

27 MAR. 2025



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº. 203/2025

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS URBANOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO DE LOTES DENOMINADO "GOLDEN GREEN BUENOS AIRES" EM BUENOS AIRES, NESTA CIDADE.

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

Considerando o requerimento protocolado sob nº 26848/2024 sob responsabilidade de **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO BUENOS AIRES SPE LTDA**, pessoa de direito privado, inscrito no CNPJ nº 47.952.588/0001-47, com sede à Rua Aleixo Netto, nº 322, Sala 613, Santa Lúcia, Vitória, Espírito Santo, solicitando a aprovação do parcelamento na forma de Condomínio de Lotes denominado "GOLDEN GREEN BUENOS AIRES", situado em Buenos Aires, com área total de 562.122,11m², neste município, Estado do Espírito Santo.

Considerando que o requerente é legítimo proprietário do imóvel onde será aprovado o referido Condomínio, conforme comprova a Matrícula nº 70545, Livro nº 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e Anexos do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital, constituída por **UMA ÁREA DE TERRENO RURAL SITUADA NO LUGAR BUENOS AIRES -- FAZENDA DO SERTÃO, NESTE MUNICÍPIO, COM A ÁREA DE 562.122,11 METROS QUADRADOS, E O PERÍMETRO DE 3.528,13 METROS, DESMEMBRADA DE MAIOR PORÇÃO** com o **CANCELAMENTO** do Sistema Nacional de Cadastro Rural - **SNCR**, conforme Certidão Informativa nº 0104/2024, expedida pela Prefeitura Municipal.

Considerando que o Condomínio encontra-se situado no Perímetro Urbano do Município de Guarapari, 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.



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

Considerando que foram apresentados o Projeto Urbanístico, assinado com Responsabilidade Técnica, para fins de aprovação do Condomínio Horizontal de Unidades Autônomas Golden Green Buenos Aires à Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação – SEMDEH.

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

Processo nº 29964/2023, Diretrizes Urbanísticas:

I – Matrícula nº 70545, Livro nº 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e Anexos do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital;

II – Projeto Planialtimétrica georreferenciada;

III – Laudo de Constatação do IDAF concluindo sobre as áreas passíveis ou não de parcelamento do solo;

IV – Viabilidades Técnicas das concessionárias EDP e CESAN/AGERH referentes ao atendimento de energia elétrica e abastecimento de água, além de responsabilidade técnica de coleta e tratamento de esgoto;

Processo nº 26848/2024, Aprovação de Projeto Urbanístico:

I – Projeto Urbanístico;

II – Memorial Descritivo;

III – Documentos de Responsabilidade Técnica (ART/RRT's);

IV – Diretrizes Urbanísticas;

V – Licença Municipal Prévia;

Considerando, finalmente, o Termo de Compromisso firmado entre o MUNICÍPIO DE GUARAPARI e EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO BUENOS AIRES SPE LTDA.

DECRETA:

Art. 1º. Fica **APROVADO** o Projeto Urbanístico do Condomínio Horizontal de Unidades Autônomas, denominado **GOLDEN GREEN BUENOS AIRES**, destinado ao uso residencial unifamiliar, de propriedade de EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO BUENOS



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

AIRES SPE LTDA, em gleba com área total de 562.122,11m², localizado em Buenos Aires, neste município de Guarapari, Estado do Espírito Santo, conforme Projeto Técnico e Memorial Descritivo constantes no Processo Administrativo sob nº 26848/2024 e apensos, com as características abaixo:

I – 20 quadras divididas em 154 lotes destinados à habitação residencial unifamiliar que perfazem a área total de 124.839,07m², correspondendo a 64,16% da área total parcelável;

II – Sistema de Circulação Condominial com Vias para automóveis e pedestres perfazendo uma área total de 41.630,56m², correspondendo a 21,40% da área total parcelável;

III – Área Institucional Condominial (equipamentos de uso comum) perfazendo uma área total de 13.629,23m², correspondendo a 7,00% da área total parcelável;

IV – Espaços de Áreas Livres Condominiais (áreas verdes) perfazendo uma área total de 6.175,78m², correspondendo a 3,17% da área total parcelável;

V – A área não parcelável do condomínio perfaz um total de 367.548,53m² constituída de Áreas de Preservação Permanente (APP), Vegetação Nativa, Rio e Espelho d'Água, conforme parecer e conclusão do Laudo de Diretrizes Florestais do IDAF, baseado na legislação federal;

VI – A área útil do condomínio perfaz um total de 194.573,58m², correspondendo a 100,00% da propriedade parcelável.

Art. 2º. As extensões de terra denominadas Área Pública 1 e 2 com 8.139,17m² e 159,77m² resultando uma área total de 8.298,94m², correspondendo a 4,27% da área total parcelável, fazem parte do domínio do Município, sendo objeto de doação sem custas, com objetivos de cumprimento do art. 167, §2º da Lei Complementar n. 090/2016, tendo acesso à via pública, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos, e de garantir perpetuamente o livre acesso do público à Cachoeira de Buenos Aires, respectivamente.



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

Art. 3º. O **TERMO DE COMPROMISSO** é parte integrante deste Decreto e estabelece as obrigações de execução de projetos e obras de infraestrutura e equipamentos, 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 de garantia, na forma de garantia hipotecária ou caução em dinheiro, regulamentado pelo ato administrativo específico do Poder Público Municipal.

Art. 4º. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da caducidade da sua aprovação, contados da publicação deste Decreto, deve o responsável legal 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, 26 de março de 2025.

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal