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 **S&S PATRIMONIAL LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **35.656.580/000154**, com sede na Av. Leolino Francisco Dourado (Lió Dourado), Nº1392, Sala 02, Bairro Mirante da Lapa, Bom Jesus da Lapa – Bahia, CEP 47600-000, neste ato, neste ato, representada, na forma de seu contrato social, pelo seu Sócios Administradores, os Srs. CORIOLANO DE SOUZA LEITE NETO, brasileiro, maior, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº 14168516-66, SSP/BA inscrito no CPF sob o nº 635.190.385-87, residente e domiciliado na Rua Agrípio Guimarães, 121, Bairro Maravilha, cidade de Bom Jesus da Lapa – Bahia e UILSON RICARDO DA SILVA MAGALHÃES, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no CPF/MF sob nº 934.046.205-00, portador Cédula de Identidade sob nº. 09.029.192-10 SSP/BA, residente e domiciliado na Rua Olegário Bastos, n.º 67, Bairro São João, na cidade de Bom Jesus da Lapa – BA, 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 infra-estrutura no ***"LOTEAMENTO MUNDO NOVO"***, localizado no **Lote Urbano** na Av. Tarcilio Vieira de Melo, nº 3.230, Bairro Mirante da Lapa neste município, medindo uma área total de 440.357,00m2 (quatrocentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta e sete metros quadrados) com insc. Municipal nº 465.03230.0000, matricula 27.510. 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 306.339,33 m² divididos em 46 (quarenta e seis) quadras numeradas de 01 a 46, essa subdividida em 1.068 (um mil e sessenta e oito) lotes, com 273.007,55m² que corresponde a 62,00%; Área Institucional com 7.050,00m² que corresponde a 1,60%; Área Verde 1 com 21.928,18m² que corresponde a 4,98% e Área Verde 2 com

4.353,60m² que corresponde a 0,99%; 134.017,67m² destinados ao sistema viário que corresponde a 30,43%; com Ruas, Avenidas e Travessas locais denominadas: Avenida Tarcilio Vieira de Melo (já existente), Avenida das Américas (já existente), Avenida Estados Unidos, Avenida Brasil, Avenida Rússia, Rua Austrália, Rua Moçambique, Rua Jamaica, Rua África do Sul, , Rua Inglaterra, Rua Equador, Rua Bolívia, Rua Uruguai, Rua França, Rua Argentina, , Rua Japão, Rua Coreia do Sul, Rua Portugal, Rua Peru, Rua Chile,1ª Travessa Austrália, 1ª Travessa Portugal, 2ª Travessa Portugal, 1ª Travessa Canadá.;

CLÁUSULA SEGUNDA - A LOTEADORA dará em caução **08 (oito) lotes, representado pelo lotes 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra "30" do *"LOTEAMENTO MUNDO NOVO"*.**

§ 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 infra-estrutura 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 infra estrutura no ***"LOTEAMENTO MUNDO NOVO"***, obedecerá ao Cronograma de Execução das obras do Loteamento (CEO) que faz parte integrante deste:

CLÁUSULA QUINTA - Todas as obras de implantação do ***"LOTEAMENTO MUNDO NOVO"***, 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 infra-estrutura 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 infra-estrutura do loteamento, deverá ela realizar as obras garantidas pela caução.

§ 2º - Poderá a PREFEITURA, após 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 infra-estrutura, 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 infra-estrutura a LOTEADORA fica obrigada a pagar a diferença.

§ 4º - Fica claro que o custo com a infra-estrutura não poderá exceder ao valor de comercialização dos lotes, podendo apenas ficar como saldo remanescente, devendo ainda, ser 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 infra-estrutura 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 infra-estrutura urbana, acima mencionada, aludidas no cronograma de obras, a LOTEADORA será notificado 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 Federal nº 6.766/79.

§ 3º - Verificando que a LOTEADORA executou as obras de infra-estrutura, 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 DÉCIMA - A LOTEADORA deverá submeter a registro imediato o Loteamento no Cartório de Registro de Imóvel. Se não registrado no prazo legal, revoga-se automaticamente a aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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, 28 de janeiro de 2020.

_____
Eures Ribeiro Pereira
Prefeito Municipal

_____
S&S Patrimonial Ltda, CNPJ 35.656.580/0001-54
Coriolano de Souza Leite Neto

_____
S&S Patrimonial Ltda, CNPJ 35.656.580/0001-54
Uilson Ricardo da Silva Magalhães