

8ª - GUA
VILAS

VILAS
DO
ATLÂNTICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

**TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO
DO LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO
(8ª ETAPA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO
URBANÍSTICO VILAS DO ATLÂNTICO)**

Termo de Acordo e Compromisso do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), a ser implantado em uma área situada na localidade denominada "Buraquinho", 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 Neto, 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 Grosso, 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 oitenta 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 (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) de acordo com o quanto consta do processo administrativo nº 2.200/85, 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 (dezenove) de dezembro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove) através do despacho às fls. 144 do processo CONDER/GEPRON nº 820.515/057/LT, apenso ao processo administrativo de aprovação, concede licença à EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. para implantação do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª 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 146.632,28m² (cento e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e dois metros e vinte e oito décimos quadrados).

Na área remanescente total de 146.632,28m² (cento e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e dois metros e vinte e oito décimos quadrados), totalmente constituída de terrenos firmes e próprios, a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. efeti-

vará a implantação do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), já devidamente aprovado por esta PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, em 19 (dezenove) de janeiro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), através do 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).

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª ETAPA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO VILAS DO ATLÂNTICO)

I - LIMITES: a) norte (frente), com o Loteamento Vilas do Atlântico - 4ª Etapa; b) leste (lado direito), com o Equus - Clube do Cavalheiro; c) sul (fundos), com o Loteamento Praia de Ipitanga; d) oeste (lado esquerdo), com a Estrada Velha de Ipitanga - Portão.

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 décimos quadrados), na qual já foram implantadas a 1ª Etapa com 1.166.751,89m² (um milhão, cento e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e um metros e oitenta e nove décimos quadrados); a 2ª Etapa com 531.118,59m² (quinhentos e trinta e um mil, cento e dezoito metros e cinquenta e nove décimos quadrados); a 3ª Etapa com 652.303,16m² (seiscentos e cinquenta e dois mil, trezentos e três metros e dezesseis décimos quadrados); a 4ª Etapa com 64.599,95m² (sessenta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove metros e noventa e cinco décimos quadrados); a 5ª Etapa com 119.078,99m² (cento e dezenove mil, setenta e oito metros e noventa e nove décimos quadrados); a 6ª Etapa com 71.668,09m² (setenta e um mil, seiscentos e sessenta e oito metros e oito décimos quadrados); a 7ª Etapa com 108.103,88m² (cento e oito mil, cento e três metros e oitenta e oito décimos quadrados) e a 8ª Etapa, ora aprovada, que mede 146.632,28m² (cento e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e dois metros e vinte e oito décimos quadrados), assim distribuída:

a) ÁREA ÚTIL COMERCIALIZÁVEL - A área útil comercializável do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) é de 109.787,13m² (cento e nove mil, setecentos e oitenta e sete metros e treze décimos quadrados), assim distribuída:

LOTES UNIDOMICILIARES:

- quadra QA-03 (parte) com 45 (quarenta e cinco) lotes numerados de 17 (dezesete) a 61 (sessenta e um), medindo 20.772,32 m² (vinte mil, setecentos e setenta e dois metros e trinta e dois décimos quadrados);
- quadra QA-04 com 25 (vinte e cinco) lotes numerados de 25 (vinte e cinco) a 49 (quarenta e nove), medindo 12.863,42m² (doze mil, oitocentos e sessenta e três metros e quarenta e dois décimos quadrados);
- quadra QA-10 com 20 (vinte) lotes numerados de 01 (um) a 20 (vinte), medindo 9.266,20m² (nove mil, duzentos e sessenta e seis metros e vinte décimos quadrados);
- quadra QA-11 com 42 (quarenta e dois) lotes numerados de 01 (um) a 42 (quarenta e dois), medindo 20.103,74m² (vinte mil, cento e três metros e setenta e quatro décimos quadrados);

LOTES DE USO MISTO (uso residencial unidomiciliar, comercial ou serviços compatíveis, acoplados ou não ao uso residencial):

- lote nº 62 (sessenta e dois) da quadra QA-03 com 34.978,01 m² (trinta e quatro mil, novecentos e setenta e oito metros e um décimo quadrado);
- quadra QA-12 com 15 (quinze) lotes, numerados de 01 (um) a 15 (quinze), medindo 11.803,44m² (onze mil, oitocentos e oitenta e um metros e quarenta e cinco décimos quadrados).

b) ÁREAS DE RUAS - As áreas de ruas (sistema viário) do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) medem 27.348,41m² (vinte e sete mil, trezentos e quarenta e oito metros e quatro décimos quadrados);



c) **ÁREAS VERDES E DE LAZER** – As áreas verdes e de lazer do **LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO** (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) medem 7.933,43m² (sete mil, novecentos e trinta e três metros e quarenta e três decímetros quadrados), assim distribuída:

– área de 77,00m² (setenta e sete metros quadrados) que compreende o canteiro central existente entre os lotes 49 (quarenta e nove) da quadra QA-04, os lotes 02 (dois) e 03 (três) da quadra QA-11 e os lotes 17 (dezessete) e 19 (dezenove) da quadra QA-03;

– área de 2.052,46m² (dois mil, cinqüenta e dois metros e quarenta e seis decímetros quadrados) que compreende o canteiro central existente entre os lotes 09 (nove) a 12 (doze) da quadra QA-10, os lotes 46 (quarenta e cinco) e 48 (quarenta e oito) da quadra QA-03 e os lotes 32 (trinta e dois) e 38 (trinta e oito) da quadra QA-11;

– área de 4.966,25m² (quatro mil, novecentos e sessenta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados) com 40,00m (quarenta metros) de frente para a Avenida Praia de Itapoan; 143,11m (cento e quarenta e três metros e onze centímetros) do lado direito, sendo 3,00m (três metros) entre o limite de fundos do lote nº 06 (seis) da quadra QA-12 e o limite desta 8ª Etapa, 67,88m (sessenta e sete metros e oitenta e oito centímetros) com o lado direito do lote nº 06 (seis) da quadra QA-12, 39,00m (trinta e nove metros) com o estacionamento entre a Rua Praia Stallermers e a Alameda Praia do Tubarão e 33,23m (trinta e três metros e vinte e três centímetros) com o lado esquerdo do lote 07 (sete) da quadra QA-12; 39,00m (trinta e nove metros) de fundos com a linha de limite desta 8ª Etapa e 158,69m (cento e cinqüenta e oito metros e sessenta e nove centímetros) do lado esquerdo, sendo 27,98m (vinte e sete metros e nove centímetros) com o lado direito do lote 61 (sessenta e um) da quadra QA-03, 15,00m (quinze metros) com a Rua Praia de Ondina, 97,71m (noventa e sete metros e setenta e um centímetros) com os fundos dos lotes 25 (vinte e cinco) e 29 (vinte e nove) da quadra QA-04 e 18,00m (dezoito metros) com o lado direito do limite da quadra QA-04;

– área de 194,25m² (cento e noventa e quatro metros e vinte e cinco decímetros quadrados) situada entre os fundos dos lotes 04 (quatro), 05 (cinco) e 06 (seis) da quadra QA-12 e o passeio da Avenida Praia de Itapoan;

– área de 419,87m² (quatrocentos e dezenove metros e oitenta e sete decímetros quadrados) situada entre os fundos dos lotes 01 (um), 02 (dois) e 03 (três) da quadra QA-12, o lado esquerdo do lote 01 (um) da mesma quadra e o passeio da Avenida Praia de Itapoan;

– área de 223,60m² (duzentos e vinte e três metros e sessenta decímetros quadrados) situada entre o limite da frente (parte) do lote 15 (quinze) da quadra QA-12, a linha de limite da gleba e o meio-fio da Alameda Praia do Tubarão;

d) **ÁREA INSTITUCIONAL** – A área institucional do **LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO** (8ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico) mede 1.563,31m² (mil, quinhentos e sessenta e três metros e trinta e um decímetros quadrados), assim distribuída:

– área institucional com 1.563,31m² (mil, quinhentos e sessenta e três metros e trinta e um decímetros quadrados) com 55,00m (cinqüenta e cinco metros) de frente, sendo 41,00m (quarenta e um metros) com a esquina entre a Rua Praia do Quebra-Coco e Rua Praia de Ondina e 14,00m (quatorze metros) com a área de drenagem; 31,23m (trinta e um metros e vinte e três centímetros) do lado direito com o lote 36 (trinta e seis) da quadra QA-03; 44,53m (quarenta e quatro metros e cinqüenta e três centímetros) de fundos com a linha de limite desta 8ª Etapa e 43,78m (quarenta e três metros e setenta e oito centímetros) com o lote 18 (dezoito) da quadra QA-20.

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 Ipitanga – Portão, atual Estrada do Coco – BA-099. O sistema viário desta etapa propriamente dita será composto pelas seguintes ruas:

- Rua Praia de Itacimirim;
- Rua Praia do Quebra-Coco;
- Rua Praia de Amaralina;
- Rua Praia de Ondina;

- Rua Praia de Pituba;
- Rua Praia de Stela Mares;
- Alameda Praia de Armação;
- Alameda Praia do Pescador;
- Alameda Praia do Tubarão.

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

- largura total da caixa – 10,00m (dez metros);
- largura total da pavimentação – 7,00m (sete metros); e
- passeios laterais – 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) em cada lado, sendo sua construção da 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 de 147 (cento e quarenta e sete) dos 148 (cento e quarenta e oito) lotes que compõem esta etapa é de 40% (quarenta por cento) da área de cada lote, excetuando-se somente o lote 62 (sessenta e dois) da quadra QA-03 com 34.978,01m² (trinta e quatro mil, novecentos e setenta e oito metros e um decímetro quadrado), de uso misto, cuja taxa de ocupação será de 50% (cinqüenta por cento). O coeficiente de utilização máximo para todos os 148 (cento e quarenta e oito) lotes desta etapa é 1 (um), devendo as construções, em qualquer destes lotes, obedecer o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos acima do "greide" da rua.

CLÁUSULA QUINTA – RECUOS – Os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos para todos os lotes que compõem esta 8ª 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 contendo com bueiros de ligação, poços de visitas, 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 Propriedária-Loteante será de 2 (dois) anos, a partir de sua aprovação.

CLÁUSULA NONA – DOAÇÕES E OBRIGAÇÕES – Obriga-se a Propriedária-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, às 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, independentemente de licença especial, sob pena de em não o fazendo serem as obras consideradas clandestinas, para todos os efeitos legais e jurí-

dicos; e) comunicar por escrito à PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, dentro de 150 (cento e cinquenta) 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.

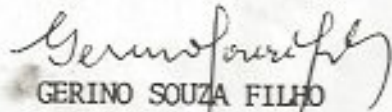
CLÁUSULA DÉCIMA – MULTA – A inobservância ou infração de qualquer das estipulações consignadas no presente Termo sujeitará a Proprietária-Loteante, sem prejuízo de outras cominações cabíveis, a multa de 500 (quinhentos) U.F.P. (Unidade Fiscal

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, 27 DE setembro DE 1985.


GERINO SOUZA FILHO
Prefeito


Walter Lammiman
EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S/A

TESTEMUNHAS

1)

2)

