acima mencionada será feita mediante inspeção que o setor competente da Prefeitura procederá, periodicamente para ao final, expedir certificado de conclusão das obras mencionadas.

§ 2º - Em caso de atraso na execução das obras de infraestrutura urbana, acima mencionada, aludidas no cronograma de obras, a LOTEADORA será notificada formalmente para que dentro de 30 dias, complemente os serviços e, caso não o façam, a área será automaticamente revertida à Prefeitura, que intervirá para a regularização do empreendimento, obedecida as disposições aplicáveis e exigidos os direitos e deveres constantes das Leis Federais nº 6.766/79.

§ 3º - Verificando que a LOTEADORA executou as obras de infraestrutura, a PREFEITURA expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando a LOTEADORA livre de qualquer solicitação futura no que se refere às referidas obras, incumbida a PREFEITURA de promover manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta ou das concessionárias dos serviços públicos.

CLÁUSULA OITAVA - Caso a PREFEITURA venha a realizar obras, poderá, ao invés de reverter para o seu patrimônio a área caucionada, cobrar o valor referido.

CLÁUSULA NONA - A LOTEADORA deverá submeter o registro imediato o Loteamento no Cartório de Registro de Imóvel. Se não registrado no prazo legal, revoga-se automaticamente a aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA - Fica desde já designado o Foro da Comarca de Bom Jesus da Lapa - Bahia, para serem, discutidas todas as dúvidas oriundas deste instrumento, com renúncia aos demais.

E, por estarem de acordo, assinam o presente Termo de Compromisso em duas vias de igual teor e forma.

Bom Jesus da Lapa - Bahia, 21 de Agosto de 2020.

_____
Eures Ribeiro Pereira
Prefeito Municipal

_____
JRI PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 26.155.944/0001-21
Raimundo Ferreira de Souza