

PUBLICADO NO DOM/ES

Em: 20 MAIO 2022



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

DECRETO Nº. 328/2022

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO URBANO SOB A FORMA CONDOMÍNIO DE LOTES “MATA DO ATLÂNTICO”, 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 Aditamento ao Termo de Ajustamento de Conduta firmado na data de 20/10/2021, entre Ministério Público Estadual (2ª Promotoria Cível de Guarapari), Imobiliária Garantia Ltda e Município de Guarapari no bojo do Procedimento Ministerial no 2015.0004.6493-73, PA nº 2015.0029.8396-90, que RETIFICOU os TERMOS e CONSIDERAÇÕES do Termo de Ajustamento de Conduta firmado na data de 07/10/2015 e tronou sem efeito o 2º aditamento ao TAC assinado em 13/12/2018 em função da aplicação da Lei Federal nº 13.465 de 11/07/2017.

Considerando o requerimento protocolado sob nº 14986/2016 por “IMOBILIÁRIA GARANTIA LTDA”, com sede à Av. Luciano das Neves, nº 1171, Ap. 603, Ed. Empresarial Center, Centro, Vila Velha-ES, CEP 29100-904, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.584.762/0001-39, representada por Carlos Augusto de Azevedo, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 006.382.007-25, portador da C.I. n] 423.845-ES, atendendo ao Município que solicitou a regularização do Condomínio de Lotes Mata do Atlântico, situado na Rodovia do Sol, km 32, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo;

Considerando que a empresa requerente é legítima proprietária do imóvel onde será regularizado o referido condomínio de lotes, conforme comprova a Matrícula nº 24095, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES, com área total de 93.456,46 (noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados).



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

Considerando que o imóvel objeto da Matrícula nº 24095, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES, situado na Rodovia do Sol, km 32, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo, no qual será regularizado o condomínio de lotes, 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 A IMOBILIÁRIA GARANTIA LTDA obriga-se a efetivar a doação, constante na CLÁUSULA SEGUNDA do Termo de Compromisso, sem encargos ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, de uma área de terreno com 5.636,26 m² (cinco mil, seiscentos e trinta e seis metros quadrados e vinte e seis decímetros quadrados), correspondendo a 6,03% (seis vírgula zero três por cento) da gleba, para implantação de vias públicas já existentes de fato (Rua Prata e Rua Topázio), com o objetivo de permitir acesso aos loteamentos vizinhos e portanto passando a área total do condomínio de lotes para 87.820,20 m² (oitenta e sete mil, oitocentos e vinte metros quadrados e vinte decímetros quadrados).

Considerando se tratar de regularização de parcelamento aprovado pelo Decreto municipal nº 183/2000, o qual porém, ainda não foi registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, mas teve implantação parcial e se encontra ocupado de fato, estando com a infraestrutura já existente, conforme descrito nos relatórios de vistoria do setor técnico desta municipalidade.

Considerando, que a documentação apresentada pelo loteador, para regularização urbanística está de acordo com a Lei Complementar nº 90/2016, no que se refere a procedimentos da espécie, especialmente em seus artigos 97 e 145, para áreas definidas como Zona Especial de Interesse Social 01 - ZEIS 01 e também atende a Lei federal 13.465/2017, que regulamenta procedimentos de Regularização Fundiária Urbana.

Considerando que foram apresentados os projetos urbanísticos para fins de regularização do "Condomínio de Lotes Mata do Atlântico" e a Tabela Descritiva de todas as



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

unidades autônomas existentes, os quais encontram-se em poder da Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP, todos assinados pela profissional responsável técnica, isto é, a Arquiteta e Urbanista Mariana Silva Nascimento, inscrita no CAU/ES sob nº A109628-1;

Considerando o Termo de Compromisso de execução de Obras de infraestrutura e compensação que entre si celebram o Município de Guarapari e Imobiliária Garantia Ltda para a aprovação do projeto de regularização do Condomínio de Lotes Mata do Atlântico, o qual integra o presente Decreto na condição de Anexo.

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 24.095, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES), com a área de 87.820,20 m² (oitenta e sete mil, oitocentos e vinte metros quadrados e vinte decímetros quadrados);

II – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da responsável técnica pelo projeto do parcelamento, arquiteta e Urbanista Mariana Silva Nascimento, inscrita no CAU/ES sob nº A109628-1;

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

IV – Licença Ambiental de Regularização – LAR, Processo 3207/2004 – PMG, de 07/02/2014;

V – Projeto urbanístico do Condomínio de Lotes Mata do Atlântico com respectivo quadro de áreas;

VI – Mídia digital com o projeto urbanístico e memorial descritivo;

VIII – e demais documentos e projetos dos processos apensados ao Processo nº 14986/2016.



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

DECRETA:

Art. 1º - Torna sem efeito o decreto nº 183/2000

Art. 2º. Fica APROVADO o projeto de regularização do Condomínio de Lotes, destinado ao uso residencial e comercial, denominado "MATA DO ATLÂNTICO", de propriedade de "IMOBILIÁRIA GARANTIA LTDA", representada por seu sócio gerente Carlos Augusto de Azevedo, RG. nº 423.845-ES, CPF nº 006.382.007-25, conforme Projeto Técnico e Memorial Descritivos constantes no Processo Administrativo sob nº 14986/2016, em atendimento a Leis Federais nº 4.591/64 e 13465/2017, bem como a Lei Complementar nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM), com as características abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
Ítem	Discriminação	Unidades	Área	%
1	Área total do condomínio de lotes		87.820,20	100,00
2	Área dos lotes		64.889,33	73,89
2.1	Número total de lotes	194		
2.1.1	Unidades residenciais	191		
2.1.2	Unidades comerciais	03		
2.2	Número total de quadras	6		
3	Áreas condominiais		22.930,87	26,11
3.1	Sistema viário		15.139,02	17,24
3.2	Equipamento comunitário (sede social)		7.196,00	8,19
3.3	Equipamento urbano (tratamento água)		595,85	0,68
4	Área total da matrícula a ser regularizada		93.456,46	
5	Área de ruas doadas		5.636,26	
5.1	Rua Prata		2.550,40	
5.2	Rua Topázio		3.085,86	



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

Art. 3º. Obriga-se a efetivar doação sem encargos ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, de uma área de terreno com 5.636,26 m² (cinco mil, seiscentos e trinta e seis metros quadrados e vinte e seis décimos quadrados), correspondendo a 6,03% (seis vírgula zero três por cento) da gleba, para implantação de vias públicas já existentes de fato (Rua Prata e Rua Topázio), com o objetivo de permitir acesso aos loteamentos vizinhos.

Art. 4º. A Imobiliária Garantia Ltda se obriga a cumprir integralmente as obrigações estabelecidas neste Decreto, bem como no Termo de Compromisso e no Aditamento do Termo de Ajustamento de Conduta, firmado em 20/10/2021 (o qual tornou sem efeito o 2º aditamento ao TAC do Condomínio de Lotes Mata do Atlântico assinado em 13/12/2018) e que o integram na condição de Anexos 1 e 2.

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

Guarapari (ES), 16 de maio de 2022.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal