

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO REFERENTE À APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DENOMINADO CONDOMÍNIO FAZENDA POLOMAR, NA FORMA ABAIXO,

Termo de Acordo e Compromisso referente à aprovação do Projeto Urbanístico denominado **CONDOMÍNIO FAZENDA POLOMAR**, que entre si fazem, de um lado, o **MUNICÍPIO DE MATA DE SÃO JOÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 13.805.528/0001-80, com sede à Rua Antônio Luiz Garcez, s/nº., Centro, Mata de São João/BA, neste ato representado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, **AGOSTINHO BATISTA DOS SANTOS NETO**, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, do outro lado, **POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 06.912.063/0001-09, cujos atos constitutivos foram arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB sob NIRE nº. 29202712685, com sede na Fazenda Jauara, KM 60, Rodovia BA-099, Mirante da Praia do Forte, Praia do Forte, CEP: 48.280-000, Mata de São João/BA, neste ato representado por **ANA SELICA DE MATOS**, brasileira, solteira, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº. 00825837605, inscrita no CPF sob o nº. 459.893.465-49, residente e domiciliado no Condomínio Paraíso dos Lagos, Quadra 05, Lote 27, Guarajuba, CEP 42.840-310, Camaçari/BA, doravante denominada **PROPRIETÁRIA**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, o **MUNICÍPIO** concede licença à **PROPRIETÁRIA** para implantação do Projeto Urbanístico denominado **CONDOMÍNIO FAZENDA POLOMAR**, devidamente aprovado pelo Decreto nº. 37/2024, de 01 de fevereiro de 2024, tendo em vista o constante no Processo Administrativo nº. 22.110/2023.



CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

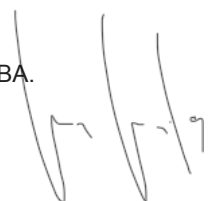
I - LOCALIZAÇÃO: O Condomínio será implantado em uma gleba localizada no litoral deste Município, com área de propriedade total do empreendimento de 105.678,91m² (cento e cinco mil seiscentos e setenta e oito vírgula noventa e um metros quadrados).

II - CARACTERÍSTICAS: A área na qual o Condomínio será desenvolvido já foi objeto de solicitação anterior de desmembramento, como empreendimento-meio, e parcelamento em condomínio, com empreendimento-fim, para formação da matrícula específica, conforme o que consta do Processo Administrativo nº. 3.705/2018, que por sua vez resultou na publicação do Decreto nº. 278/2019.

III - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO: Trata-se de um condomínio residencial sujeito ao regime instituído pela Lei n. 4.591/64 e pelo Código Civil, cujo projeto urbanístico encontra-se descrito e caracterizado nos termos das plantas e memoriais arquivados na Secretária de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do **MUNICÍPIO**, contando com 26 unidades autônomas de terreno do tipo lotes, com áreas privativas variando de 1.917,31m² a 2.658,46m², área real total de cada unidade autônoma variando de 3.466,36m² a 4.806,36m², nominados como Lote 01, Lote 02, Lote 03, Lote 04, Lote 05, Lote 06, Lote 07, Lote 08, Lote 09, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18, Lote 19, Lote 20, Lote 21, Lote 22, Lote 23, Lote 24, Lote 25 e Lote 26.

IV - DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS: A área de propriedade total do empreendimento é de 105.678,91m² (cento e cinco mil seiscentos e setenta e oito vírgula noventa e um metros quadrados).

01 - ÁREAS PRIVATIVAS: O total das Áreas Privativas compreenderá 58.451,65m² (cinquenta e oito mil quatrocentos e cinquenta e um vírgula sessenta e cinco metros



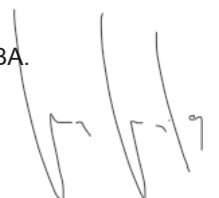
quadrados), distribuída em 26 (vinte e seis) lotes, todos lindeiros ao sistema viário do empreendimento.

02 - ÁREAS COMUNS: O total das áreas comuns será de 47.227,26m² (quarenta e sete mil duzentos e vinte sete vírgula vinte e seis metros quadrados), estando distribuídos como: vias internas contando com 13.247,91m², áreas verdes com 29.817,83m², portaria com 115,68m², passeio permeável com 3.219,84m² e estacionamento permeável com 926,00m².

CLÁUSULA TERCEIRA – DO DETALHAMENTO DAS ÁREAS PRIVATIVAS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

QUADRO 01 – ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

UNIDADE	ÁREA REAL PRIVATIVA TOTAL (M2)	ÁREA REAL COMUM TOTAL (M2)	ÁREA REAL TOTAL (M2)	FRAÇÃO IDEAL - TERRENO PRÓPRIO	
				%	M2
A	B	C	D	E	
LOTE 01	2.204,760	1.781,41224720	3.986,17224720	3,7720	3.985,91276040
LOTE 02	1.917,310	1.549,05412800	3.466,36412800	3,2800	3.466,01109600
LOTE 03	1.963,830	1.586,83593600	3.550,66593600	3,3600	3.550,54795200
LOTE 04	2.118,910	1.711,98817500	3.830,89817500	3,6250	3.830,57628750
LOTE 05	2.496,690	2.017,07627460	4.513,76627460	4,2710	4.513,21139970
LOTE 06	2.658,460	2.147,89578480	4.806,35578480	4,5480	4.805,92026360
LOTE 07	2.559,280	2.067,60944280	4.626,88944280	4,3780	4.626,27944460
LOTE 08	1.943,980	1.570,77866760	3.514,75866760	3,3260	3.514,61978820
LOTE 09	2.000,870	1.616,58910980	3.617,45910980	3,4230	3.617,12072610
LOTE 10	2.227,320	1.799,83087860	4.027,15087860	3,8110	4.027,12447770
LOTE 11	2.184,860	1.765,35497880	3.950,21497880	3,7380	3.949,98459660
LOTE 12	2.366,770	1.912,23175740	4.279,00175740	4,0490	4.278,62162430
LOTE 13	2.316,790	1.872,08858640	4.188,87858640	3,9640	4.188,80121480
LOTE 14	2.316,710	1.872,08858640	4.188,79858640	3,9640	4.188,80121480
LOTE 15	2.488,440	2.010,46445820	4.498,90445820	4,2570	4.498,41744990



LOTE 16	2.358,200	1.905,14766840	4.263,34766840	4,0340	4.262,77096380
LOTE 17	2.405,340	1.943,40174900	4.348,74174900	4,1150	4.348,36453050
LOTE 18	2.231,280	1.802,66451420	4.033,94451420	3,8170	4.033,46474190
LOTE 19	2.631,190	2.125,69897260	4.756,88897260	4,5010	4.756,25486070
LOTE 20	1.926,860	1.557,08276220	3.483,94276220	3,2970	3.483,97517790
LOTE 21	2.178,200	1.759,68770760	3.937,88770760	3,7260	3.937,30406820
LOTE 22	2.190,020	1.769,60543220	3.959,62543220	3,7470	3.959,49499290
LOTE 23	2.165,580	1.749,76998300	3.915,34998300	3,7050	3.915,11314350
LOTE 24	2.200,000	1.777,63406640	3.977,63406640	3,7640	3.977,45907480
LOTE 25	2.200,000	1.777,63406640	3.977,63406640	3,7640	3.977,45907480
LOTE 26	2.200,000	1.777,63406640	3.977,63406640	3,7640	3.977,45907480
TOTAIS	58.451,650	47.227,260	105.678,910	100,000	105.671,070

Observações: A = DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA; B = ÁREAS PRIVATIVAS DA UNIDADE AUTÔNOMA (ACESSÓRIA + AUTÔNOMA); C = ÁREAS DE USO COMUM (DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL + PROPORCIONAL); D = ÁREAS TOTAIS; E = FRAÇÕES IDEAIS e F = UNIDADES.

CLÁUSULA QUARTA – DO DETALHAMENTO DAS ÁREAS COMUNS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

QUADRO 02 - PARÂMETROS E RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

UA	ÁREA	ÁREA DE	ÁREA	RESTRIÇÕES DE				GAB.
		OCUPAÇÃO	PERMEÁVEL	OCUPAÇÃO				
	PRIVATIVA	MÁXIMA	MÍNIMA	RFR	RLD	RLE	RFD	
LOTE 01	2.204,76	1.102,38	1.102,38	5	3	3	5	3
LOTE 02	1.917,31	958,66	958,66	5	3	3	5	3
LOTE 03	1.963,83	981,92	981,92	5	3	3	5	3
LOTE 04	2.118,91	1.059,46	1.059,46	5	3	3	5	3
LOTE 05	2.496,69	1.248,35	1.248,35	5	3	3	5	3
LOTE 06	2.658,46	1.329,23	1.329,23	5	3	3	5	3
LOTE 07	2.559,28	1.279,64	1.279,64	5	3	3	5	3
LOTE 08	1.943,98	971,99	971,99	5	3	3	5	3
LOTE 09	2.000,87	1.000,44	1.000,44	5	3	3	5	3
LOTE 10	2.227,32	1.113,66	1.113,66	5	3	3	5	3
LOTE 11	2.184,86	1.092,43	1.092,43	5	3	3	5	3



LOTE 12	2.366,77	1.183,39	1.183,39	5	3	3	5	3
LOTE 13	2.316,79	1.158,40	1.158,40	5	3	3	5	3
LOTE 14	2.316,71	1.158,36	1.158,36	5	3	3	5	3
LOTE 15	2.488,44	1.244,22	1.244,22	5	3	3	5	3
LOTE 16	2.358,20	1.179,10	1.179,10	5	3	3	5	3
LOTE 17	2.405,34	1.202,67	1.202,67	5	3	3	5	3
LOTE 18	2.231,28	1.115,64	1.115,64	5	3	3	5	3
LOTE 19	2.631,19	1.315,60	1.315,60	5	3	3	5	3
LOTE 20	1.926,86	963,43	963,43	5	3	3	5	3
LOTE 21	2.178,20	1.089,10	1.089,10	5	3	3	5	3
LOTE 22	2.190,02	1.095,01	1.095,01	5	3	3	5	3
LOTE 23	2.165,58	1.082,79	1.082,79	5	3	3	5	3
LOTE 24	2.200,00	1.100,00	1.100,00	5	3	3	5	3
LOTE 25	2.200,00	1.100,00	1.100,00	5	3	3	5	3
LOTE 26	2.200,00	1.100,00	1.100,00	5	3	3	5	3
TOTAIS	58.451,65	29.225,83	29.225,87					

Legenda: UA/FIP - Unidades Autônomas de Terreno; RFR - Recuo Frontal; RLD - Recuo Lateral Direito; RLE - Recuo Lateral Esquerdo - RFD - Recuo de Fundo – GAB – Gabarito.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL

Atendendo ao quanto dispõe o parágrafo segundo, do art. 1º, da Lei Municipal nº. 464/2011, a **PROPRIETÁRIA** compromete-se a doar ao **MUNICÍPIO**, a área a seguir referenciada e devidamente descrita, porém, ainda em processo de desmembramento da porção maior.

ÁREA: 10.630,00m² ou 1,0630ha. PERÍMETRO: 642,55m. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V158**, de coordenadas **N 8.616.233,165m** e **E 608.790,332m**; Cerca; deste, segue confrontando com Terras remanescentes da Fazenda Jauara Grande, de PAULO LINS GÓES, CPF: 019.503.205-53, com os seguintes azimutes e distâncias: 101°2304" e 28,98 m até o vértice **V159**, de coordenadas **N 8.616.227,444m** e **E**

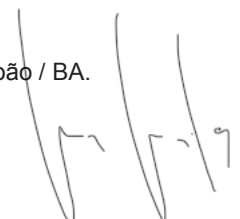
Prefeitura Municipal de Mata São João

Rua Luiz Antônio Garcez, nº 140, Centro – Centro Administrativo – Mata de São João / BA.

Tel.: (71) 3635-1310 – <http://www.matadesaojoao.ba.gov.br>



608.818,745m; 194°3436" e 18,36 m até o vértice **V160**, de coordenadas **N 8.616.209,678m** e **E 608.814,125m**; 192°3851" e 48,55 m até o vértice **V161**, de coordenadas **N 8.616.162,307m** e **E 608.803,495m**; 112°2052" e 31,39 m até o vértice **V162**, de coordenadas **N 8.616.150,371m** e **E 608.832,529m**; 115°0953" e 46,83 m até o vértice **V163**, de coordenadas **N 8.616.130,457m** e **E 608.874,916m**; 133°3251" e 37,24 m até o vértice **V164**, de coordenadas **N 8.616.104,802m** e **E 608.901,906m**; 217°0554" e 29,86 m até o vértice **V165**, de coordenadas **N 8.616.080,987m** e **E 608.883,896m**; 120°5632" e 31,66 m até o vértice **V166**, de coordenadas **N 8.616.064,706m** e **E 608.911,054m**; Cerca; deste, segue confrontando com Estrada Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 240°5848" e 48,17 m até o vértice **V460**, de coordenadas **N 8.616.041,336m** e **E 608.868,929m**; Cerca; deste, segue confrontando com Terras remanescentes da Fazenda Jauara Grande, de POLOMAR EMPREENDIMENTOS Ltda., CNPJ: 06.912.063/0001-09, com os seguintes azimutes e distâncias: 330°5848" e 15,15 m até o vértice **V461**, de coordenadas **N 8.616.054,582m** e **E 608.861,581m**; 9°0354" e 9,18 m até o vértice **V462**, de coordenadas **N 8.616.063,645m** e **E 608.863,027m**; 4°2532" e 9,17 m até o vértice **V463**, de coordenadas **N 8.616.072,784m** e **E 608.863,734m**; 3°1338" e 9,17 m até o vértice **V464**, de coordenadas **N 8.616.081,942m** e **E 608.864,250m**; 359°2017" e 9,17 m até o vértice **V465**, de coordenadas **N 8.616.091,109m** e **E 608.864,144m**; 354°5818" e 8,20 m até o vértice **V466**, de coordenadas **N 8.616.099,279m** e **E 608.863,425m**; 347°5805" e 8,14 m até o vértice **V467**, de coordenadas **N 8.616.107,240m** e **E 608.861,729m**; 340°5731" e 8,19 m até o vértice **V468**, de coordenadas **N 8.616.114,986m** e **E 608.859,055m**; 249°3925" e 28,92 m até o vértice **V469**, de coordenadas **N 8.616.104,932m** e **E 608.831,939m**; 308°4003" e 11,00 m até o vértice **V470**, de coordenadas **N 8.616.111,805m** e **E 608.823,350m**; 290°1904" e 11,00 m até o vértice **V471**, de coordenadas **N 8.616.115,624m** e **E 608.813,034m**; 271°4150" e 11,00 m até o vértice **V472**, de coordenadas **N 8.616.115,950m** e **E 608.802,039m**; 260°0144" e 11,00 m até o vértice **V473**, de coordenadas **N 8.616.114,046m** e **E 608.791,205m**; 270°5837" e 11,00 m até o vértice **V474**, de coordenadas **N 8.616.114,233m** e **E 608.780,207m**; 281°5531" e 11,00 m até o vértice **V475**, de



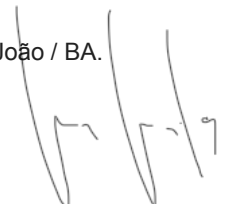
coordenadas **N 8.616.116,506m** e **E 608.769,444m**; 292°0033" e 9,27 m até o vértice **V476**, de coordenadas **N 8.616.119,979m** e **E 608.760,853m**; 294°1723" e 23,38 m até o vértice **V477**, de coordenadas **N 8.616.129,598m** e **E 608.739,539m**; 11°1751" e 42,58 m até o vértice **V478**, de coordenadas **N 8.616.171,355m** e **E 608.747,881m**; 34°2852" e 74,98 m até o vértice **V158**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 39 WGr**, tendo como o datum **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo estabelecido para que a **PROPRIETÁRIA** conclua os procedimentos adotados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Mata de São João/BA, será de 180 (cento e oitenta) dias, sob a pena de não o fazendo, as obras passarem a ser consideradas clandestinas para os devidos efeitos legais.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

I - O projeto executivo do esgotamento sanitário e fornecimento de água do empreendimento será elaborado conforme normas emanadas das concessionárias locais, construído e instalado por conta exclusiva da **PROPRIETÁRIA**.

II - A drenagem pluvial ocorrerá apenas nas áreas comuns, caso necessária em determinadas áreas do projeto e em função da topografia do terreno, será executada de forma a conduzir os efluentes para um sistema de descarte por infiltração no solo e, os seus excedentes, para a bacia hidrográfica da região, respeitada a legislação ambiental vigente. Para isto, o projeto técnico deverá ser encaminhado para apreciação do **MUNICÍPIO**.



III - O projeto executivo da rede de dados do empreendimento será elaborado conforme normas emanadas das concessionárias locais, construído e instalado por conta exclusiva da **PROPRIETÁRIA**.

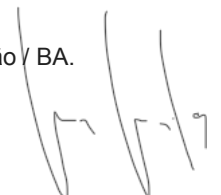
IV - A pavimentação do sistema viário será em CASCALHO, disposta sobre base e sub-base compactadas e será construído pela **PROPRIETÁRIA**. As faixas dos passeios internos ao Condomínio serão gramadas, também executado pela **PROPRIETÁRIA**.

V - A iluminação ao longo das vias internas dar-se-á em postes altos, alimentados por rede elétrica, instalada por conta exclusiva da **PROPRIETÁRIA**, conforme projeto específico aprovado pela concessionária do serviço público.

VI - A **PROPRIETÁRIA**, por si, seus representantes, herdeiros e sucessores a qualquer título, também obriga-se a cumprir o quanto disposto no presente instrumento; Executar todas as obras relacionadas, sobretudo as indicadas nas Cláusulas Quinta e Sexta do presente Termo de Acordo e Compromisso, às suas expensas e sob a sua exclusiva responsabilidade, no prazo indicado no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quinta; Fazer constar dos instrumentos de alienação das unidades comercializáveis a obrigação dos respectivos adquirentes cumprirem fielmente a legislação pertinente à matéria e, em especial, o presente Termo de Acordo e Compromisso; Responsabilizar-se pela construção de um depósito de lixo de fácil acesso; Comunicar, por escrito, ao **MUNICÍPIO**, a alienação das unidades autônomas.

VII - Os futuros adquirentes das unidades autônomas, em função da configuração fechada do Condomínio, obrigam-se a:

- a) Cumprir o presente Termo de Acordo e Compromisso;
- b) Efetuar a manutenção do empreendimento, em especial das redes de água potável, de energia elétrica, do sistema de drenagem e de esgotamento sanitário;



c) Realizar a coleta de lixo domiciliar, colocando-o em local externo de fácil acesso ao veículo municipal coletor.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE EXECUÇÃO

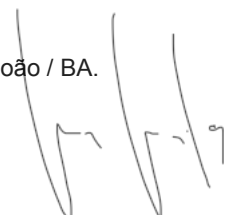
O prazo total de execução das obras do empreendimento será de até **36 (trinta e seis) meses**, a contar da expedição da competente licença para construir outorgada pelo **MUNICÍPIO**, sob pena de não o fazendo, serem consideradas clandestinas para os devidos efeitos legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Antes da conclusão das obras, a **PROPRIETÁRIA** deverá desenvolver, aprovar e executar um novo projeto de acesso ao empreendimento, a partir da Rodovia BA-099, observando o que for determinado pela Concessionária Litoral Norte e/ou a Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transportes e Comunicações da Bahia – AGERBA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Após a conclusão de todas as obras do empreendimento, de exclusiva responsabilidade da **PROPRIETÁRIA** (urbanização, sistema viário, infraestrutura, portaria de controle, área verde e de lazer e demais áreas comuns), será expedido o “Habite-se” do Empreendimento, desde que solicitado pela **PROPRIETÁRIA** e com vistoria realizada por prepostos do **MUNICÍPIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A partir da expedição do “Habite-se”, serão permitidas obras para construção de residências pelos adquirentes das unidades residenciais, desde que analisadas pelo Comitê de Meio Ambiente e Obras do Condomínio e aprovadas pelo **MUNICÍPIO**, mediante a apresentação de projetos arquitetônicos e toda a documentação necessária.

CLÁUSULA OITAVA - DO REGISTRO DO CONDOMÍNIO



A **PROPRIETÁRIA** obriga-se a apresentar ao **MUNICÍPIO** a certidão oriunda do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mata de São João/BA, relativa ao registro de incorporação do Condomínio, dentro do prazo de 12 (doze) meses, contados da data do ato de aprovação.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

O foro deste ajuste é o da Comarca de Mata de São João/BA, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

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

Mata de São João/BA, 05 de fevereiro de 2024

AGOSTINHO BATISTA DOS SANTOS NETO

MUNICÍPIO



Documento assinado digitalmente

ANA SELICA DE MATOS

Data: 06/02/2024 09:23:25-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA.

PROPRIETÁRIA

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Prefeitura Municipal de Mata São João

Rua Luiz Antônio Garcez, nº 140, Centro – Centro Administrativo – Mata de São João / BA.

Tel.: (71) 3635-1310 – <http://www.matadesaojoao.ba.gov.br>