

PUBLICADO NO DOM

02 JAN. 2025



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

DECRETO Nº. 642/2024

DISPÕE SOBRE A 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 27243/2024 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 o Sr. JAILSON RIBEIRO PASSOS é legítimo proprietário do imóvel onde será implantado o referido condomínio, conforme comprova a Matrícula nº 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 577.842,00m² (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,



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

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 Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP, todos assinados pelo profissional responsável técnico Arquiteto e Urbanista Hugo do Nascimento Serra, inscrito no CAU-ES sob nº A144997-4;

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 577.842,00m² (quinhentos e setenta e sete mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados).

II – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) nº 14418081 do responsável técnico pelo projeto do parcelamento, Arquiteto e Urbanista Hugo do Nascimento Serra, inscrito no CAU-ES sob nº A144997-4

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

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.



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

IX – Procuração do Sr. Jailson Ribeiro Passos para a **VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, situado na Rua Cloves Machado nº 176/5º andar, Enseada do Suá, Vitória/ES, inscrita no CNPJ sob nº **01.917.309/0001-03**, ora representada por seu sócio **DOUGLAS LUIZ VAZ DA SILVA**, para representa-lo perante a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI**, podendo requerer, apresentar, pedir, receber e assinar documentos, firmar compromissos, enfim, praticar todos os atos atribuídos neste mandato, tendo como objeto o Condomínio de Lotes denominado “Boulevard Guarapari”, a ser implantado na área localizada na Avenida Otacílio Viera Passos, Bairro Tartaruga, no município de Guarapari/ES, CEP 29211-625, podendo substabelecê-la com ou sem reserva de poderes.

X - 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 JAILSON VIEIRA PASSOS, 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:



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

[Quadro de áreas]

| Especificação | | Área (m ²) | % |
|-------------------------|---------------|------------------------|---------|
| Total do Empreendimento | | 577.842,00 | |
| Área Não Parcelável | | 249.339,23 | |
| Área Verde 1 | RESERVA LEGAL | 127.406,46 | |
| Área Verde 2 | RESERVA LEGAL | 4.555,43 | |
| Área Verde 3 | APP | 99.265,10 | |
| Área Verde 4 | APP | 11.547,02 | |
| Lago | | 6.565,22 | |
| Gleba Útil Parcelável | | 328.502,77 | 100,00% |

| Especificação | Lotes (n) | Área (m ²) | % |
|--|---------------------------------|------------------------|--------|
| Área dos Lotes | 453 | 191.404,23 | 58,27% |
| Lotes Residenciais | 451 | 186.145,70 | 56,66% |
| Lote Uso Misto | 2 | 5.258,53 | 1,60% |
| Área de Uso Comum | uso | 119.860,12 | 36,49% |
| Sistema viário | viário | 81.436,94 | 24,79% |
| Area de uso condominial 01 | equipamento | 627,72 | 0,19% |
| Area de uso condominial 02 | equipamento | 14.177,55 | 4,32% |
| Area de uso condominial 03 | livre | 5.715,69 | 1,74% |
| Area de uso condominial 04 | livre | 4.840,65 | 1,47% |
| Area de uso condominial 05 | equipamento | 1.687,53 | 0,51% |
| Area de uso condominial 06 | equipamento | 2.462,76 | 0,75% |
| Area de uso condominial 07 | livre | 3.232,03 | 0,98% |
| Area de uso condominial 08 | livre | 4.661,19 | 1,42% |
| Area de uso condominial 09 | livre | 1.018,06 | 0,31% |
| Área total condominial para equipamentos | equipamento | 18955,56 | 5,77% |
| Área total condominial livres | livre | 19.467,62 | 5,93% |
| Área total condominial livres + equipamentos | | 38.423,18 | 11,70% |
| Áreas Institucionais - doação | equipamento comunitário público | 17238,42 | 5,25% |



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

Art. 2º. Obriga-se o Sr. Jailson Ribeiro Passos 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 17.238,42m² (dezessete mil duzentos e trinta e oito metros e quarenta e dois decímetros 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.

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 (ES), 19 de dezembro de 2024.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES

Prefeito Municipal

