

TERMO DE COMPROMISSO nº01/2023

TERMO DE COMPROMISSO que fazem entre si o **MUNICÍPIO DE CODÓ/MA** e a empresa **RESIDENCIAL BEIRA RIO – SPE LTDA**, na forma abaixo:

Aos vinte e nove (29) dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, nesta cidade de Codó, Estado do Maranhão, na Prefeitura Municipal, na presença do Prefeito Municipal, **JOSÉ FRANCISCO LIMA NERES** e de **RESIDENCIAL BEIRA RIO– SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, de responsabilidade limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF nº 40.790.270/0001-68, com sede na Avenida São Benedito, nº 1092, Bairro Centro, Codó/MA, CEP: 65400-000, neste ato representado por seu administrador ANDRE LUIZ ROSA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02541213970, DETRAN/GO, com expedição em 19/10/2017, e CPF nº 548.063.211-68, residente e domiciliado na Rua Madrid, S/N, Quadra 22, Lote 20, Jardim Luz, Aparecida de Goiânia-GO, CEP: 74915-140, ficou certo e ajustado o seguinte:

Que a empresa **RESIDENCIAL BEIRA RIO– SPE LTDA**, na condição de contratada pela proprietária dos imóveis, **JULIANA DOS SANTOS FIGUEIREDO**, brasileira, solteira, autônoma, portadora do RG nº 036349412008-5, SESP/MA, e CPF nº 044.298.993-80, residente e domiciliada na Avenida São Benedito, 1092, Centro, Codó-MA, CEP: 65400-000, com áreas de **8,24,63 ha (oito hectares e vinte e quatro ares e sessenta e três centiares)**, e **10,70,00 há (dez hectares e setenta ares)**, com **área total de 176.243,38 m²**, localizados no bairro Trizidela, as margens da Rodovia MA-026, que liga Codó à Timbiras-MA, no município de Codó/MA, matriculados, respectivamente, sob o nº 6.252, livro 2-C-3 (Registro Geral) e nº 6.508, livro 2-C-5, ambos no Cartório do Registro de Imóveis de Codó/MA, tendo solicitado à Prefeitura Municipal de Codó/MA, a aprovação de um LOTEAMENTO, com sua área total, acima mencionada, perfazendo a quantidade de 557 (quinhentos e cinquenta e sete) lotes, que recebeu a denominação de "Loteamento Residencial Beira Rio", por este TERMO comprometem-se, de acordo com o capítulo IV, Seção I, arts. 67 ao 71 da Lei Municipal nº 1.449 de 14 de dezembro de 2007, que dispõe sobre parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Codó, e Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro

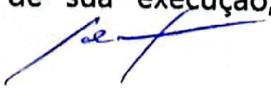
de 1979, a dar fiel cumprimento às seguintes obrigações estabelecidas nas cláusulas a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A empresa **RESIDENCIAL BEIRA RIO- SPE LTDA** compromete-se a transferir para o patrimônio municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos, as áreas indicadas no projeto como "área verde", institucional, etc., num total de 27.415,03m² (vinte e sete mil, quatrocentos e quinze metros quadrados e três centésimas de metro quadrado), bem como as áreas destinadas ao sistema viário do Loteamento, num total de 38.297,69m² (trinta e oito mil, duzentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e nove centésimas de metro quadrado), e isso tão logo esteja ele devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca.

CLÁUSULA SEGUNDA – Que A empresa **RESIDENCIAL BEIRA RIO- SPE LTDA** compromete-se a executar, à própria custa, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da aprovação do Loteamento, tudo de acordo com os projetos apresentados perante a Prefeitura Municipal, em estrita conformidade com o "cronograma de execução das obras de infraestrutura em anexo", relacionadas abaixo:

- I – terraplenagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;
- II – demarcação dos lotes, quadras e com marcos de concreto;
- III – colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e avenidas
- III – implantação da rede de galerias de águas pluviais;
- IV – implantação da rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes;
- V – implantação do parque de iluminação pública e particular;
- VI – Rede de distribuição de abastecimento de água com sistema produtor (poço artesiano)
- VII – Abertura e encascalhamento das ruas, incluindo sarjeta, meio-fio e rampa de acesso para deficientes nas esquinas, com largura mínima de acordo com especificações técnicas conforme as normas da ABNT.
- VIII - construção de rampas de acesso junto a vias e logradouros para portadores de deficiência física, de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- IX - implantação da sinalização viária horizontal e vertical;
- X - Preservação das áreas verdes, de acordo com o projeto aprovado;
- XI - Implantação de sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;

CLÁUSULA TERCEIRA - No caso de a Prefeitura não possuir rede mestra de esgoto nas imediações, fica dispensada a obrigatoriedade de sua execução, ficando,


Praça Ferreira Bayma, nº 538- Centro, Codó/MA, CEP 65400 000

entretanto, os adquirentes compradores de lotes obrigados à construção de fossas sépticas quando autorizadas às edificações.

CLÁUSULA QUARTA-A Loteadora compromete-se a consignar na outorga de qualquer escritura de lotes, seja definitiva ou de Compromisso de Compra e Venda, ou ainda, nos instrumentos particulares, as restrições, de que os lotes só poderão receber construções ou edificações após a concessão de Alvará de Construção individual para cada adquirente, podendo o Cartório do Registro de Imóveis obstar-se dos registros antes de concluídas as obras previstas na cláusula 2ª deste termo de compromisso, bem como antes de cumpridas as demais exigências impostas por lei ou assumidas neste termo.

CLÁUSULA QUINTA -A Loteadora compromete-se, ainda, a consignar na outorga de qualquer escritura de lotes, seja definitiva ou de Compromisso de Compra e Venda, ou ainda, nos instrumentos particulares as restrições que eventualmente gravem os lotes, principalmente as faixas nãoedificáveis e a natureza residencial do loteamento.

CLÁUSULA SEXTA - Para garantia da execução das obras de infraestrutura de que trata a cláusula 2ª retro, à **RESIDENCIAL BEIRA RIO- SPE LTDA** caucionará à **PREFEITURA MUNICIPAL DE CODÓ/MA**, da área total do loteamento, a garantia representado por 24 (vinte e quatro) lotes, assim especificado (quadra 10: lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24); os quais não serão objetos de comercialização até a fiel liberação por parte do Poder Público Municipal, que serão objetos de **ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO MEDIANTE GARANTIA HIPOTECÁRIA**, os quais somente serão liberados após o competente Termo de Vistoria e aceitação das obras de infraestrutura a ser expedido pela Prefeitura, pelo que não poderão tais lotes ser objeto de negociação antes da liberação.

Parágrafo único- Os emolumentos relativos à **ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO MEDIANTE GARANTIA HIPOTECÁRIA**, citada no caput, e seu respectivo registro em Cartório será de competência exclusiva da empresa Loteadora e deverá ser cumprida no prazo de 60 (dias), a contar da assinatura deste compromisso, sob pena de revogação do Decreto Municipal de Aprovação do Loteamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - A Empresa Loteadora, responsável dos imóveis, compromete-se, cível e criminalmente, a abrir as matrículas dos respectivos lotes e a levar a registro no cartório competente, à própria custa, as respectivas hipotecas conforme mencionadas na cláusula 6ª.

CLÁUSULA OITAVA - Caso os proprietários deixarem de cumprir as obrigações, ficará facultado à Prefeitura Municipal requerer a venda judicial dos lotes

Praça Ferreira Bayma, n° 538- Centro, Codó/MA, CEP 65400 000

caucionados, bem como aplicar o seu produto nas obras mencionadas na cláusula 2ª deste Instrumento, sem prejuízo de os mesmos sofrerem as cominações da Lei Federal nº.6.766 de 19 de dezembro de 1979.

CLÁUSULA NONA - Os proprietários ficam cientes de que todas as obras relacionadas neste Termo, bem como quaisquer benfeitorias executadas pelos interessados nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer tipo de indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo após vistoria regular. Estando assim justos e contratados, assinam o presente Termo na presença de duas testemunhas, maiores, capazes, aqui domiciliadas e residentes.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CODÓ, ESTADO DO MARANHÃO

Codó, 29 de setembro de 2023.


JOSÉ FRANCISCO LIMA NERES
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se