

PUBLICADO NO DOM  
10 JUN. 2025



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº. 320/2025**

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO DENOMINADO "RESERVA MAR".

**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 digital protocolado sob nº 27834/2024 por ZARINA PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 27.466.548/0001-88, com sede na Avenida Paulista, nº 352, Bairro Bela Vista, Município de São Paulo/SP, CEP 01310-905, neste ato representada por seu procurador Sr. EDUARDO SANTOS DE SANTANA FILHO, inscrito no CPF sob o nº 086.281.916-40.

**Considerando** que o Sr. LUIZ CLÁUDIO GONÇALVES SIMÕES e a Sra. DENISE CRISTINE SCIARRETTA SIMÕES são legítimos proprietários dos imóveis onde será implantado o referido condomínio, conforme comprovam as Matrículas nºs 48468 e 49389, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital.

**Considerando** o CONTRATO DE CO-PARTICIPAÇÃO EM EMPREENDIMENTO firmado entre os proprietários e a loteadora.

**Considerando** que os imóveis objetos das Matrículas supracitadas, situados no bairro Aeroporto, nesta cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo com a área total de 222.794,00m<sup>2</sup>, nos quais será implantado o condomínio, encontram-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 o projeto urbanístico para fins de aprovação do "CONDOMÍNIO RESERVA MAR" e o Memorial Descritivo do empreendimento, conforme processo digital supracitado, todos assinados pelo profissional responsável técnico Engenheiro Civil IUAN DE OLIVEIRA SILVA, inscrito no CREA SP-5070663356/D, conforme ART 0820240246575.



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

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

I – Matrículas nºs 48468 e 49389, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital;

II – Projetos Urbanístico, de Acessibilidade e de Sinalização Viária, todos assinados pelo profissional responsável técnico Engenheiro Civil IUAN DE OLIVEIRA SILVA, CREA SP-5070663356/D, ART 0820240246575;

III – Memorial Descritivo geral do empreendimento;

IV – Laudos de Constatação com parecer emitido pelo IDAF;

V – Licença Municipal Prévia nº 001/2023 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA);

V – Diretrizes Urbanísticas emitidas pela SEMAP/PMG;

VI – Demais documentos e projetos do Processo Digital nº 27834/2024.

**Considerando** que a documentação apresentada está de acordo com a Lei Complementar nº 090/2016 e atende as diretrizes e normas do mesmo.

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Fica APROVADO o projeto do parcelamento de solo urbano, destinado ao uso residencial e comercial, denominado “**CONDOMÍNIO RESERVA MAR**”, de propriedade de LUIZ CLÁUDIO GONÇALVES SIMÕES e DENISE CRISTINE SCARRETTA SIMÕES, executado por ZARINA PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada por seu procurador, neste ato já qualificados, conforme Projetos Técnicos e Memorial Descritivo constantes no Processo Administrativo Digital nº 27834/2024, em atendimento a Lei Federal nº 6766/79, Lei Estadual 7943/2004, 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			
ÁREA TOTAL DA GLEBA		222.794,00 m <sup>2</sup>	
1	ÁREAS PARCELÁVEIS	194.378,13	100,00
1.1	ÁREA CONDOMINIAL	145.533,83	
1.1.1	LOTES RESIDENCIAIS	102.452,14	52,71
1.1.2	SISTEMA VIÁRIO	31.567,59	16,24
1.1.3	EQUIPAMENTO CONDOMINIAL	10.929,61	5,62
1.1.4	ÁREA LIVRE	604,49	0,31
1.2	ÁREA EXTERNA	48.824,30	
1.2.1	LOTES COMERCIAIS	20.892,71	10,75
1.2.2	ÁREA REMANESCENTE	1.049,12	0,54
1.2.3	ÁREA PÚBLICA	26.882,47	13,83
1.2.3.1	ÁREA PÚBLICA 1	243,61	0,13
1.2.3.1	SISTEMA VIÁRIO	26.638,86	13,70
2	ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS	28.415,87	
2.1	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE A.P.P.	8.453,04	
	RERVA LEGAL	19.962,83	
RESUMO			
	ÁREA PÚBLICA *	26.882,47	13,83
	SISTEMA VIÁRIO (INTERNO)	31.567,59	16,24
	EQUIPAMENTO CONDOMINIAL	10.929,61	5,62
	ÁREA LIVRE	604,49	0,31
	TOTAL	69.984,16	36,00

\* LEI COMPLEMENTAR N. 000/2016, ART. 167:  
§ 2º QUANDO O PERCENTUAL DE VIAS INTERNAS CONDOMINIAIS FOR MENOR QUE 25% (VINTE CINCO POR CENTO) O PERCENTUAL QUE FALTA DESTAS VIAS DEVERÁ SER REPASSADO À MUNICIPALIDADE, EM TERRENO COM ACESSO À VIA PÚBLICA, PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS PÚBLICOS.

**Parágrafo único.** A partir da aprovação da 2ª etapa do parcelamento do solo ou em até 24 meses -- o que ocorrer primeiro --, a EMPREENDEDORA, às suas expensas, deverá realizar a continuidade da Rua Projetada 1 com ligação na extensão da Avenida Paris, próximo ao IFES, e ampliar a Avenida Projetada 1, ocupando a denominada Faixa Non Aedificandi da Prefeitura, adicionando 9,00m de largura em toda sua extensão, totalizando uma via com largura de 23,00m, ambas completamente urbanizadas com drenagem, pavimentação, calçadas, ciclovias e iluminação.

**Art. 2º.** Obriga-se aos proprietários e executores a ceder o direito de uso ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, em



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

cumprimento ao artigo 134 e 167 da Lei Complementar nº 090/2016, uma área total de 26.882,47m<sup>2</sup> das Matrículas nºs 48468 e 49389, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital correspondendo a 13,83% da gleba útil total parcelável referentes às áreas públicas do artigo 1º deste Decreto, considerando Sistema Viário Externo e – incluindo a Rua Projetada 1, Avenida Projetada 1 e Retorno 1, juntamente com calçadas e canteiros, e Área Non Aedificandi – com área de 26.638,86m<sup>2</sup> e a ÁREA PÚBLICA 1 com área de 243,61m<sup>2</sup>.

**Art. 3º.** O **Termo de Compromisso** é parte integrante deste Decreto e estabelece as obrigações e condicionantes de execução das obras às expensas do empreendedor.

**§ 1º.** Semestralmente, 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.** O empreendedor procederá com o registro do loteamento no Cartório de Registro Imobiliário, nos termos do Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, no prazo máximo de 180 dias, sob pena da caducidade da sua aprovação.

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

**Art. 6º.** Revogam-se as disposições em contrário.

Guarapari/ES, 04 de junho de 2025.

---

**RODRIGO LEMOS BORGES**  
Prefeito Municipal