

Termo de Acôrd e Compromisso:- Aos 20 (vinte) dias do mês de setembro de 1982 (hum mil novecentos e oitenta e dois), perante o Excelentíssimo Senhor Secretário de Urbanismo e Obras, Engenheiro Angelino Manso Xavier Varela, representando a Prefeitura da Cidade do Salvador, por delegação de competência nos termos do Artigo 2º, inciso V, alínea "a", do Decreto Municipal nº 5788/79, compareceu o Sr. Juracy Costa, brasileiro, divorciado, jornalista, residente e domiciliado à Av. Paulo VI, 2050, aptº 301, Pituba, Salvador-Bahia, portador da cédula de identidade RG nº 255.869 e do CPF nº 042.889.717-72, o qual na condição de Diretor para o Nordeste da Abril S.A. Cultural e Industrial, firma estabelecida em São Paulo, a Rua do Cortume, nº 738 inscrita no CGC-MF sob o nº 60.598.059/0001-55, para firmar, como / efetivamente firma, o presente Termo de Acôrd e Compromisso, tendo em vista o quanto consta do Processo 4979/81-DUEL/SUOP, juntado ao Processo 195/82-SUOP, para fins e pela forma abaixo estipulada: **CLÁUSULA PRIMEIRA:-** Pelo presente instrumento a Prefeitura da Cidade do Salvador aprova projeto para implantação de condomínio fechado, regido pela Lei nº 4591/64- Lei das Incorporações, que será dotado de equipamentos, infraestrutura, sistema viário de caráter privativo e, composto por unidades autônomas, em terreno de propriedade da Abril S.A. Cultural e Industrial, conforme escritura de Dação em Pagamento, lavrada nas notas do 12º Cartório de Notas, em 23/11/78, fls.137 Livro 863, devidamente registrada sob nº 2, na matrícula 544, do 3º Ofício do Registro de Imóveis desta Capital, tudo de acôrd com o Parecer de 27 de abril de 1982 constante do Processo 4979/81, Memorial Descritivo de Urbanismo e Minuta da Convenção do Condomínio juntados em 03.09.82 ao Processo 195/82 e, em fiel observância à legislação pertinente. § Único:- Considerando a atipicidade do projeto, / inusitado no Município de Salvador, considerando que sua implantação exigirá estudos de caráter comercial e econômico/financeiro e, considerando que a preservação da paisagem local e implantação do campo de golfe exigirão cuidados e técnicas botânicas especiais, cujos resultados são hoje ainda de difícil pré-avaliação, fica o presente projeto aprovado pelo prazo de cinco anos, prorrogável pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, nos termos do artigo 550, mediante exposição de motivos da Abril S.A. Cultural e Industrial, / que instruirá o pedido de prorrogação. **CLÁUSULA SEGUNDA:-** Constituem unidades autônomas do empreendimento: 1. Unidades Residenciais-1.1.

Unidomiliares (60 chalês) 1.2. Pluridomiliares (07 edifícios // contendo um total de 98 apartamentos) 2. Unidades Condominiais (36 áreas destinadas a construção pelos adquirentes, de residências unidomiliares) 3. Campo de Golfe. 4. Club de Golfe. **CLÁUSULA TERCEIRA:-** À cada uma das unidades autônomas será atribuída área privativa, de propriedade exclusiva, e respectiva fração ideal nas áreas de uso comum e nas coisas de uso comum do Condomínio. § Único:- A separação física entre as unidades autônomas será feita através de cercas vivas (altura máxima 1,20 metros) ou paisagismo diferenciado podendo, quando for o caso, ser utilizado pequenos marcos.- **CLÁUSULA QUARTA:-** As Unidades Residenciais Unidomiliares e as Unidades Condominiais, e as Unidades Residenciais Pluridomiliares, não poderão ter outro uso que o residencial, temporário ou permanente. **CLÁUSULA QUINTA:-** As 36 Unidades Condominiais, são destinadas a construção pelos adquirentes, de residências unidomiliares.- Para se evitar/ que as futuras unidades residenciais venham agredir o conjunto sob o ponto de vista volumétrico ou ainda sob o ponto de vista física, / seus projetos deverão estar de acôrd com as normas e restrições urbanísticas e arquitetônicas internas ao condomínio, que serão objeto de cláusulas específicas dos instrumentos de compromisso de compra e venda, escritura de venda e compra e convenção do condomínio; devem igualmente estar de acôrd com as diretrizes e restrições municipais, obedecendo no mínimo os seguintes parâmetros, que os adquirentes se obrigarão a respeitar: 1. Taxa de ocupação máxima-30% (trinta por cento)- 2. Gabarito máximo permitido -02(dois) pavimentos além do subsolo; permite-se níveis diferenciados dentro da concepção arquitetônica que permita integral liberdade dos projetos - 3. Coeficiente de utilização máximo- 0,6 (seis décimos)- 4.- Recuo mínimo frontal - 8,50m (oito metros e meio), contados a partir do meio-fio - 5. Recuo mínimo lateral e de fundo-4,00m (quatro metros).- **CLÁUSULA SEXTA:-** Em havendo conveniência técnica, arquitetônica, urbanística ou econômico-financeira, o projeto de cada unidade autônoma do empreendimento poderá ser alterado mediante a aprovação da Prefeitura Municipal do Salvador desde que: 1. Não altere a relação "área privativa/área comum"; 2. Não altere a relação "área construída/área livre"; 3. Sejam mantidas as destinações e usos; 4. Sejam respeitados os parâmetros definidos na cláusula quinta, no que se refere as Unidades Condominiais. **CLÁUSULA SÉTIMA:-** O empreendimento será implantado por etapas, que serão objeto de Plano a ser apresentado pela Abril S.A. Cultural e Industrial ao DUEL, para início de execução dentro do prazo de validade da aprovação do projeto, na forma expressa na cláusula primeira deste termo de compromisso. § Único:- Para cada etapa serão definidas as obras de infra-estrutura que deverão ser implantadas, as obras das unidades autônomas, quantidades e prazos de execução das obras, contados sempre a partir da conclusão dos alvarás de construção. **CLÁUSULA OITAVA:-** Para a implantação de cada etapa do empreendimento será expedido alvará de construção. **CLÁUSULA NONA:-** O habite-se será concedido dentro de cada etapa do empreendimento individualmente, para cada unidade autônoma concluída. **CLÁUSULA DÉCIMA:-** O Condomínio assegurará os serviços necessários a manutenção das áreas verdes e de lazer, manutenção e limpeza da lagoa, coleta de lixo, segurança interna e portaria, sistema viário privativo e infra-estrutura de uso comum do Condomínio. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:-** Dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir desta data, a Abril S.A. Cultural e Industrial, se compromete a doar à Prefeitura da Cidade do Salvador uma área de 17.266,00m² (dezesete mil duzentos e sessenta e seis metros quadrados), nominada Área Institucional, localizada conforme plantas técnicas e comerciais juntadas em 09.08.82 ao processo 195/82, para compor o Sistema de Áreas Verdes da Cidade do Salvador. // **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:-** Para cumprir o disposto na cláusula décima primeira e para viabilizar juridicamente a exclusão do Projeto, / da "chácara" de 3.250m² (três mil e duzentos e cinquenta metros quadrados)- área essa assinalada nas plantas técnicas e comerciais referidas na cláusula anterior - Prefeitura da Cidade do Salvador autoriza os dois desmembramentos das referidas áreas e as respectivas providências junto ao Registro de Imóveis, comprometendo-se, ato // contínuo, a cadastrar a área de 3.250m², como desmembrada e independente do projeto.

PMS	FMLE	GERIN
BIBLIOTECA		
Jornal	DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO	
Data	29/09/1982	
Caderno	Folhas 62-63	
Seção		
Assunto	-TAC-	

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: - São os seguintes os dados numéricos do projeto:

RESUMO DAS ÁREAS	Área em m ²	percentagem
1. Tema Viário	24.370,00	7,06 %
2. Áreas Verdes e de Lazer	70.558,08	20,43 %
3. Área Reservada à Habitação	66.642,92	19,30 %
3.1. Unidades Residenciais Unidomiciliares	4.083,42	1,18 %
3.2. Unidades Residenciais Pluridomiciliares	11.456,50	3,32 %
3.3. Unidades Condominiais	51.103,00	14,80 %
4. Clube de Golfe	1.893,00	0,55 %
5. Campo de Golfe	161.334,00	46,72 %
ÁREA DO CONDOMÍNIO	324.798,00	94,06 %
CHÁCARA	3.250,00	0,94 %
ÁREA INSTITUCIONAL	17.266,00	5,00 %
ÁREA TOTAL DA GLEBA	345.314,00	100,00 %

QUADRO DE ÁREAS UNIDADE HABITACIONAL	ÁREA CONSTRUÍ-DA em m ²	quantidade	área total em m ²
CHALÉS Tp 1	100,89	18	1.816,00
CHALÉS Tp 2	105,41	18	1.897,38
CHALÉS Tp 3	54,47	24	1.307,28
APARTAMENTO Ed 01	198,05	56	11.090,80
APARTAMENTO Ed 02	197,00	42	8.274,00
UNIDADES CONDOMINIAIS	*****	36	51.103,00

QUADRO DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO POR UNIDADE AUTÔNOMA (para cada metro quadrado de área privativa de uma unidade autônoma, resulta um total de 0,4129643 m² de fração ideal nas áreas de uso comum).

UNIDADE AUTÔNOMA	área priva-tiva	área comum	área total da unidade	área total
UNIDADE UNIDOMICILIAR				5.769,60
CHALÉ Tp 01	60,92	25,16	86,08	1.549,44
CHALÉ Tp 02	93,31	38,53	131,84	2.373,12
CHALÉ Tp 03	54,47	22,49	76,96	1.847,04
UNIDADE PLURIDOMICILIAR				16.187,64
EDIFÍCIO 01	1.641,10	677,72	2.318,82	9.275,28
EDIFÍCIO 02	1.630,70	673,42	2.304,12	6.912,36
UNIDADES CONDOMINIAIS	51.103,00	21.103,71	*****	72.206,71
CLUBE DE GOLFE	1.893,00	781,74	2.674,74	2.674,74
CAMPO DE GOLFE	161.334,00	66.625,31	227.959,31	227.959,31
ÁREA DO CONDOMÍNIO				324.798,00

Obs: - as áreas privativas das unidades unidomiciliares correspondem as projeções dos chalés; as áreas privativas das unidades pluridomiciliares correspondem as projeções dos edifícios e seus pátios internos; a área privativa das unidades condominiais é a soma de todas as áreas privativas das 36 unidades. - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: - Em face da atipicidade do projeto em relação à legislação municipal, o presente Termo de Acordo e Compromisso é firmado com base no Artigo 550 do Código de Urbanismo e Obras do Município do Salvador (Lei nº 2403/72 e modificada pelas Leis 2682/75 e 2744/75). - E por estarem assim comprometidos e de acordo, firmam o presente com as testemunhas abaixo, a fim de que produza os seus legais e jurídicos efeitos. - E, à vista dos documentos já citados, eu, Rachel Leite Barbosa Gomes, Agente Administrativo Classe "A", lotada no SGA desta Secretária, lavrei o presente que vai assinado pelos Contratantes e Testemunhas, a tudo presentes, após lido e achado conforme. - a) Angelino Varela. - a) Juracy Costa. - Testemunhas: Jorge Luiz Borges e Osvaldo Trindade. - E eu, Ana Vicentina Nunes Fraga, Agente Administrativo Classe "A", lotada no SGA desta Secretária, extrai a presente cópia do Livro nº 06 - Termos de Loteamentos - SUOP, às fls. 2 a 5, aos 23 dias do mês de setembro do ano de 1982 (mil novecentos e oitenta e dois) e assino: *Ana Vicentina Nunes Fraga* - lavrei com o original, Maria José Queiroz Gomes. Visto Osvaldo Ferreira da Rocha Diretor do SGA/1982

PMS	SECRETARIA
ELABORADO POR	SECRETARIA
Jornal	<i>DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO</i>
	<i>29/09/1982</i>
Caderno	Página <i>62-63</i>
Seção	
Assunto	<i>- SAC</i>