

DECRETO Nº 37.138

APROVA PROJETO URBANÍSTICO DE LOTEAMENTO, COM ACESSO ATRAVÉS DO BAIRRO VILA RICA, EM CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, usando de suas atribuições legais, na forma do artigo 198 da Lei Municipal nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021 e, com fundamento na Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), e demais normas urbanísticas e edificações aplicáveis, tendo em vista o que consta do(s) processo(s) administrativo(s) protocolizado(s) sob o(s) nºs 37735/2024, 19675/2025 e 76659/2025,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado, em conformidade com a Lei Municipal nº 7.915/2021 e demais disposições legais aplicáveis, o projeto urbanístico de loteamento a ser implementado nesta urbe, no lugar denominado "Sítio Fazenda Recanto Verde", com área total parcelável de 186.590,33m² (cento e oitenta e seis mil quinhentos e noventa metros quadrados e trinta e três décimos quadrados), 113.897,61m² (cento e treze mil oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e um décimos quadrados) de área privativa, equivalendo a 306 (trezentos e seis) lotes, 7.650,65m² (sete mil seiscentos e cinquenta metros quadrados e sessenta e cinco décimos quadrados) para equipamentos públicos, 25.766,76m² (vinte e cinco mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados) para espaços livres de uso público e 39.275,31m² (trinta e nove mil duzentos e setenta e cinco metros quadrados e trinta e um décimos quadrados) para sistema viário.

Art. 2º O Loteamento será implantado em uma área de terreno medindo 21,36 67ha (vinte e um hectares, trinta e seis ares e sessenta e sete centiares), registrado sob a matrícula nº 51336, ficha 01, livro 02, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES - 1º ofício / 1ª zona, de propriedade de LIMA & BORGES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 47.063.784/0001-60, com sede na Cidade de Belo Horizonte/MG, na Rua Turim, 59 (3º andar), Bairro Santa Lúcia, CEP: 30.360-552, com telefones para contato: (31) 3517-8444 ou (31) 9869-4766 e endereço de e-mail: juridico@parcelarurbanismo.com.br.

Art. 3º O empreendimento será executado pela empresa LIMA & BORGES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 47.063.784/0001-60, representada por seu Diretor-presidente, o Sr. GUSTAVO JERONIMO VIANA LOBATO GONÇALVES, brasileiro, administrador, solteiro,

nascido em 17/01/1987, inscrito no CPF sob nº 075.019.226-75 e portador da cédula de identidade MG 13.374-332 - SSP/MG.

Parágrafo único. A empresa é responsável pela elaboração e aprovação dos projetos, pelo registro, implantação e execução do loteamento, entre outras obrigações.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento do solo, por si só, não implica em direito do proprietário ao início das obras, sem o cumprimento das exigências previstas nesta Lei e demais legislações pertinentes, inclusive as licenças ambientais necessárias.

Art. 5º O projeto de Loteamento ora aprovado possui quadro de áreas na forma do Anexo I deste Decreto.

Art. 6º A fim de garantir a execução das obras necessárias à infraestrutura do loteamento, a loteadora prestara caução, na modalidade de Seguro-Garantia, nos termos do artigo 195, inciso IV, da Lei Municipal nº 7.915/2021 (Carta de Fiança nº 3876-01, com código de verificação: GT38762025PM, expedida por Toronto Banking S.A.).

§ 1º. A apólice de seguro / termo de garantia, após aprovação e assinatura pelo chefe do administrativo municipal, deverá ser averbada junto à matrícula da área a ser parcelada, quando do registro do loteamento aprovado, na forma da legislação vigente.

§ 2º. A garantia referida neste artigo terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, com base nas tabelas oficiais de referências de preço.

§ 3º. Nos termos do artigo 195, §2º, da Lei Municipal nº 7.915/2021, o valor da apólice de seguro poderá ser reduzido anualmente, na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fio e instalação de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e gás;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação, implantação das calçadas cidadãs e demais serviços.

§ 4º. Para os fins do parágrafo anterior, a loteadora deverá informar o estágio de execução das obras, ocasião em que a fiscalização responsável realizará vistoria, elaborando relatório circunstanciado, a fim de constatar e comprovar a conclusão dos termos delimitados nas alíneas anteriores.

Art. 7º Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder ao registro do loteamento, junto ao Registro Geral de Imóveis desta comarca, sob pena de caducidade da aprovação e dos efeitos deste Decreto.

Art. 8º O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido ao Município, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação deste decreto, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

Art. 9º O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido neste artigo, antes de seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma vez e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, observar-se-ão os mesmos procedimentos previstos nesta lei, exceto quanto aos requisitos já satisfeitos quando da aprovação do projeto inicial;

§ 2º. A modificação no projeto não poderá alterar as características urbanísticas originais, mencionadas no Memorial Descritivo nem alterar para menos a área, destinação e localização dos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público.

Art. 10. Somente após a efetivação de registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes nos termos do Artigo 37 da Lei nº 6.766/79 ou de dispositivo que vier a substituí-lo.

Art. 11. A conclusão das obras dos projetos de loteamento deverá ser comunicada pelo proprietário ao órgão competente do Executivo Municipal, para fins de vistoria e expedição de Alvará.

Parágrafo único. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de conclusão da obra.

Art. 12. Este Decreto entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 06 de maio de 2026.

JOSÉ CARLOS CORRÊA CARDOSO JÚNIOR
Prefeito Municipal em Exercício

ANEXO I

DECRETO Nº 37.138/2026

- QUADRO DE ÁREAS -

DESCRIÇÃO	ÁREAS
Área total do terreno	409.494,04m ²
Área do loteamento	213.677,00 m ²
Reserva Legal	(-) 16.271,69m ²
Área remanescente (APP)	(-) 10.814,98m ²
Área total parcelável (base de cálculo)	186.590,33m²

DESCRIÇÃO	ÁREAS	PERCENTUAL
Área privativa (306 lotes)	113.897,61m ²	61,04%
Equipamentos Públicos (somatório de área de drenagem e via de pedestres arborizadas)	7.650,65m ²	4,1%
Espaços Livres de uso público (somatório de áreas públicas 2 e 3; área pública 1 – área institucional)	25.766,76m ²	13,81%
Sistema Viário	39.275,33m ²	21,05%
TOTAL (ÁREA PARCELÁVEL)	186.590,33M²	100%