

7^a ETAPA



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

**TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DO LOTEAMENTO
VILAS DO ATLÂNTICO (7^a ETAPA DE IMPLANTAÇÃO DO
PROJETO URBANÍSTICO VILAS DO ATLÂNTICO).**

Termo de Acordo e Compromisso do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), a ser implantado em uma área situada na localidade denominada "Burequinho", na sede do Município de Lauro de Freitas, neste Estado da Bahia, que entre si fazem, de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, representada pelo Exmº, Sr. Prefeito Municipal o Dr. Gerino Souza Filho, e do outro lado, a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A., firma nacional, estabelecida na Av. Prof. Magalhães Nete, s/nº, Edif. Odebrecht, no Bairro da Pituba, na Cidade do Salvador, Capital deste Estado da Bahia, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº 13.940.291/0001-40, representada neste ato pelos seus Diretores, o Dr. Walter Caymmi Gomes, brasileiro, casado, advogado, CIC/MF nº 000.543.135-20, residente e domiciliado à Rua Mato Gross, nº 451, no Bairro da Pituba, na Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia, e o Prof. Roberto de Paula Nunes de Campos, brasileiro, casado, administrador, CIC/MF nº 000.539.295-00, residente e domiciliado à Rua Aristides Novis, nº 129, 15º andar, no Bairro da Federação, na Cidade do Salvador, Capital deste Estado da Bahia, na forma que se refere:

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de setembro de 1985 (mil novecentos e sessenta e cinco), no Gabinete do Prefeito Municipal de Lauro de Freitas, perante o Exmº, Sr. Prefeito Municipal o Dr. Gerino Souza Filho, presentes as testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceu a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A., representada pelos seus Diretores já qualificados, os quais disseram que vinham firmar, como de fato firmam o presente Termo de Acordo e Compromisso para implantação do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) de acordo com o quanto consta do processo administrativo nº 2.199/85, que passa a fazer parte integrante deste instrumento, para todos os efeitos, tudo mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO – Pelo presente Termo de Acordo e Compromisso, a PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, após haver recebido da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR – CONDER – a anuência prévia a que se reporta o artigo 13 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 (dezembro de dezembro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove) através do despacho às fls. 144 do processo CONDER/GEPRON nº 820.513/057/LT, apenso ao processo administrativo de aprovação, concede licença à EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. para implantação do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), em uma área de terreno próprio de que é legítima senhora e possuidora, constituindo-se do remanescente de uma gleba maior de terras, toda constituída de terrenos firmes e próprios, na sede deste Município de Lauro de Freitas, remanescente este que mede 254.734,16m² (duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e quatro metros e dezenove décimetros quadrados).

Da área remanescente de 254.734,16m² (duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e quatro metros e dezenove décimetros quadrados), totalmente constituída de terrenos firmes e próprios, a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. efetivará o desmembramento de uma outra menor com 108.103,88m² (cento e oito mil, cento e três metros e sessenta e oito décimetros quadrados), área menor essa que é o objeto do presente Termo de Acordo e Compromisso para a implantação do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), já devidamente aprovado por esta

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, em 19 (dezeneve) de janeiro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), através o Decreto Municipal nº 244/79, publicado no Diário Oficial deste Estado da Bahia nos dias 27 (vinte e sete) e 28 (vinte e oito) de janeiro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), remanescente, assim, após a aprovação e o registro desta etapa, a área de terrenos firmes e próprios de 146.632,28m² (cento e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e dois metros e vinte e oito décimetros quadrados).

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a ETAPA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO VILAS DO ATLÂNTICO)

- I – LIMITES:
a) sul (frente), com o Loteamento Vilas do Atlântico – 4^a Etapa;
b) oeste (lado direito), com o Loteamento Vilas do Atlântico – 4^a Etapa;
c) norte (fundos), com as granjas Nutribahia e Natiranga; e
d) leste (lado esquerdo), com a área remanescente de propriedade da EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A.

II – DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS – A área total do empreendimento era de 2.860.256,82m² (dois milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e cinquenta e seis metros e oitenta e dois décimetros quadrados), na qual já foram implantadas a 1^a Etapa com 1.166.751,89m² (um milhão, cento e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e um metros e oitenta e nove décimetros quadrados); a 2^a Etapa com 531.118,99m² (quinhentos e trinta e um mil, cento e dezoito metros e cinquenta e nove décimetros quadrados); a 3^a Etapa com 652.303,16m² (seiscientos e cinquenta e dois mil, trezentos e três metros e dezenove décimetros quadrados); a 4^a Etapa com 64.599,95m² (sessenta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove metros e noventa e cinco décimetros quadrados); a 5^a Etapa com 119.078,99m² (cento e dezenove mil, setenta e oito metros e noventa e nove décimetros quadrados); a 6^a Etapa com 71.668,08m² (setenta e um mil, seiscentos e sessenta e oito metros e oito décimetros quadrados) e a 7^a Etapa, ora aprovada, que mede 108.103,88m² (cento e oito mil, cento e três metros e sessenta e oito décimetros quadrados), assim distribuída:

a) ÁREA ÚTIL COMERCIALIZÁVEL – A área útil comercializável do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) é de 68.863,23m² (sessenta e oito mil, oitocentos e sessenta e três metros e vinte e três décimetros quadrados):

LOTES UNIDOMICILIARES:

- quadra QA-01 com 47 (quarenta e sete) lotes, numerados de 13 (treze) a 59 (cinquenta e nove), medindo 22.188,67m² (vinte e dois mil, cento e oitenta e oito metros e sessenta e sete décimetros quadrados);
- quadra QA-02 com 37 (trinta e sete) lotes, numerados de 24 (vinte e quatro) a 60 (sessenta), medindo 17.725,37m² (dezesseis mil, setecentos e vinte e cinco metros e trinta e sete décimetros quadrados);
- quadra QA-05 com 6 (seis) lotes, numerados de 07 (sete) a 12 (doze), medindo 3.468,95m² (três mil, quatrocentos e sessenta e oito metros e noventa e cinco décimetros quadrados);
- quadra QA-08 com 43 (quarenta e três) lotes, numerados de 01 (um) a 43 (quarenta e três), medindo 20.899,52m² (vinte mil, oitocentos e noventa e nove metros e cinquenta e dois décimetros quadrados);
- quadra QA-09 com 10 (dez) lotes, numerados de 01 (um) a 10 (dez), medindo 4.580,72m² (quatro mil, quinhentos e sessenta metros e setenta e dois décimetros quadrados);

b) ÁREAS DE RUAS – As áreas de ruas (sistema viário) do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) medem 17.050,00



m² (dezessete mil e cinqüenta metros quadrados);

c) ÁREAS VERDES E DE LAZER – As áreas verdes e de lazer do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) medem 15.629,91m² (quinze mil, seiscentos e vinte e nove metros e noventa e um decímetros quadrados), assim distribuída:

- área de 1.790,00m² (mil setecentos e noventa metros quadrados) localizada no canteiro central existente entre os limites de frente dos lotes 33 (trinta e três) a 39 (trinta e nove) da quadra QA-01 e os lotes 12 (doze) a 20 (vinte) da quadra QA-03;
- área de 145,00m² (cento e quarenta e cinco metros quadrados) localizada no canteiro central existente entre os limites de frente dos lotes 26 (vinte e seis) a 28 (vinte e oito) da quadra QA-03 e os lotes 40 (quarenta) a 44 (quarenta e quatro) da quadra QA-02;
- área de 13.694,91m² (treze mil, seiscentos e noventa e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados), corresponde à área verde contínua com 577,62m (quinhentos e setenta e sete metros e sessenta e dois centímetros) de frente, sendo 102,00m (cento e dois metros) com a Avenida Praia de Itapoan, 30,00m (trinta metros) com o lado esquerdo da linha de limite da quadra QA-06, 158,08m (cento e cinqüenta e oito metros e oito centímetros) com os fundos da quadra QA-06, 15,00m (quinze metros) com o lado esquerdo do lote 59 (cinqüenta e nove) da quadra QA-01, 127,00m (cento e vinte e sete metros) com o limite de fundos dos lotes 59 (cinqüenta e nove) a 53 (cinqüenta e três) e mais a área de drenagem da quadra QA-01, 55,00m (cinqüenta e cinco metros) com o lado esquerdo da área institucional de 3.410,00m² (três mil, quatrocentos e dez metros quadrados), 62,00m (sessenta e dois metros) com os fundos da área institucional de 3.410,00m² (três mil, quatrocentos e dez metros quadrados) e 43,54m (quarenta e três metros e cinqüenta e quatro centímetros) com os fundos da área institucional de 2.046,31m² (dois mil, quarenta e seis metros e trinta e um decímetros quadrados); 34,00m (trinta e quatro metros) de lado direito com a linha de limite desta 7^a Etapa; 476,95m (quatrocentos e setenta e seis metros e noventa e cinco centímetros) de fundos com a linha de limite desta 7^a Etapa e 45,00m (quarenta e cinco metros) do lado esquerdo com a linha de limite desta 7^a Etapa;

d) ÁREAS INSTITUCIONAIS – As áreas institucionais do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (7^a Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) medem 6.560,74m² (seis mil, quinhentos e sessenta metros e setenta e quatro decímetros quadrados), assim distribuídas:

- área institucional com 1.104,43m² (mil, cento e quatro metros e quarenta e três decímetros quadrados), com 35,00m (trinta e cinco metros) de frente para a Rua Praia de Piatã; 31,35m (trinta e um metros e trinta e cinco centímetros) do lado direito com o lote 48 (quarenta e oito) da quadra QA-01; 35,01m (trinta e cinco metros e um centímetro) com a linha de limite desta 7^a Etapa e 31,57m (trinta e um metros e cinqüenta e sete centímetros) do lado esquerdo com a área institucional de 2.046,31m² (dois mil, quarenta e seis metros e trinta e um decímetros quadrados);
- área institucional com 2.046,31m² (dois mil, quarenta e seis metros e trinta e um decímetros quadrados), com 30,00m (trinta metros) de frente com a Rua Praia de Piatã; 26,57m (vinte e seis metros e cinqüenta e sete centímetros) do lado direito com a área institucional de 1.104,43m² (mil, cento e quatro metros e quarenta e seis e três decímetros quadrados); 92,18m (noventa e dois metros e dezoito centímetros) de fundos com a linha de limite da área verde de 13.694,91m² (treze mil, seiscentos e noventa e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados) e 45,00m (quarenta e cinco metros) do lado esquerdo com a área institucional de 3.410,00m² (três mil, quatrocentos e dez metros quadrados);
- área institucional com 3.410,00m² (três mil, quatrocentos e dez metros quadrados), com 55,00m (cinqüenta e cinco metros) de frente, sendo 10,00m (dez metros) com a Rua Praia de Piatã e 45,00m (quarenta e cinco metros) com o lado esquerdo da área institucional de 2.046,31m² (dois mil, quarenta e seis metros e trinta e um decímetros quadrados); 62,00m (sessenta e dois metros) do lado direito com a linha de limite da área verde de 13.694,91m² (treze mil, seiscentos e noventa e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados); 55,00m (cinqüenta e cinco metros) de fundos com a linha de limite da área verde de 13.694,91m² (treze mil, seiscentos e noventa e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados) e 62,00m (sessenta e dois metros) do lado esquerdo com os fundos dos

lotes 49 (quarenta e nove) a 52 (cinqüenta e dois) da quadra QA-01.

CLÁUSULA TERCEIRA – SISTEMA VIÁRIO – O acesso a esta etapa do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO será feito através da via principal do Vilas do Atlântico – Av. Praia de Itapoan – que se interliga com a rua de acesso ao Loteamento Jardim Concórdia e, através dela, com a antiga Estrada Velha de Ipatinga – Portão, atual Estrada do Coco – BA-089. O sistema viário desta etapa propriamente dita será composto pelas seguintes ruas:

- a) Rua Praia de Arembepe;
- b) Rua Praia de Piatã;
- c) Rua Praia de Jequitibá;
- d) Rua Praia de São Pedro;
- e) Rua Praia do Forte;
- f) Alameda Praia de Loreto; e
- g) Alameda Praia de Piatã.

As ruas e alamedas acima citadas são secundárias e possuem as seguintes características:

- a) largura total da calha – 10,00m (dez metros);
- b) largura total da pavimentação – 7,00m (sete metros); e
- c) passeios laterais – 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) em cada lado, sendo sua construção de responsabilidade do proprietário do lote, sendo que nas áreas onde não houver lotes os passeios serão incorporados às praças ou áreas verdes.

CLÁUSULA QUARTA – TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO E GABARITO – A taxa de ocupação máxima fixada para qualquer dos 143 (cento e quarenta e três) lotes que compõem esta etapa é de 40% (quarenta por cento) da área de cada lote; o coeficiente de utilização máximo é o 1 (um), devendo as construções, em qualquer dos lotes, obedecer ao gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos acima do "grade" da rua,

CLÁUSULA QUINTA – RECUOS – Os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos para todos os lotes que compõem esta 7^a Etapa do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO serão de 4,00m (quatro metros) na frente, contados da testada do lote, e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) nas laterais, contados das respectivas divisas, podendo parte da construção limitar com uma das divisas laterais, desde que o recuo na outra seja de 3,00m (três metros).

CLÁUSULA SEXTA – DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS – Para o escoamento das águas pluviais, será construída uma rede completa de drenagem a qual será implantada ao longo das ruas; sendo parte superficial e parte subterrânea, esta contando com bueiros de ligação, poços de visita, caixas de sarjeta e entradas de água.

CLÁUSULA SÉTIMA – ILUMINAÇÃO – Será construída ao longo de todas as vias, rede aérea de iluminação pública com lâmpadas de iluminação do tipo misto.

CLÁUSULA OITAVA – PRAZO DE EXECUÇÃO – O prazo para execução das obras do Loteamento afetas à Proprietária-Loteante será de 2 (dois) anos, a partir de sua aprovação.

CLÁUSULA NONA – DOAÇÕES E OBRIGAÇÕES – Obri-ga-se a Proprietária-Loteante, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título: a) transferir para a PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, sem qualquer ônus para esta, para uso e gozo comuns, todas as áreas públicas, áreas de ruas, áreas verdes e as de "play-ground", transferência essa a ser feita no mesmo ato e momento em que se fizer o registro do Loteamento; b) executar as obras a que se refere o presente Termo de Acordo e Compromisso, as suas custas e sob a sua exclusiva responsabilidade; c) fazer constar dos instrumentos de alienação dos lotes a obrigação de os respectivos adquirentes cumprirem fielmente a legislação que rege a matéria; d) comunicar ainda e também por escrito ao órgão competente da PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS o início das obras a que se refere o item "b" desta cláusula, o qual lhe fica autorizado a partir desta data, independente-



mente de licença especial, sob pena de em não o fazendo serem as obras consideradas clandestinas, para todos os efeitos legais e jurídicos; e) comunicar por escrito à PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, dentro de 150 (cento e cinqüenta) dias a partir da data do instrumento respectivo, a alienação de todos os lotes devidamente relacionados, sob pena de permanecer a Proprietária-Loteante responsável pelo pagamento do imposto imobiliário municipal correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA – MULTA – A inobservância ou infração de qualquer das estipulações consignadas no presente Termo sujeitará a Proprietária-Loteante, sem prejuízo de outras comina-

ções cabíveis, a multa de 500 (quinquages) U.F.P. (Unidade Fiscal Padrão), aplicada em dobro no caso de reincidência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VIGÊNCIA – O presente Termo de Acordo e Compromisso entrará em vigor nesta data.

E, por assim estarem justos e acertados, firmam o presente Termo de Acordo e Compromisso na presença das duas testemunhas abaixo para que produza seus legais e jurídicos efeitos, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer cumprir todas as suas estipulações.

GABINETE DO PREFEITO, 17 DE setembro DE 1985.

GERINO SOUZA FILHO
Prefeito

WALTER LAMOUNIER
EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S/A

TESTEMUNHAS

- 1)
- 2)