

PUBLICADO NO DOM
05 MAIO 2025



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

DECRETO Nº. 257/2025

DISPÕE SOBRE RERRATIFICAÇÃO DO DECRETO Nº 720/2021 DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL "RESIDENCIAL RAÍZES GUARAPARI", 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 27722/2024 por **EDUARDO SANTOS DE SANTANA FILHO**, inscrito no CPF sob nº 086.281.916-40, com endereço profissional à avenida Olívia Freitas Guimarães, nº 706, Bairro Presidente Roosevelt, Município de Uberlândia-MG, representante por procuração da **VISTA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica, sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, Conjunto 12, Bairro Bela Vista, inscrita no CNPJ 37.816.129/0001-82, representada por sua administradora **LUCIENE DALTRO SIVIERO**, brasileira, divorciada RG 11.977.712-5, CPF nº 123.676.618-04, residente na cidade de Indaiatuba, São Paulo, solicitando a aprovação do Condomínio Residencial de Interesse Social denominado "RESIDENCIAL RAÍZES GUARAPARI", situado na "área 02" no lugar denominado "Paissandu", na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo.

Considerando que a empresa **VISTA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, Conjunto 12, Bela Vista, inscrita no CNPJ 37.816.129/0001-82, representada por sua administradora **LUCIENE DALTRO SIVIERO**, brasileira, divorciada RG 11.977.712-5, CPF nº 123.676.618-04, residente na cidade de Indaiatuba, São Paulo, incorporou o imóvel onde será implantado o referido condomínio, conforme comprova a Matrícula nº 22446, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e anexos do Juízo de Guarapari, da Comarca da Capital;



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

Considerando que a **PANORAMA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** com sede na Rua Paissandu, S/N, sala B, Guarapari – ES, CNPJ: 37.368.283/0001-39, tendo como sócios, MARIO ANTÔNIO MENDES GLÓRIA, brasileiro, viúvo, empresário, com registro profissional nº 6967-D CREA-SC, CPF N° 510.476.247-53, residente e domiciliado na Rua Luiz Baião, nº 01, Estelita Coelho Marins, Cachoeiro de Itapemirim – ES e JOSÉ GLORIA BORGES, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no RG sob o N° 063.849-SSP/ES e no CPF N° 085.816.737-91, residente e domiciliado na Rua Luiz Baião, nº 01, Estelita Coelho Marins, Cachoeiro de Itapemirim – ES, é a proprietária do imóvel onde se pretende aprovar o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL “RESIDENCIAL RAÍZES GUARAPARI”**, conforme comprova a Matrícula nº 22446, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES;

Considerando que o imóvel objeto da Matrícula nº 22446, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES, situado no lugar denominado “Paissandu”, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo; com a área de 80.053,00 m² (oitenta mil e cinquenta e três 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 e arquitetônicos para fins de aprovação do condomínio “Residencial Raízes Guarapari”, em poder da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação - SEMDEH, todos assinados pelo profissional responsável técnico Arquiteto e Urbanista Paulo César Mendes Glória, inscrito no CAU-ES sob nº A9989-9;

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

I – Certidão Negativa de ônus reais, do Registro Geral de Imóveis de Guarapari do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Guarapari /ES (Matrícula nº 22446, Livro 2), com a área de 80.053,00 m² (oitenta mil e cinquenta e três metros quadrados);



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

II – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pelo projeto urbanístico, Arquiteto e Urbanista Paulo César Mendes Glória, inscrito no CAU-ES sob nº A9989-9;

III – Projeto Urbanístico e Arquitetônico do Residencial Raízes Guarapari com respectivos quadros de áreas;

IV – Quadro NBR 12721, de incorporação imobiliária;

V – e demais documentos e projetos dos processos apensados ao Processo nº 27722/2024.

Considerando o Decreto anterior, para o mesmo local, nº. 720/2021 de aprovação de projeto de parcelamento urbano sob a forma de condomínio residencial de interesse social “RESIDENCIAL VISTA IMPERIAL”.

Considerando as modificações realizadas na incorporação imobiliária anteriormente registrada na matrícula nº 22446, as quais abrangem alterações no nome do empreendimento, no número de blocos e unidades, no acesso ao empreendimento — em razão de adequações à topografia do terreno —, no número de vagas de estacionamento e nas tipologias dos blocos, conforme demonstrado nos novos projetos arquitetônico e urbanístico, bem como no novo quadro de áreas apresentado.

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 Residencial por unidades autônomas, instituídos sob a forma de edificações de três pavimentos, com características de habitação multifamiliar, destinado ao uso residencial, denominado “**RESIDENCIAL RAÍZES GUARAPARI**”, de propriedade de PANORAMA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, representados pela empresa VISTA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e sua administradora Luciene Daltro Siviero, RG nº 11.977.712-5, CPF 123.676.618-04,



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

conforme Projeto Técnico constante no Processo Administrativo sob nº 27722/2024, em atendimento a Lei Federal nº 4.591/64, a lei Estadual nº 7.943/2004 e com a Lei Complementar nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM), com as características abaixo:

QUADRO DE ÁREAS			
Item	Discriminação	Unidades	Área (m²)
	Área Total do Terreno (Mat. 22446)		80.053,00
1	Total da Área Edificada		
1.1	Área Ocupada pelos Blocos		12.749,26
1.2	Área Ocupada pelos Equipamentos Condominiais		862,21
2	Área de Vias de Circulação (Veículos)		8.859,73
3	Área de Vagas (Estacionamento)		5.685,70
4	Circulação		6079,28
5	Calçadas		3358,53
6	Área Verde Total		42.458,29
	Área Total do Condomínio		80.053,00
7	Área Construída das Unidades Residenciais		32357,84
7.1	Número total de blocos	39	
7.2	Total de Unidades Residenciais	468	32357,84
8	Área Construída dos Equipamentos Urbanos Condominial – Área Comum		862,21
8.1	Salão de festas/Playground 1/ Playground 2 /Guarita/ Quadra/Esp. Fit. / Escr. Cond./ 2 Conj. Mini Chur./ Banh. Pisc./ Pisc. Adulto / Pisc. Inf.		862,21
9	Vagas de Garagem	500	5175,00
	Vagas acessórias às unidades (01 por unidade hab.)	468	4843,80
	Vagas Autônomas	32	331,20
9	Área Real Global Construída		38395,05

Art. 2º. 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.

[Assinatura]



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

§ 3º O descumprimento do Termo de Compromisso ou a inexecução das infraestruturas previstas no projeto autoriza ao Município embargar a obra e exigir prestação de garantia, na forma de garantia hipotecária ou caução em dinheiro, regulamentado pelo ato administrativo específico do Poder Público Municipal.

Art. 3º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as constantes no Decreto nº. 720/2021.

Guarapari (ES), de março de 2025.

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal

