



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº. 205/2025**

DISPÕE SOBRE RERRATIFICAÇÃO DO DECRETO Nº 642/2024 DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO DE LOTES DENOMINADO "CONDOMÍNIO BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI", EM GUARAPARI - ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, contidas no inciso III, do Art. 88 da Lei Orgânica do Município – LOM;

**Considerando** o requerimento protocolado sob nº 27.243/2024 por "VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA", com sede à Rua Clóvis Machado nº 128-176 – salas 501 a 508, Edifício Conilon, Enseada do Suá, Vitória, Espírito Santo, CEP nº 29050-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.917.309/0001-03, representante por procuração do Sr. JAILSON RIBEIRO PASSOS, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 117.916.247-15, residente à Avenida Otacílio Vieira Passos, s/nº, Sítio Tartaruga, Bairro Tartaruga, Guarapari – ES, solicitando aprovação do Condomínio de Lotes Boulevard Premium Guarapari, situado à Avenida Otacílio Vieira Passos, s/nº, Sítio Tartaruga, Bairro Tartaruga, Guarapari – ES;

**Considerando** que a empresa BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede à Rua Clóvis Machado nº 176 – sala 501, Enseada do Suá, Vitória, Espírito Santo, CEP nº 29050-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.298.178/0001-03, representada pela sua sócia VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA", com sede à Rua Clóvis Machado nº 128-176 – salas 501 a 508, Edifício Conilon, Enseada do Suá, Vitória, Espírito Santo, CEP nº 29050-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.917.309/0001-03, representada pelo seu sócio DOUGLAS LUIZ VAZ DA SILVA, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF nº 658.274.907-25, domiciliado na Rodovia do Sol, Km 28, Lotes 17 e 19, Quadra 01, Condomínio Mar D'ulé, nesta cidade, incorporou o imóvel onde será implantado o referido condomínio, conforme comprova a Matrícula nº



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

---

75.325, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e anexos do Juízo de Guarapari, da Comarca da Capital;

**Considerando** que o imóvel objeto da Matrícula nº 75.325, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e anexos do Juízo de Guarapari, da Comarca da Capital, situado na Avenida Otacílio Vieira Passos, s/nº, Sítio Tartaruga, Bairro Tartaruga, Guarapari – ES; com área de 577.842,00m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta e sete mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados), no qual será implantado o condomínio, encontra-se situado no Perímetro Urbano da cidade de Guarapari / ES, instituído pela Lei Complementar nº 090/2016, de 11 de novembro de 2016 no Anexo 01 - Carta de Limites do Município e Delimitação do Perímetro Urbano;

**Considerando** que foram apresentados os projetos urbanísticos para fins de aprovação do “Condomínio Boulevard Premium Guarapari” e a tabela descritiva de todas as unidades autônomas existentes, em poder da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação – SEMDEH, todos assinados pela profissional responsável técnico Arquiteta e Urbanista Joicy Wevilin Vakiuti de Souza Castilho, inscrita no CAU sob nº A27740630;

**Considerando** que foram juntados ao requerimento, dentre outros, os seguintes documentos:

I – Certidão Negativa de ônus reais da Matrícula nº 75.325, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e anexos do Juízo de Guarapari, da Comarca da Capital, com a área de 577.842,00m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta e sete mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados);

II – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) nº 15308519 da responsável técnico pelo projeto do parcelamento, arquiteta e urbanista Joicy Wevilin Vakiuti de Souza Castilho, inscrita no CAU sob nº A27740630;

III – Memorial Descritivo com georreferenciamento e pontos dos vértices e medidas, confrontações e área dos lotes nas respectivas quadras;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**IV** – Licença Ambiental (LMP) expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura – SEMAG, LMP Nº 010/2024, datada de 21/11/2024;

**V** – Projeto urbanístico do “Condomínio Boulevard Premium Guarapari” com respectivo quadro de áreas;

**VI** – Mídia digital com o projeto urbanístico;

**VII** – Laudo de Constatação do IDAF Nº 3774/2023;

**VIII** – e demais documentos contidos no processo e projetos dos processos apensados ao Processo nº 27.243/2024.

**IX** - Carta de viabilidade técnica de água e esgoto da Concessionária.

**Considerando**, que a documentação apresentada está de acordo com a Lei Complementar nº 90/2016 e atende as diretrizes e normas do mesmo:

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Fica APROVADO o projeto do Condomínio de Lotes, destinado ao uso residencial e comercial, denominado “CONDOMÍNIO BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI”, de propriedade de BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, representada por sua procuradora, VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.917.309/0001-03, conforme Projeto Técnico e Memorial Descritivo constantes no Processo Administrativo sob nº 27.243/2024, em atendimento a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei Federal nº 4.591/64 e 13.465/2017, bem como a Lei Complementar nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM), com as características abaixo:

Especificação		Área (m <sup>2</sup> )	%
<b>Total do Empreendimento</b>		<b>577.842,00</b>	
<b>Área Não Parcelável</b>		<b>249.341,30</b>	
Área Verde 1	RESERVA LEGAL	127.408,80	
Área Verde 2	RESERVA LEGAL	4.555,43	



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

Área Verde 3	APP	99.264,83	
Área Verde 4	APP	11.547,02	
Lago		6.565,22	
<b>Gleba Útil Parcelável</b>		<b>328.500,70</b>	<b>100,00%</b>
<b>Área dos Lotes</b>	<b>453</b>	<b>191.390,94</b>	<b>58,26%</b>
Lotes Residenciais	451	186.132,41	56,66%
Lote Uso Misto	2	5.258,53	1,60%
<b>Área de Uso Comum</b>	<b>Uso</b>	<b>137.109,76</b>	<b>41,74%</b>
Área das Vias	Viário	79.934,61	24,33%
Vielas	Viário	1.409,99	0,43%
Áreas de Uso condominial	Condominial e livre	38.521,21	11,73%
Equipamento Comunitário Externo – Área Institucional de Doação	Equipamento comunitário público	17.243,95	5,25%

**Art. 2º.** Obriga-se a Boulevard Premium Guarapari Empreendimento Imobiliários SPE LTDA a transferir o direito de propriedade ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, em cumprimento ao artigo 167 da Lei Complementar nº090/2016, uma área de terreno de 17.243,95m<sup>2</sup> (dezessete mil duzentos e quarenta e três metros e noventa e cinco décimos quadrados) a ser desmembrada conforme projeto técnico, da Matrícula nº 75.325, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e anexos do Juízo de Guarapari, da Comarca da Capital, correspondendo a 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento) da gleba útil parcelável.

**Art. 3º.** O Termo de Compromisso é parte integrante deste Decreto e estabelece as obrigações de fornecimento de equipamentos destinados à fiscalização de obras, de posturas e ambiental, às expensas do empreendedor.

§ 1º Trimestralmente, o empreendedor encaminhará relatório circunstanciado detalhado do cronograma de execução das obras, com fotos coloridas.

§ 2º O relatório deverá ser assinado pelo profissional técnico responsável pela execução das obras, acompanhado da respectiva ART, RRT ou documento equivalente.

§ 3º O descumprimento do Termo de Compromisso ou a inexecução das infraestruturas previstas no projeto autoriza ao Município embargar a obra e exigir prestação



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

---

de garantia, na forma de garantia hipotecária ou caução em dinheiro, regulamentado pelo ato administrativo específico do Poder Público Municipal.

**Art. 4º.** Nos termos do Art. 18 da Lei Federal no 6.766/79, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena da caducidade da sua aprovação, contados da publicação deste Decreto, deve o requerente providenciar o registro do Condomínio, ora aprovado, junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo;

**Art. 5º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Guarapari, 28 de março de 2025.

---

**RODRIGO LEMOS BORGES**  
Prefeito Municipal