

Publizado no DOM/ES  
Em: 17/09/21



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

## DECRETO Nº. 622/2021

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE  
DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO DE SOLO  
PARA FINS URBANOS SOB FORMA DE  
LOTEAMENTO DE UMA PROPRIEDADE DE HABITAR  
EMPREDNIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, contidas no art. 88, incisos III e IX, da Lei Orgânica do Município, c/c art. 19 da Lei nº 1.278/1991;

**Considerando** o requerimento protocolado sob o nº 16.648/2017, por "HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI ME", com sede na Avenida Isaías Cherry, nº 41, loja 18, Centro – Piúma/ES, inscrita no CNPJ nº 08.612.044/0001-84, solicitando aprovação do loteamento denominado "Cidade Bragança" situado no sítio Bergamini de Camurugi, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo.

**Considerando** que a Empresa requerente é legítima proprietária do imóvel objeto do presente desmembramento e parcelamento, conforme comprova a matrícula nº 04.745, livro nº 02, ficha 01, Cartório do 2º ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES.

**Considerando** que o imóvel objeto da matrícula nº 04.745, livro nº 02, ficha 01, Cartório do 2º ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES, com área de 110.270,00 (cento e dez mil, duzentos e setenta metros quadrados), objeto deste loteamento, encontra-se situado em perímetro urbano da Cidade de Guarapari, instituído pela Lei Municipal nº007/2007, de 23 de novembro de 2007, no anexo 04 – Carta de Delimitação do perímetro Urbano Municipal e Lei Municipal nº 090/2016, de 18 de novembro de 2016, no anexo 01 – Carta de Limites do Município e Delimitação do Perímetro Urbano.

**Considerando** que foram apresentadas a planta geral do loteamento e as plantas e memoriais descritivos de todos os lotes, em poder da Secretaria Municipal de



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

Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP, todas assinadas pelo profissional Engenheiro Civil Thiago Mello Andreatta, inscrito no CREA sob o nº ES-033.667/D.

**Considerando** que foram juntados ao requerimento 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 4745, livro nº 02), com área de 110.270,00 (cento e dez mil, e setenta metros quadrados);
- II- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 0820180029693 do responsável técnico pelo projeto de parcelamento, Engenheiro Civil Thiago Mello Andreatta, inscrito no CREA ES sob nº ES-033667/D.
- III- Procuração firmada do representante legal do empreendimento;
- IV- Memorial Descritivo do empreendimento;
- V- Projeto urbanístico do Loteamento Cidade Bragança com respectivo quadro de áreas;
- VI- Laudo de Constatação IDAF;
- VII- Mídia digital com o projeto urbanístico e memorial;
- VIII- Projetos complementares do parcelamento do solo:
  - Projeto de Rede de Águas Pluviais;
  - Projeto de Rede Abastecimento de água;
  - Projeto de Rede Coletora de Esgoto.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Torna sem efeito o Decreto nº 454/2020.

**Art. 2º** - Fica APROVADO o desmembramento e o parcelamento de solo sob forma de loteamento de uma gleba de terra de propriedade de HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – ME, com sede na Avenida Isaias Cherry, nº 41, loja 18, Centro – Piúma/ES, inscrita no CNPJ nº 08.612.044/0001-84, solicitando aprovação do loteamento denominado “Cidade Bragança” situado no sítio Bergamini de Camurugi, na cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com área total de 110.270,00 (cento e dez mil, duzentos e setenta metros quadrados), conforme



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

certidão negativa de ônus reais. Sendo 66.629,00 m<sup>2</sup> (sessenta e seis mil e seiscentos e vinte e nove metros quadrados) para o parcelamento e 41.594,75m<sup>2</sup> (quarenta e um mil, quinhentos e noventa e quatro metros e setenta e cinco decímetros quadrados) desmembrada (área remanescente 01 e 02) e 2.046,25m<sup>2</sup> (dois mil e quarenta e seis metros, e vinte e cinco decímetros quadrados) para a Rua Brasília, ficando o loteamento assim caracterizado:

<b>QUADRO DE ÁREAS E ÍNDICES – LOTEAMENTO CIDADE BRAGANÇA</b>				
	<b>Especificação</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (M<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>ÁREA TOTAL DA GLEBA (MATRÍCULA 04.745)</b>		<b>110.270,00</b>	
	Área remanescente 01 e 02		41.594,75	
	Área da Rua Brasília		2.046,25	
<b>1</b>	<b>ÁREA TOTAL DO TERRENO PARCELADO</b>		<b>66.629,00</b>	<b>100,00</b>
1.1	Área total das quadras	8	39.828,23	59,776119
1.1.1	Lotes residenciais	96		
1.2	Área de equipamentos comunitários		3.735,92	5,607048
1.3	Área verde		8.804,27	13,213871
1.4	Caixas de Rua		8.241,31	12,368953
1.5	Passeios		3.917,47	5,8795269
1.6	Área não edificante		2.101,80	3,1544823
<b>TOTAL</b>			<b>66.629,00</b>	<b>100,00</b>

**Art. 3º** - Atendendo a exigência contida na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Estadual nº 3.384/81, para efeito da presente aprovação do loteamento Cidade Bragança, os 35% (trinta e cinco por cento) que tratam da doação do percentual da área parcelável, destinadas as praças, equipamentos urbanos e comunitários (espaços livres de uso público), são incorporados ao patrimônio público municipal.

**Parágrafo único:** Obriga-se a empresa loteadora "HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS" a doar ao Município de Guarapari mediante Escritura Pública de doação, as áreas públicas específicas deste artigo.

**Art. 4º** - As despesas com Escrituras Públicas e respectivos registros e averbações referentes as áreas adotadas ao Município correrão por conta da empresa empreendedora.



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

**Art.5º** - Todas as obras de infraestrutura, serviços e quaisquer outras benfeitorias feitas pela requerente nas áreas de uso público, passam para o domínio do Município de Guarapari, sem que caibam qualquer indenização a empresa loteadora.

**Art.6º** - O Termo de Compromisso com as obrigações da execução das obras de infraestrutura e equipamentos, as expensas do empreendedor, bem como o Cronograma, é parte integrante deste Decreto.

**Art. 7º** - Nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da sua aprovação, contados da publicação deste Decreto, deve a empresa requerente providenciar o registro do loteamento ora aprovado, junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo.

**Art. 8º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 9º** - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o decreto nº 454/2020.

Guarapari/ES, 08 de setembro de 2021.

**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
Prefeito Municipal

Publicado no DOM/ES  
Em: / /



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

**TERMO DE COMPROMISSO**

**Termo de Compromisso de Execução de Obras de infraestrutura e Compensação referentes à aprovação e licenciamento do LOTEAMENTO CIDADE BRAGANÇA que entre si celebram o MUNICÍPIO DE GUARAPARI e HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME.**

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, Guarapari/ES, denominado na sequência como **MUNICÍPIO**, representado neste ato pelo Exmo. Prefeito Municipal Sr. **EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**, e **HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME**, na Avenida Isaias Scherrer, nº 41, loja 18, Centro – Piúma/ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.612.044/0001-84, representada por **THIAGO MELLO ANDREATA**, brasileiro, solteiro, RG 1.742.786-ES, CPF nº 090.874.627-00, denominada na sequência como **EMPREENDEDORA**, 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 das Lei Federal nº 6.766/1979 e Lei Estadual nº 7.943/2004, bem como da Lei Complementar Municipal nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM), com as características abaixo, para efeito de implantação do “**LOTEAMENTO CIDADE BRAGANÇA**”, a respeito da responsabilidade que cabe a **EMPREENDEDORA** quanto aos projetos e obras de infraestrutura do empreendimento, em uma área de terreno urbano com 110.270,00m<sup>2</sup> (cento e dez mil, duzentos e setenta metros quadrados), situado no Bairro Camurugi, Município de Guarapari, Estado do Espírito Santo.

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

Pelo presente Termo de Compromisso compromete-se a **EMPREENDEDORA**, sem prejuízo do atendimento das demais disposições legais pertinentes, a cumprirem as seguintes obrigações:



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

**2.1. A HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME** obriga-se a efetivar doação sem encargos ao Município de Guarapari, mediante Escritura Pública, respectivos registros e averbações às suas expensas, das áreas de terreno correspondentes a:

I – Áreas de sistema viário e suas infraestruturas, ruas e avenidas com os equipamentos urbanos: 8.241,31 m<sup>2</sup> (oito mil, duzentos e quarenta e um metros e trinta e um decímetros quadrados), correspondendo a 12,36% (doze inteiros e trinta e seis centésimos por cento) da área total parcelável; e 3.917,47m<sup>2</sup> (três mil novecentos e dezessete metros e quarenta e sete decímetros quadrados) referentes a passeios perfazendo 5,87% (cinco inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) da área parcelável;

II – Áreas de equipamentos comunitários e espaços de uso público ou praças com declividade menor que 30%: 3.735,92m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e trinta e cinco metros e noventa e dois decímetros quadrados), correspondendo a 5,60% (cinco inteiros e sessenta centésimos por cento) da área total parcelável;

III - Área livre de uso público (áreas verdes) IEMA com declividade menor que 30%: 8.804,27m<sup>2</sup> (oito mil, oitocentos e quatro metros e vinte e sete decímetros quadrados) correspondendo a 13,21% (treze inteiros e vinte e um centésimos por cento) da área total parcelável;

**2.2. A EMPREENDEDORA** se compromete na constituição do LOTEAMENTO CIDADE BRAGANÇA que 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 da Lei Complementar nº 090/2016 – Plano Diretor do Município de Guarapari (PDM):

I – Abertura e pavimentação das vias de circulação;

II – Rede e sistema de escoamento das águas pluviais;

III – Rede para o abastecimento de água potável conforme projeto a ser aprovado na Concessionária de Serviço Público de Abastecimento/CESAN;

IV – Rede coletora e soluções para tratamento do esgotamento sanitário conforme projeto a ser aprovado na Concessionária de Serviço Público de Saneamento/CESAN;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

V – Rede e sistema de energia elétrica domiciliar conforme projeto a ser aprovado na Concessionária de Serviço Público de Energia/ESCELSA.

2.3. A EMPREENDEDORA se compromete a apresentar Memorial Descritivo, além de Cronograma das Obras e dos Equipamentos com um prazo máximo de execução de 02 (dois) anos ou 24 (vinte e quatro) meses e com apresentação de relatórios de obras semestrais à Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos.

2.4. A EMPREENDEDORA se compromete a providenciar Licença Ambiental para início das intervenções, conforme legislações vigentes.

2.5. A EMPREENDEDORA se compromete a executar terraplenagem nas áreas do empreendimento cujo perfil natural do terreno tiver declividade igual ou superior a 30%, conforme determinação da Lei Complementar Municipal nº090/2016 e demais áreas, a fim de possibilitar total acessibilidade.

2.6. Ficam caucionados ao MUNICÍPIO, como garantia pela implantação das obras de infraestrutura, os lotes 02, 03, 05 e 06 da Quadra “A”, lotes 01 e 02 da Quadra “B”, lotes 10, 11 e 12 da Quadra “C”, lote 02 da Quadra “E” e lotes 03 e 04 da Quadra “F” e que serão descaucionados automaticamente na emissão do Termo de Conclusão de Obras.

2.7. Todas as ações referentes à legalização do LOTEAMENTO CIDADE BRAGANÇA ficam a cargo da EMPREENDEDORA.

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

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

**CLÁUSULA QUARTA – DA EFICÁCIA E VALIDADE:**

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data de sua assinatura e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

**CLÁUSULA QUINTA – 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.

E por estarem ajustadas, assinam o presente Termo de Compromisso, para que produza os efeitos legais da forma de suas cláusulas.



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

Guarapari, 26 de agosto de 2021.

.....  
**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI

.....  
**THIAGO MELLO ANDREATA**  
HABITAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME