

YOLANDA MASCARENHAS MAGALHÃES  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS  
Almir José de Sá Santos  
Substituto  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS  
SALVADOR BAHIA



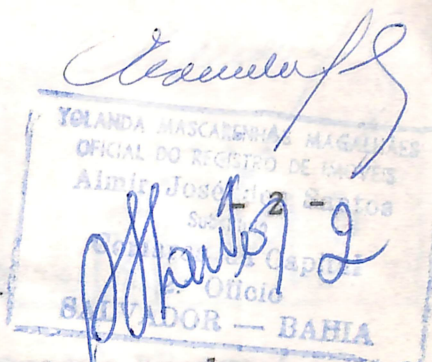
ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

REGISTRADO

**CÓPIA AUTÊNTICA :-** Termo de Acordo e Compromisso: - Aos 19 (dezanove) dias do mês de Fevereiro do ano de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), perante o Exmo. Sr. Secretário de Urbanismo e Obras Públicas, Eng<sup>o</sup> Ivan Jorge Alves de Oliveira Netto, representando a Prefeitura da Cidade do Salvador, por delegação de competência, nos termos do art. 2º, inciso III, alínea "a", do decreto municipal nº 4875, compareceu o Dr. Luiz Pontes Tanajura, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta capital, portador do CPF nº 000.426.505-00 e da Carteira de Identidade nº 200.733, o qual como legítimo representante da CEPEL - CONSTRUTORA DE ESTRADAS, PAVIMENTAÇÃO E ENGENHARIA LTDA., firma brasileira, com Matriz nesta capital, à rua Miguel Calmon nº 63, 8º andar, inscrita no CGC do ministério da Fazenda sob o nº 15.113.327/0001, disse que vinha firmar, como de fato firma, o presente Termo de Acordo e Compromisso, para implantação do Loteamento e Desmembramento "COLINAS DO PITUAÇU, em terreno de sua propriedade, medindo 568.750,00m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e oito mil setecentos e cinquenta metros quadrados), sita à Estrada de Pau da Lima - Av. Paralela - subdistrito de Pirajá, zona urbana desta Capital, conforme escritura publica de venda e compra paga e quitada, lavrada nas notas do Tabelião do 5º Ofício desta Comarca, Wilson Guimaraes / Vieira, as fls. 94 do Livro 557, em 27 de agosto de 1974, transcrita no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imoveis e Hipotecas desta Capital, fls. 229, Livro 3-A-S, sob o numero de ordem 48.879, em 25 de setembro de 1974, e escritura publica, lavrada nas notas da Tabelião do 8º Ofício desta Comarca, às fls. 69/71 do Livro 126, em 21 de dezembro de 1978, transcrita no referido Cartório do 2º Ofício de Registro de Imoveis e Hipotecas desta capital, Matrícula nº 8.604, Protocolo nº 13.085, no Registro Geral nº 1 (hum), em 22 de dezembro de 1978, tendo em vista o quanto consta do processo nº 6909/78 e seus anexos, que passam a fazer parte integrante deste instrumento tudo mediante as seguintes clausulas e condições: CLAUSULA-PRIMEIRA: - Pelo presente instrumento, a Prefeitura da Cidade do Salvador concede à firma CEPEL - CONSTRUTORA DE ESTRADAS, PAVIMENTAÇÃO E ENGENHARIA LTDA., alvará de licença para implantação, em terrenos de propriedade da segunda, do Loteamento e Desmembramento denominado "COLINAS DO PITUAÇU" / com as seguintes características: I) - SITUAÇÃO E LIMITES - A área a ser loteada situa-se no Subdistrito de Pirajá, zona urbana desta Capital e possui os limites abaixo: ao Norte e Nordeste, pela via de ligação Pau da Lima com a Av. Luiz Viana Filho; a Sudoeste e Oeste, com a cabeceira do Rio Pituáçu; a Noroeste com reserva florestal denominada de "Horto dos Oitis"; a Sudoeste e Sul, com a antiga Estrada do Mandu; II) - SISTEMA VIÁRIO - A articulação da area loteada com o Sistema Viário já existente (Ligação Pau da Lima com a Av. Luiz Viana Filho), será feita pela Via Marginal do Projeto, que funcionará / como desaceleração para os loteamentos e acessos para os lotes desmembrados. A via Marginal dará acessos aos lotes das Quadras AI e 7 parte dos lotes da Quadra AII através da via AI, onde esta termina / em "cul-de-sac", aos lotes BI, BII, BIII, BIV, BV, BIX, BX, e BXI e parte / dos lotes das Quadras BVI, BVII, e BVIII, através das vias - BI, BI-01, BI-02, BI-03 onde a primeira contorna todas as Quadras citadas, retornando à via Marginal; aos restantes dos lotes das Quadras BVI e BVIII / através das vias B2 e B3 onde estas terminam em "cul-de-sac"; III) - DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS - A área total da gleba, com 568.750,00m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e oito mil setecentos e cinquenta metros quadrados) está assim distribuída: I) - ÁREA DESMEMBRADA - Composta por 3 / (tres) glebas denominadas de AD-1, AD-2 e AD-3 e pela Via Marginal, / corresponde a 172.562,98m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois mil quinhentos e



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS



**CÓPIA AUTÊNTICA:** (quinhentos) e sessenta e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados). A gleba AD-1 está composta por 3 (três) lotes, medindo 13.139,28 m<sup>2</sup> (treze mil cento e trinta e nove metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados); a gleba AD-2 é formada por 8 (oito) lotes, medindo 38.313,95 m<sup>2</sup> (trinta e oito mil trezentos e treze metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados); a gleba AD-3 é composta por 1 (um) lote, medindo 113.819,75 m<sup>2</sup> (cento e treze mil oitocentos e dezenove metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados) e a Via Marginal medindo 7.290,00 m<sup>2</sup> (sete mil duzentos e noventa metros quadrados); 2) - ÁREA DE LOTEAMENTO - Composta pela área útil loteada e pela área institucional correspondendo 396.187,02 m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e seis mil cento e oitenta e sete metros quadrados e dois centímetros quadrados). A área útil loteada (SV) é formada pelas Colinas "A" e "B", correspondendo a 224.169,32 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e quatro mil, cento e sessenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados); A Colina "A" é composta por 3 (três) Quadras e 41 (quarenta e um) metros medindo 79.251,22 m<sup>2</sup> (setenta e nove mil duzentos e cinquenta e um metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados); A Colina "B" é composta por 11 (onze) Quadras e 252 (duzentos e cinquenta e dois) lotes, medindo 144.918,10 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e dezoito metros quadrados e dez decímetros quadrados); A Área Institucional está formada pelas áreas de escola, área de Play-Gronnd, área de Sistema Viário e pelas áreas verdes correspondendo 172.017,70 m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois mil dezessete metros quadrados e setenta decímetros quadrados); A área da escola medindo 16.789,24 m<sup>2</sup> (dezesseis mil setecentos e oitenta e nove metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados); Os Play-Gronnds estão compostos por 14.886,21 m<sup>2</sup> (quatorze mil, oitocentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados); O Sistema Viário corresponde a 35.663,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três metros quadrados); A área verde é formada pela faixa verde, medindo 16.893,00 m<sup>2</sup> (dezesseis mil oitocentos e noventa e três metros quadrados), pelas áreas de proteção ecológica, medindo 40.314,21 m<sup>2</sup> (quarenta mil trezentos e quatorze metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados) e pelas áreas livres, medindo 47.472,04 m<sup>2</sup> (quarenta e sete mil, quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e quatro centímetros quadrados), correspondente a 104.679,25 m<sup>2</sup> (cento e quatro mil seiscentos e setenta e nove metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados); 3) - ÁREAS DOS LOTES - Os lotes estão distribuídos em duas Colinas denominadas "A" e "B", num total de 293 (duzentos e noventa e três) em 14 (quatorze) quadras, como se segue: Quadra AI - Com 11 (onze) lotes, medindo 23.159,30 m<sup>2</sup> (vinte e três mil cento e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e zero decímetros quadrados); Quadra AII - Com 22 (vinte e dois) lotes, medindo 39.828,56 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, oitocentos e vinte e oito metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados); Quadra AIII - Com 08 (oito) lotes medindo 16.263,36 m<sup>2</sup> (dezesseis mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados); Quadra BI - Com 08 (oito) lotes medindo 5.125,68 m<sup>2</sup> (cinco mil cento e vinte e cinco metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados); Quadra BII - com 27 (vinte e sete) lotes medindo 16.651,47 m<sup>2</sup> (dezesseis mil seiscentos e cinquenta e um metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados); Quadra BIII - Com 09 (nove) lotes medindo 5.760,35 m<sup>2</sup> (cinco mil, setecentos e sessenta metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados); Quadra BIV - Com 22 (vinte e dois) lotes medindo 14.180,92 m<sup>2</sup> (quatorze mil cento e oitenta metros quadrados e noventa e dois



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

*Execução*  
3  
*Shirley* 3  
SALVADOR - BAHIA

CÓPIA AUTÊNTICA: (dois) decímetros quadrados); Quadra BV-com /  
37 (trinta e sete) lotes medindo 21.919,05 m<sup>2</sup> (vinte e um mil, novecentos e dezenove metros quadrados e cinco centímetros quadrados), Quadra BVI-Com 36 (trinta e seis) lotes medindo 16.885,49 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil oitocentos e oitenta e cinco metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados); Quadra BVII - Com 57 (cinquenta e sete) lotes medindo 32.106,86 m<sup>2</sup> (trinta e dois mil, cento e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); Quadra / BVIII - Com 44 (quarenta e quatro) lotes medindo 23.613,98 m<sup>2</sup> (vinte e três mil seiscentos e treze metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); Quadra BIX - Com 04 (quatro) lotes medindo / 2.881,91 m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e oitenta e um metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); Quadra BX - Com 04 (quatro) lotes medindo 3.240,91 m<sup>2</sup> (três mil, duzentos e quarenta metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); e Quadra BXI - Com 04 (quatro) lotes medindo 2.551,48 m<sup>2</sup> (dois mil quinhentos e cinquenta e um metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados);

CLAUSULA-SEGUNDA: -Obriga-se a proprietária-loteante, por si e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título a: I)-doar, gratuitamente e sem qualquer ônus a Prefeitura da Cidade do Salvador, todas as / áreas de uso e gozo comum, assim composta: a) Via Marginal medindo , 7.290,00 m<sup>2</sup> (sete mil, duzentos e noventa metros quadrados); b) - / Areas Verdes medindo 104.679,25 m<sup>2</sup> (cento e quatro mil seiscentos e setenta e nove metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados); c) Sistema Viário interno medindo 35.663,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil seiscentos e sessenta e três metros quadrados); d) Area de Escola medindo 16.789,24 m<sup>2</sup> (~~dezesesseis mil setecentos e~~ oitenta e nove metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados); correspondendo a uma area total de 164.421,49 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e um metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados). I) Caucionar, em primeira hipoteca, em favor da Prefeitura da Cidade do Salvador, pela forma estatuida no art.76 da mesma Lei Municipal nº 2403/72 os seguintes lotes: Lotes de 1 (um) a 22 (vinte e dois) da Quadra BVI; lotes de 1 (um) a 32 (trinta e dois) da Quadra BVII um total de 26.692,07 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados e sete centímetros quadrados) correspondente a 30% (trinta por cento) do total a caucionar e que serão liberados da caução quando da conclusão da terraplanagem, assentamento de meios-fios e da rede de águas pluviais: lotes 2 (dois) a 8 (oito) da Quadra BI, lotes 1 (um) a 27 (vinte e sete) da Quadra BII e lotes 1 (um) a 8 (oito) da Quadra BIII equivalendo a 26.920,84 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, novecentos e vinte metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados) correspondendo a 30% (trinta por cento) do total a caucionar e que serão liberados da caução quando concluídos os serviços de pavimentação; Lotes 1 (um) a 22 (vinte e dois) da Quadra BIV, lotes 1 (um) a 37 (trinta e sete) da Quadra BV equivalendo a 36.099,97 m<sup>2</sup> (trinta e seis mil, noventa e nove metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados) correspondendo a 40% (quarenta por cento) da área a caucionar e que serão liberados da caução quando da conclusão dos demais serviços descritos no Art.76 da Lei 2403/72. III)-Executar, às suas custas e sob sua inteira responsabilidade, as obras a que se refere o Art.75, da Lei Municipal nº 2403/72, dentro do prazo de 3 (três) anos, a partir da data de aprovação do loteamento; IV)- Comunicar, ainda, também por escrito ao DUEL e ao DCOP da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas, o inicio das obras a que se reporta o item III da presente cláusula, a qual fica automaticamente autorizado a partir da publicação do decreto de aprovação do loteamento no órgão oficial, ficando convencionado que a falta de comunicação



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

*Handwritten signature and number 4*

**CÓPIA AUTÊNTICA:** (comunicação) como aqui preceituada implicará em que sejam as obras consideradas clandestinas, para todos os efeitos; V) - Comunicar, por escrito dentro de 60 (sessenta) dias, a partir da data do respectivo instrumento, a alienação de todos os lotes de vidamente relacionados, aquelas mesmas secretarias, sob pena de permanecer a proprietária-loteante como sujeito passivo das correspondentes obrigações tributárias municipais; VI) - Obedecer e fazer obedecer ainda às determinações oriundas da Procuradoria Geral da Prefeitura da Cidade do Salvador (PGMS), quando forem lavradas as escrituras de doação a que se refere o item I da presente cláusula; VII) - Fazer constar dos instrumentos de alienação dos lotes a obrigação de os respectivos adquirentes cumprirem, fielmente, a legislação pertinente à matéria, bem como todas as estipulações constantes deste Termo naquilo que lhes é pertinente, ficando estabelecido que a eficácia jurídica do mesmo Termo somente se fará sentir após o seu registro no Cartório Imobiliário competente e das devidas anotações nos livros próprios da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas e da Secretaria de Finanças desta Prefeitura. **CLÁUSULA-TERCEIRA: -I)** - Fica o proponente obrigado a realizar uma preparação na gleba da Escola, na parte do altiplano, constituindo em terraplanagem, de acordo com as Normas do D.N.E.R., contenção de taludes se / houver risco de erosão ou desmonoramento, acesso ao restante do terreno obedecendo planta do processo folha nº 347 e que resulte em área mínima, constituída de 2 (duas) glebas perfazendo um total mínimo de 4.000,00 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados). Para efeito de uma realização programada deve-se realizar tal preparação da área, conjuntamente à terraplanagem e compactação do sistema viário, e, a conclusão deste vinculada a conclusão do primeiro. **II)** - Obedecer na implantação das edificações pluridomiciliares que tenham fundos para as encostas o seguinte: o último pavimento (sub-solo) das edificações pluridomiciliares conterá um play-ground destinado a equipamentos de uso social, que tanto poderá servir de apoio à edificação quanto as áreas verdes e que deverá ser implantado na cota natural do terreno e ter ao longo de toda sua extensão, uma calçada articulada à construção e às calçadas vizinhas. Estas calçadas terão largura mínima de 3,00 m (três metros) e a cota da sua linha externa, deverá coincidir com a cota do terreno natural sendo defeso a implantação de muros de separação entre a edificação e as calçadas. As calçadas serão executadas pelo proprietário, antes da expedição do Habite-se. As fachadas e planos voltadas para áreas verdes, deverão ter tratamento de fachadas principais. **III)** - O recuo das edificações pluridomiciliares será de 10 metros para as fachadas // voltadas para as áreas verdes. **IV)** - O recuo em relação a linha de gradil será de 4 (quatro) metros para edificações habitacionais. **V)** Com relação as áreas desmembradas serão consideradas "non edificandi" as áreas situadas abaixo da cota 60,00 m área ADI; abaixo da / cota 50,00 na área A-D2 e abaixo da cota 40,00 na área AD3. A partir destes limites os terrenos somente poderão ser separados com / cerca viva ou de arame. Não serão permitidos muros de vedação **VI)** - As edificações nas áreas desmembradas terão função de serviços de apoio ou outra função consultada a Prefeitura Municipal do Salvador. **VII)** - As edificações na Colina A serão pluridomiciliares, com taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento). **VIII)** - As edificações na Colina B serão de unidades habitacionais autônomas, não excedendo / de 2 (dois) pavimentos o nível da via de acesso, com taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento). **IX)** - O coeficiente de utilização para todo o loteamento e desmembramento será 2 (dois) sendo que para limite de altura deve ser observada a Portaria nº 089/GM4, de 28 de novembro de 1974 que trata da Zona de Proteção dos Aeródromos 2 de julho e Itapoã (Ministerio da Aeronautica). **X)** - Cumprir e fazer cum-



ESTADO DA BAHIA  
 PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
 SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

*Off. Substituto 5*

**CÓPIA AUTÊNTICA** : - (cum-)prir , finalmente, as disposições /  
 contidas na Lei Municipal nº 2826/76, acatando as determinações bai-  
 xada pela Superintendência de Parques e Jardins da Prefeitura. **CLÁU-**  
**SULA QUARTA:** - Sem prejuízo de outras sanções legais, sujeitar-se-  
 a a loteante-proprietária, por si e seus herdeiros ou sucessores a  
 qualquer título, ao pagamento da multa correspondente a 500 UFP, do-  
 brada na hipótese de reincidência, caso não de inteira e cabal ob-  
 servancia as estipulações consignadas neste instrumento ou na le-  
 gislação pertinente. E por assim estarem de acordo e compromissa-  
 dos, revogando toda e qualquer outra convenção porventura celebra-  
 da, em tórno da mesma gleba e entre as mesmas partes, firmam estas  
 o presente, com as testemunhas abaixo, afim de que produza os seus  
 legais e jurídicos efeitos.- E, à vista da Guia nº 02/79, da Divi-  
 são de Urbanismo, referente ao recolhimento da quantia de Cr\$57.932,  
 00 (cinquenta e sete mil, novecentos e trinta e dois cruzeiros), re-  
 lativa à taxa de aprovação do plano deste loteamento e respectivo/  
 comprovante; do documento de arrecadação Municipal s/n, correspon-  
 dente a taxa de expediente no valor de Cr\$240,00 (duzentos e quaren-  
 ta cruzeiros), eu, Ana Vicentina Nunes Fraga, Agente Administrativo  
 Auxiliar, Classe "C", lotada no S.G.A. desta Secretaria, lavrei o  
 presente, que vai assinado pelos Contratantes e Testemunhas, após /  
 lido e achado conforme. a) Ivan Jorge Alves de Oliveira Netto. a)-  
 Luiz Pontes Tanajura. Testemunhas: aa) Reynaldo Loureiro e Antonio  
 Isac de Assis.- Eu, Marize Souza Mendonça, Auxiliar de Escritório,  
 lotada no DCOP e servindo no S.G.A. desta Secretaria, extraí a pre-  
 sente, do Livro nº 4- Termos de Loteamentos-SUOP- às fls. 82v. a  
 85, aos 21 (vinte e um) dias do mês de fevereiro do ano de 1979 (-  
 mil novecentos e setenta e nove) e assino: *Marize Souza Mendonça*

*Coupeu com o original - Ana Vicentina Nunes Fraga -  
 visto. Cecília J. de Castro do Set-Mun*

2.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS-SALVADOR-BAHIA

Transcrito em	23 de Fevereiro de 1.979
Potência I N.	13.870 Matrícula N.º 8.604
Registro Geral	02 (dois)
Registro Auxiliar	- - - - -
Averbações	- - - - -
Observações	REGISTRADO o Termo de Acôrd- e Compromisso com a CAUÇÃO da primeira Hipoteca.
Salvador - Ba.	23 de Fevereiro de 1.979.
<i>Almir José dos Santos</i>	
Oficial - Substituto	

YOLANDA MASCARENHAS MAGALHÃES  
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Almir José dos Santos  
 Substituto  
 Comarca da Capital  
 2.º Ofício  
 SALVADOR — BAHIA