



PUBLICADO NO DOM/ES

Em: 27 JUN. 2023

MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

## DECRETO Nº. 442/2023

DISPÕE SOBRE A REVALIDAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO SOB A FORMA DE "LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES", 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 2752/2022 por **LOMINU'S URBANISMO LTDA**, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210, Bairro/Distrito Belvedere, Município Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.320-690, no CNPJ/MF sob o nº 24.564.278/0001-50.

**Considerando** a transferência de titularidade do imóvel objeto do presente projeto de parcelamento de solo devidamente registrado conforme comprova a Matrícula nº 70417, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES; para **CERCA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Avenida do Contorno, 8851, Sala 10, Gutierrez, Belo Horizonte-MG, CEP 30.110-059, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.464.209/0001-34, representada por sua sócia Cláudia Ordones Giarola, brasileira, casada, empresária, RG nº M-524.191, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF nº 501.089.566-87, residente na Rua Professor Estevão Pinto, nº 637, aptº 301, Bairro Serra, Belo Horizonte-MG, solicitando a revalidação da aprovação do **LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**, situado no lugar denominado "Tartaruga", neste Município de Guarapari-ES.

**Considerando** que a empresa requerente é legítima proprietária do imóvel onde será implantado o referido loteamento, conforme comprova a Matrícula nº 70417, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari-ES;

**Considerando** a existência da empresa **LOMINUS URBANISMO LTDA**, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210, Bairro/Distrito Belvedere, Município Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.320-690, no CNPJ/MF sob o nº 24.564.278/0001-50, representada por seus administradores e representantes legais espólio de Carlos Roberto Couto, CPF 509.155.769-53, ora representado pelo seu inventariante Carlos Roberto Couto Junior, brasileiro, empresário, solteiro, CPF nº 016.014.296-22, RG 13927729 SSP MG, residente à Rua Pedro Natalício de Moraes, nº 75, apto. 302, Bairro/Distrito Bunitis, Município de Belo Horizonte – MG, CEP 30.575-275, e Jorge Edmundo Silva Landaeta, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 337.032.806-20, RG 2209390 SSP – MG, residente à Rua Canto da Esperança, nº 10, Condomínio Vale dos Cristais, Município Nova Lima – MG, CEP 34.008-074.

**Considerando** o contrato social de Constituição da **SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA**, inscrita no CNPJ 38.343.516/0001-01, com nome fantasia **LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES TARTARUGA**, firmado entre as empresas **CERCA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, e **LOMINUS URBANISMO LTDA**, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210, sala 710, Bairro/Distrito Belvedere, Município Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.320-690.

**Considerando** a cláusula segunda do Contrato social da **SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA**, que diz que a empresa é responsável pelo **LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS**

**Considerando** que o imóvel objeto da Matrícula nº 70417, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari / ES, situado no lugar denominado TARTARUGA, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo com a área de 769.194,68 m<sup>2</sup> (setecentos e sessenta e nove mil, cento e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados), no qual será implantado o loteamento, 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 foi apresentado o projeto urbanístico para fins de revalidação da aprovação do “**LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**” e o Memorial Descritivo do empreendimento, em poder da Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP, todos assinados pelo profissional responsável técnico Engenheiro Civil Marcio Gonçalves de Oliveira, inscrito no CREA-MG sob nº MG-157424/D;

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

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 70417, Livro 2), com a área de 769.194,68 m<sup>2</sup> (setecentos e sessenta e nove mil, cento e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados),

II – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pelo projeto do parcelamento Engenheiro Civil Marcio Gonçalves de Oliveira, inscrito no CREA-MG sob nº MG-157424/D;

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

IV – Licença Municipal Prévia expedida pela SEMA, LMP Nº 03/ 2020, com validade de 365 dias e condicionantes, datada de 27/05/2020;

V – Projeto urbanístico do Quinta das Flores com respectivo quadro de áreas;

VI – Mídia digital com o projeto urbanístico e memorial;

VII – Laudo do IDAF;

VIII – E demais documentos e projetos do processo nº 1943/2015 e seus apensos.

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

**Considerando** a necessidade de novo decreto de REVALIDAÇÃO de aprovação do referido loteamento visando o atendimento do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Torna sem efeito o **Decreto nº 363/2022**.

**Art. 1º.** Fica APROVADO o projeto do parcelamento urbano, destinado ao uso residencial e comercial, denominado “**LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**”, de propriedade de **SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA**, CNPJ 38.343.516/0001-01, representada por seus sócios neste ato já qualificados, conforme Projeto Técnico e Memorial Descritivo constantes no Processo Administrativo sob nº 3643/2023 e seus apensos, em



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS**

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:

| <b>QUADRO DE ÁREAS</b>                            |                             |               |
|---|-----------------------------|---------------|
| <b>DISCRIMINAÇÃO</b>                              | <b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b> | <b>(%)</b>    |
| ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA                           | 769.194,68                  | -----         |
| ÁREA DE RESERVA LEGAL (NÃO PARCELÁVEL)            | 86.534,00                   | -----         |
| ÁREA DE PRESERVAÇÃO (NÃO PARCELÁVEL)              | 50.019,88                   |               |
| <b>ÁREA TOTAL PARCELÁVEL</b>                      | <b>632.640,80</b>           | <b>100%</b>   |
| ÁREA DE LOTES                                     | 376.578,52                  | 59,52%        |
| <b>ÁREAS PÚBLICAS</b>                             | <b>256.062,28</b>           | <b>40,48%</b> |
| ÁREA DE VIAS PROJETADAS                           | 148.499,93                  | 23,47%        |
| ÁREA DE VIAS DOADAS                               | 25.995,76                   | 4,11%         |
| ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO<br>(PRAÇAS/PARQUES) | 44.652,30                   | 7,06%         |
| EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS                | 35.554,28                   | 5,62%         |
| ÁREAS TÉCNICAS PÚBLICAS                           | 1.360,01                    | 0,22%         |
| NÚMERO DE LOTES                                   |                             | 1069 unidades |
| NÚMERO DE QUADRAS                                 |                             | 59 unidades   |

**Art. 2º.** Obriga-se a **SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA** a ceder o direito de uso ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, em cumprimento ao artigo 167 da Lei Complementar nº 090/2016, uma área total de 256.062,28 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta e seis mil, sessenta e dois metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados) da Matrícula 70417, Livro 2, Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari-ES correspondendo a 40,48% (quarenta vírgula quarenta e oito por cento) da gleba útil parcelável referentes às áreas públicas do artigo 1º deste Decreto.

**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.

**Art. 4º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Guarapari (ES), 15 de Junho de 2023.

**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
Prefeito Municipal



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



**TERMO DE COMPROMISSO**

*Termo de Compromisso de execução de obras de infraestrutura e compensação que entre si celebram o MUNICÍPIO DE GUARAPARI e SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA como parte integrante do Decreto de Revalidação do LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES.*

O **MUNICÍPIO DE GUARAPARI**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 27.165.190/0001-53, com sede à Rua Alencar Moraes de Resende, nº 100 – Bairro Jardim Boa Vista em Guarapari/ES, representado neste ato pelo Exmo. Prefeito Municipal Sr. **Edson Figueiredo Magalhães**, neste ato denominado **MUNICÍPIO** e **SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA**, inscrita no CNPJ 38.343.516/0001-01 com nome fantasia LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES TARTARUGA, representada por seus sócios **Cláudia Ordones Giarola**, brasileira, RG nº M-524.191 SSP/MG, CPF nº 501.089.566-87, e **Patrícia de Moura Ordones**, RG nº 62993 SSP/MG, CPF nº 276.882.596-49, representando a **CERCA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** e espólio de **Carlos Roberto Couto**, RG 4016162 SSP – MG, CPF nº 509.155.769-53, representado pelo seu inventariante **CARLOS ROBERTO COUTO JUNIOR**, RG 13927729 SSP MG, CPF nº 016.014.296-22 e **Jorge Edmundo Silva Landaeta**, RG 2209390 SSP – MG, CPF nº 337.032.806-20, representando a **LOMINUS URBANISMO LTDA**, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210, sala 710, Bairro/Distrito Belvedere, Município Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.320-690, aqui denominada **EMPREENDEDOORA** responsáveis pela construção/implantação do empreendimento **LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**, constante do Processo nº 1943/2015 com revalidação no Processo nº 3643/2023 **RESOLVEM**, em comum acordo e na melhor forma de Direito, celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que se regulará pelas disposições que se seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETIVO:**

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem como finalidade formalizar as exigências legais decorrentes da aplicação da Lei Federal nº 6766/79 e da Lei Complementar do Município de Guarapari nº 090/2016, para efeito de execução das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO QUINTA DAS FLORES**, a respeito da responsabilidade que cabe a **EMPREENDEDOORA** quanto a implantação do mesmo no imóvel objeto da Matrícula nº 70417, Livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES, situado no lugar denominado TARTARUGA, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo; com a área de 769.194,68 m<sup>2</sup> (setecentos e sessenta e nove mil, cento e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados), no qual será implantado o loteamento, encontra-se



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA EMPREENDEDORA:**

Pelo presente **TERMO DE COMPROMISSO** se compromete a **EMPREENDEDORA**, sem prejuízo do atendimento das demais disposições legais pertinentes, a cumprir as seguintes obrigações:

1. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o **domínio do Município**, as **vias – incluindo calçadas, ciclovias e áreas técnicas –**, as **áreas destinadas aos equipamentos comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, e semelhantes)** e os **espaços livres de uso público (praças, parques, recreação, esportes e áreas verdes)**, constantes do projeto e memorial descritivo, obrigando-se a **EMPREENDEDORA** a doar ao **MUNICÍPIO** mediante **Escritura Pública de Doação**.
2. Demarcar, identificar e sinalizar nos locais as áreas públicas descritas no item 1 desta cláusula com materiais duráveis.
3. Na constituição dos loteamentos deverão ser **projetados e implantados**, no mínimo, os seguintes equipamentos urbanos e obras de infraestrutura, conforme Lei Federal nº 6766/1979, art. 2º, §6º, bem como art. 156 da Lei Complementar nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM):
  - I – redes e equipamentos para o **abastecimento de água potável**, aprovados pela concessionária CESAN;
  - II – redes e equipamentos para **fornecimento de energia elétrica**, aprovados pela concessionária EDP;
  - III – redes e equipamentos de drenagem para a **coleta e escoamento adequado de águas pluviais**, conforme normas técnicas e boas práticas;
  - IV – redes e equipamentos para a coleta, **tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário**, aprovados pela concessionária CESAN;
  - V – obras de **colocação de sarjetas e meio-fios e pavimentação viária** – incluindo todas as vias de circulação, acessos, áreas técnicas e ciclovia – com as características geométricas e estruturais das vias, de acordo com o Anexo 03 e o Anexo 04 da Lei Complementar nº 090/2016.



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



VI – implantação/construção, a partir da nova Av. Domingos José Barbosa, de **dois acessos à Área Verde – Parques 02 transpondo integralmente o curso hídrico existente** com solução de drenagem semelhante à via existente (“Nova Av. Paris”), conforme normas técnicas e melhores práticas – **sem constituir obstáculo à drenagem ou afunilamento do canal** – com proteções/parapeitos em ambos os lados e finalização em rampa pavimentada de mesma largura do acesso com inclinação não superior a 8,33%, em caso de desnível.

4. Apresentar **Memorial Descritivo**, além de **Cronograma das Obras ou Equipamentos** com um prazo máximo de execução de 04 (quatro) anos ou 48 meses, prorrogáveis por mais 48 meses, com apresentação de **relatórios detalhados semestrais** à Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP.

5. Providenciar **Licença Ambiental** para início das intervenções, conforme legislações vigentes.

6. Executar **terraplenagem** nas áreas do empreendimento cujo perfil natural do terreno tiver declividade igual ou superior a 30%, priorizando-se as áreas públicas, e atender ao art. 154, IV e VI da Lei Complementar nº 090/2016 e demais áreas a fim de possibilitar o escoamento das águas e total acessibilidade.

7. Atender ao art. 153 da Lei Complementar nº 090/2016 para aprovação de projeto.

8. Ficam **caucionados**, como garantia pela implantação das obras de infraestrutura, todos os lotes enumerados na tabela a seguir, e que serão descaucionados automaticamente na emissão do **Termo de Conclusão de Obras**:

| QUADRA | LOTES   | QUANTIDADE DE LOTES |
|--------|---|---------------------|
| 26     | 13, 14, 15, 16, 17, 18  | 06 unidades         |
| 31     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13  | 13 unidades         |
| 32     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 | 32 unidades         |
| 33     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29             | 29 unidades         |
| 34     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23                                     | 23 unidades         |
| 35     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17   | 17 unidades         |
| 36     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10   | 10 unidades         |
| 37     | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19   | 19 unidades         |



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

|              |   |                     |
|--------------|---|---------------------|
| 38           | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 | 28 unidades         |
| 40           | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26         | 26 unidades         |
| 41           | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15   | 15 unidades         |
| <b>TOTAL</b> | <b>LOTES CAUCIONADOS</b>  | <b>218 unidades</b> |

9. A **EMPREENDEDORA** deve observar as **Diretrizes Urbanísticas** emitidas pelo Município, e demais decisões municipais e de legislações vigentes.
10. A **EMPREENDEDORA** deve observar ainda a **restrição contida na Certidão de Ônus do CRGI** e as proibições de intervenções de qualquer natureza em áreas ambientais não passíveis de supressão/uso extensivo do solo contidas no **Laudo de Constatação do IDAF**, sob pena de responsabilização nas esferas administrativas e judiciais cabíveis.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRAS:**

O “**Certificado de Conclusão de Obras**” do empreendimento somente será emitido mediante cumprimento integral das obrigações da **Cláusula Segunda** do presente **TERMO DE COMPROMISSO**.

**CLÁUSULA QUARTA – DO FORO E ENCERRAMENTO:**

As partes elegem o foro da Comarca de Guarapari, neste Estado, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Termo de Compromisso.

Guarapari-ES, 06 de Junho de 2023.

  
.....  
**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
Prefeito Municipal de Guarapari

  
.....  
**SPE LOMINUS URBANISMO CERCA GRANDE LTDA**  
CNPJ 38.843.516/0001-01

**TESTEMUNHAS:**

NOME:

CPF:

NOME:

CPF: