



ÁREA METROPOLITANA E DE SEGURANÇA NACIONAL

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas

ESTADO DA BAHIA

## TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DO PROJETO URBANÍSTICO "VILAS DO ATLÂNTICO"

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO DO PROJETO URBANÍSTICO "VILAS DO ATLÂNTICO", a ser implantado em uma área situada na localidade denominada de "BURAQUINHO", na sede do Município de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, que entre si fazem, de um lado, a PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, representada pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal o Sr. ISMAEL ORNELLAS FARIAS e, do outro lado, a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A., estabelecida no km 0 da Rodovia BR-324 (Salvador-Feira de Santana), inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº ... 15.102.288/0001-82, representada neste ato pelo seus Diretores o Dr. WALTER CAYMMI GOMES, brasileiro, casado, Advogado, CPF nº 000.543.135-20 residente e domiciliado Rua Rio Grande do Sul, Edifício Pedra da Pituba, aptº 901, nesta Capital e o Dr. BENEDITO DOURADO DA LUZ, brasileiro, casado, Contador, CPF nº 001.011.335-53, residente e domiciliado à Avenida Princesa Leopoldina, nº 45, apartamento 701, nesta Capital, na forma que se segue: aos 17 dias do mês de janeiro de 1979, no Gabinete do Prefeito Municipal de Lauro de Freitas, perante o Exmo. Sr. Prefeito Municipal Sr. ISMAEL ORNELLAS FARIAS, presentes as testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas compareceu a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A, representada pelos seus Diretores já qualificados, pelos quais foi dito que a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A na qualidade de senhora e possuidora de uma gleba de terras, na sede do Município de Lauro de Freitas, que mede, aproximadamente, 2.860.060,00m<sup>2</sup> / (dois milhões oitocentos sessenta mil e sessenta metros quadrados) formado por 06 (seis) propriedades, a saber: FAZENDAS SUCURIÓ, BURAQUINHO, SÃO JOÃO, PITANGUEIRAS, SÃO JOÃO DE CIMA, SANTO ANTONIO, com a área de 277.079,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e sete mil e setenta e nove metros quadrados), 1.617.113,00m<sup>2</sup> (um milhão, seiscentos e dezessete mil, cento e treze metros quadrados), 488.581,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e oito mil quinhentos e oitenta e um metros quadrados), 204.172,00m<sup>2</sup> (duzentos e quatro mil, cento e setenta e dois metros quadrados), 262.803,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e três metros quadrados) e 10.312,00m<sup>2</sup> (dez mil, trezentos e doze metros quadrados), respectivamente, que totalizam 2.860.060,00m<sup>2</sup> (dois milhões, oitocentos e sessenta mil e sessenta metros quadrados) de área limitrofes e contíguas.



AREA METROPOLITANA E DE SEGURANCA NACIONAL

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
ESTADO DA BAHIA

De acordo com o despacho do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, no processo nº 091/79 no qual a EMPREENDIMENTOS ODEBRECHT LTDA., firma sediada nesta Capital à Avenida Ademar de Barros, nº 59 - Ondina, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº 13.940.291/0001-40, solicitou e obteve em nome e por conta da CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A a aprovação do Projeto Urbanístico "VILAS DO ATLÂNTICO", que tenciona implantar, em várias, futuras e distintas etapas, na área de terras retro-descrita e caracterizada, vem firmar, como de fato firmam, o presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO, que consubstancia e contém todas as premissas básicas para a provação do Projeto Urbanístico "VILAS DO ATLÂNTICO" que deverão ser respeitadas caso e quando o mesmo seja implantado de fato e de direito, as quais as partes aqui presentes, acordam em cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO** - O objeto do presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO é estipular todas as premissas, filosofia e condições e serem respeitadas pela CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A caso e quando queira de fato e de direito, implantar o Projeto Urbanístico "VILAS DO ATLÂNTICO", o qual após analisado pelos órgãos competentes desta PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS foi, e é, integralmente aprovado.

**CLÁUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES DO PROJETO APROVADO**

À CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECH S/A faculta-se e admite-se o direito de propor alterações necessárias no Projeto original, ora aprovado, no que tange a localização e sub-divisão das áreas úteis e das áreas públicas, sempre que respeitada a filosofia do projeto aprovado, que deverão ser encaminhadas, em forma de projeto, por petição escrita, à PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, instruído com as plantas ou desenhos ilustrativos, para estudo, apreciação e a provação final das alterações propostas, por parte da PREFEITURA.

**CLÁUSULA TERCEIRA - PERCENTUAIS** - Ficam de logo e em qualquer hipótese, fixados os percentuais globais de 58% (cinquenta e oito por cento) para a área útil comercializáveis e de 42% (quarenta e dois por cento) para as áreas públicas, estando neste percentual obrigatoriamente incluída a área verde contínua que configura o Parque Municipal, objeto do parcelamento de terra Decreto nº 319 de 24 de fevereiro de 1977.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O percentual acima foi e será calculado sobre a área total do projeto ou seja a constante do preâmbulo

A \$

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



AREA METROPOLITANA E DE SEGURANCA NACIONAL

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
ESTADO DA BAHIA

deste TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO, que no final, deverá corresponder a 1.658.834,80m<sup>2</sup> (hum milhão seiscentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e quatro metros e oitenta centímetros quadrados) de área útil e 1.201.225,20m<sup>2</sup> (hum milhão duzentos e hum mil duzentos e vinte e cinco metros e vinte centímetros quadrados) de área pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Admitindo-se que venha existir variação para mais ou para menos, nos percentuais retro fixados, quando da implantação de cada uma das distintas etapas do projeto, fica, todavia, ressaltado que caso a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A não deseje efetivar a implantação de todas as etapas do projeto ficará obrigada a doar à PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS em áreas contíguas às já loteadas a área que eventualmente faltar para complementar o percentual de 42% (quarenta e dois por cento) fixado para as áreas públicas.

CLÁUSULA QUARTA - DA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

O projeto aprovado terá o prazo de 10 (dez) anos para sua implantação total, sendo que a implantação efetiva de cada etapa ficará a depender de requerimento e comunicação escrita da CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A, podendo ser executado em uma ou mais fases, que deverão ser, à época, perfeitamente caracterizadas e definidas quando do pedido da aprovação do Loteamento das Etapas.

CLÁUSULA QUINTA - DO ALVARÁ INICIAL - O Alvará inicial será pago pela CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A e abtangerá toda a área do projeto e será calculado como se o mesmo viesse a ser excutado, imediatamente e de uma só vez, ficando acertado e definido que caso a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A não queira implantar o projeto até o seu final renuncia, por esta e na melhor forma de direito a solicitação de devolução de qualquer quantia a ser pagano Alvará, revertendo a mesma integralmente em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Alvará a ser expedido terá a validade de 01 (hum) ano e será automaticamente revalidado tantas vezes quantas forem necessárias mediante requerimento da CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A efetuando-se no ato o recolhimento da taxa de revalidação.

CLÁUSULA SEXTA - DAS ESPECIFICAÇÕES DAS OBRAS, DO RECÚO, DEFINIÇÃO DAS ÁREAS, GABARITOS, COEFICIENTES DE UTILIZAÇÃO, ETC.,

A 18

*[Handwritten signature]*



A execução da implantação do projeto ficará subordinada à legislação Municipal em vigor, repetida as constantes das plantas, desenhos, memoriais descritivos, informações, ressalvas, etc., que instruem o processo nº 091/79 que resultou na aprovação do citado - Projeto Urbanístico, o qual, de logo fica fazendo parte integrante do presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO, independentemente da sua transcrição.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DEFINIÇÕES URBANÍSTICAS E USO**

Com o objetivo de propiciar o desenvolvimento harmônico do Bairro e o bem estar dos seus habitantes, a área abrangida pelo PROJETO URBANÍSTICO "VILAS DO ATLÂNTICO" bem como a sua subdivisão em unidades de vizinhança, quadras e lotes ficam previstas e fixadas as seguintes modalidades de uso do solo:

I Residencial

II Comercial e Serviços

III Misto

IV Institucional

**PARÁGRAFO PRIMEIRO - O uso residencial subdivide-se nas seguintes modalidades:**

- a) Residencial unifamiliar - em edificações destinadas a habitação correspondendo a uma casa por lote ou conjunto de lotes. Define-se como habitação unifamiliar isolada a residência individual de pequena altura, rodeada de jardim e gozando de isolamento em relação aos ocupantes dos lotes vizinhos;
- b) Residencial unifamiliar geminada - em edificações destinadas a habitação correspondendo a duas casas por lote. Define-se como habitação unifamiliar geminada a residência individual ligada a outra lateralmente, constituindo um só edifício, uma só unidade arquitetônica;
- c) Residencial unifamiliar do tipo unifamiliar em condomínio horizontal - em edificações destinadas a habitação correspondendo a várias casas no mesmo lote. Define-se como condomínio horizontal o conjunto de residências individuais, distribuídos em um terreno comum de forma isolada, agrupadas em condomínios, com uma área interna comum para lazer e esporte com, no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do condomínio.
- d) Residencial unifamiliar do tipo unifamiliar em "Villages" - em edificações destinadas a habitação correspondendo a várias casas -

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



em um mesmo lote ou grupo de lotes. Define-se como "village" o conjunto de residências individuais, de 01 (hum) e 03 (três) níveis, distribuídos no terreno de forma isolada ou contígua, agrupadas em condomínio, devendo oferecer jardins, pátios e equipamentos de lazer de uso comum, com densidade de ocupação de até 230 (duzentos e trinta) habitantes por hectare, para constituir-se efetivamente em um polo de animação e convivência social marcante dentro da área.

- e) Residencial multifamiliar - em edificações destinadas a habitação, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente. Define-se como habitações multifamiliares a espécie de contexto urbano constituído por blocos de apartamentos agrupados verticalmente em condomínio com ou sem comércio no pavimento térreo.
- f) Residencial temporária em cabanas - em edificações de áreas reduzidas implantadas num parque.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O uso comercial e serviços, abrange:

- a) Comércio vicinal - atividades de comércio e serviços ligadas a população,
- b) Comércio ocasional - atividades de comércio relacionadas ou não com o uso residencial.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O uso misto compreende o uso residencial multifamiliar vertical junto com comércio e serviços.

PARÁGRAFO QUARTO - O uso institucional compreende os estabelecimentos ou instalações de:

- a) Educação
- b) Saúde
- c) Segurança
- d) Comunicações
- e) Serviços Públicos
- f) Culto Religioso
- g) Administração
- h) Lazer e desportos

CLÁUSULA OITAVA - DAS ALTERAÇÕES DOS USOS PREVISTOS

Os usos previstos no Plano poderão ser alterados, bem como podem ser realizadas alterações no sistema viário, nas disposições dos equipamentos, nas áreas e configurações das quadras e dos lotes, a depender, em qualquer hipótese, de prévio estudo e fi-



ÁREA METROPOLITANA E DE SEGURANÇA NACIONAL

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
ESTADO DA BAHIA

nal aprovação por parte da PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, das alterações propostas, respeitado o disposto nas cláusulas segunda e terceira deste instrumento.

CLÁUSULA NONA - ÁREA DESTINADA AO PARQUE BALNEÁRIAS

Tendo sido identificado no projeto uma área com 35.000,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados), aproximadamente, definida como ÁREA PÚBLICA "G", na Foz do Rio Joãoes, na planta comercial do Projeto aprovado e no sentido de atender ao interesse público para a implantação do PARQUE BALNEÁRIO, obriga-se a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A a quando requerer a aprovação do loteamento, parcial ou total de qualquer etapa, seja qual for a sua localização no projeto, a doar obrigatoriamente à Municipalidade tal área computando-se a para todos os fins, na forma aqui ajustada, no percentual total de áreas verdes do projeto.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOAÇÕES - A "CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A" obriga-se a doar à "Loja Maçônica Fênix" e a Igreja Batista São a área da Quadra "E" 5 do projeto aprovado e ao Colégio das Marcês uma área de 2.000m<sup>2</sup> (DOIS MIL METROS QUADRADOS) contida na Quadra "Q-A-11" do mesmo projeto, aos quais outorgará a respectiva escritura pública de doação quando exigida, com encargo das donatárias respeitarem a finalidade da doação, ficando as referidas áreas consideradas áreas pública institucionais e integrantes do percentual de 42% (quarenta e dois por cento) a que se refere a cláusula terceira deste termo de Acordo e Compromisso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VIGÊNCIA - O presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO entrará em vigor na data da sua publicação no Diário Oficial do Estado da Bahia.

E, por assim estarem justos e acertados firmam o presente TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO na presença das duas testemunhas a baixo, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, compreendendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a cumprir e fazer cumprir todas as suas estipulações.

GABINETE DO PREFEITO, 17 de janeiro de 1979

*Graciete Quadros Farias*  
GRACIETE QUADROS FARIAS  
Secretária

*Ismael Ornellas Farias*  
ISMAEL ORNELLAS FARIAS  
Prefeito



*CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A*  
CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A

TESTEMUNHAS