



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

DECRETO Nº 6180, DE 10 DE JUNHO DE 2026.

CANCELA A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO "SOMBRA DO JEQUITIBÁ" E APROVA O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES "CASTLE HILL RESORT RESIDENCE", NO DISTRITO DE CASTELINHO, MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA – ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, em especial a Lei Municipal nº 551/2006 e alterações:

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que regula o parcelamento do solo urbano, especialmente os arts. 2º, § 7º, e 37;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal nº 05, de 16 de janeiro de 1989, especialmente o art. 46;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal nº 422, de 29 de setembro de 2003, que regula a aprovação de condomínio horizontal de lotes no Município de Vargem Alta, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64 e do Código Civil (arts. 1.331 e seguintes e art. 1.358-A);

CONSIDERANDO o Plano Diretor Municipal e a legislação de uso e ocupação do solo vigente;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 4.591/64 e Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente os arts. 58 e 78;

CONSIDERANDO o requerimento protocolado sob nº 2025-LCL5J por MOL EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ 05.154.852/0001-57, com sede na Rua Milton Caldeira, 606 - Itapuã, Vila Velha - ES, 29.101-650, representado por seu diretor JOSÉ LUIZ NUNES, CPF 690.092.105-10, residente na Av. Antônio Gil Veloso, 1334 - Praia da Costa, Vila Velha - ES, 29101-738, ES., solicitando o Cancelamento da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

aprovação do LOTEAMENTO SOMBRA DO JEQUITIBÁ, e em ato contínuo a aprovação na mesma gleba do CONDOMÍNIO DE LOTES CASTLE HILL RESORT RESIDENCE, situados à Estrada Rural, Vale da Cabra, distrito de Castelinho, Município de Vargem Alta – ES;

CONSIDERANDO que a MOL EMPREENDIMENTOS LTDA é legítima proprietária do imóvel onde será implantado o referido condomínio, conforme comprova a Matrícula nº 4637 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES;

CONSIDERANDO que o imóvel objeto da Matrícula nº 4637, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES, localizado na Estrada Rural, Vale da Cabra, distrito de Castelinho, Município de Vargem Alta – ES; com a área de 411.400,00m² (quatrocentos e onze mil e quatrocentos metros quadrados), no qual será implantado o condomínio, encontra-se situado no Perímetro Urbano da cidade de Vargem Alta / ES, instituído pela Lei Complementar nº 267 de 31 de dezembro de 1997 e suas alterações;

CONSIDERANDO que foi apresentado pela MOL EMPREENDIMENTOS LTDA a anuência dos adquirentes de lotes para o cancelamento da aprovação e registro no cartório do registro geral de imóveis das matrículas individualizadas existentes, conforme artigo 23, inciso III da Lei de Parcelamento do Solo 6766/1979;

CONSIDERANDO que foram apresentados o memorial descritivo, a minuta de Convenção de Condomínio e os Quadros ABNT NBR 12.721, nos moldes exigidos pelo art. 2º da Lei Municipal nº 422/2003 e pela Lei Federal nº 4.591/64, constantes do Processo Administrativo nº 2025-LCL5J;

CONSIDERANDO que foram integralmente cumpridas as exigências técnicas, urbanísticas, ambientais e legais aplicáveis, com aprovação dos projetos de: (i) sistema viário interno; (ii) rede de energia elétrica, aprovada pela concessionária; (iii) abastecimento de água potável; (iv) coleta e tratamento de esgoto; e (v) drenagem de águas pluviais, conforme Processo Administrativo nº 2025-LCL5J;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal nº 1.626, de 15 de maio de 2026, que reclassifica as áreas públicas oriundas do Loteamento Sombra do Jequitibá como bens dominicais do Município e autoriza, em seu art. 3º, a transferência dessas áreas ao empreendimento substitutivo, nos limites estritamente necessários à implantação do novo regime urbanístico, observado o interesse público;

DECRETA:

Art. 1º Fica cancelada a aprovação do Loteamento denominado "SOMBRA DO JEQUITIBÁ", situado na Estrada Rural, Vale da Cabra, distrito de Castelinho, Município de Vargem Alta – ES, vigente na matrícula nº 4637 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES.

Parágrafo único. Em decorrência do cancelamento previsto no caput, as áreas públicas oriundas do Loteamento Sombra do Jequitibá, reclassificadas como bens dominicais pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.626/2026, ficam revertidas ao patrimônio disponível do Município de Vargem Alta, sendo desde já autorizados os atos necessários à sua transferência ao empreendimento substitutivo aprovado neste Decreto, nos termos do art. 3º da Lei Municipal nº 1.626/2026, observados o interesse público e a legislação aplicável.

Art. 2º Fica aprovado o CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES denominado "CASTLE HILL RESORT RESIDENCE", com 116 lotes e área total de 411.400,00 m² (quatrocentos e onze mil e quatrocentos metros quadrados), situado na Estrada Rural, Vale da Cabra, distrito de Castelinho, Município de Vargem Alta – ES na matrícula nº 4637 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES, com as características abaixo:

QUADRO DE ÁREAS	M ²	%
ÁREA TOTAL DA GLEBA	411.400,00	100,00%
ÁREA VERDE 01 (NÃO PARCELÁVEL)	85.831,00	
ÁREA VERDE 02 (NÃO PARCELÁVEL)	33.433,75	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

QUADRO DE ÁREAS	M ²	%
ÁREA VERDE 03 (NÃO PARCELÁVEL)	8.156,19	
ÁREA VERDE 04 (NÃO PARCELÁVEL)	2.660,19	
ÁREA VERDE 05 (NÃO PARCELÁVEL)	9.386,42	
ÁREA VERDE 06 (NÃO PARCELÁVEL)	1.053,98	
TOTAL ÁREAS VERDES (NÃO PARCELÁVEIS)	140.521,53	34,16%
ÁREA ÚTIL PARCELÁVEL	270.878,47	100%
ÁREA DAS QUADRAS	223.873,52	82,65%
ÁREA DE LAZER 01 (uso condominial)	12.569,97	
ÁREA DE LAZER 02 (uso condominial)	1.532,72	
ÁREA DE LAZER 03 (uso condominial)	4.142,97	
ÁREA DE LAZER 04 (uso condominial)	992,92	
TOTAL ÁREAS DE LAZER (uso condominial)	19.238,58	7,10%
SISTEMA VIÁRIO (uso condominial)	27.766,37	10,25%

Coordenadas Geográficas da Poligonal do Condomínio de Lotes

Lado_Vertice	Coordenada N	Coordenada E
P-0001 - P-0002	7730609.41	295284.61
P-0002 - P-0003	7730608.96	295286.56
P-0003 - P-0004	7730608.78	295295.29
P-0004 - P-0005	7730608.64	295302.63
P-0005 - P-0006	7730606.06	295320.83
P-0006 - P-0007	7730607.71	295343.39
P-0007 - P-0008	7730606.98	295359.72
P-0008 - P-0009	7730601.88	295373.37
P-0009 - P-0010	7730573.43	295377.16
P-0010 - P-0011	7730549.74	295390.43
P-0011 - P-0012	7730531.74	295411.27
P-0012 - P-0013	7730515.58	295431.17
P-0013 - P-0014	7730498.91	295450.25
P-0014 - P-0015	7730472.40	295473.15
P-0015 - P-0016	7730452.71	295486.40
P-0016 - P-0017	7730433.31	295508.36
P-0017 - P-0018	7730409.58	295546.15



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

P-0018 -	7730400.09	295545.70	P-0040 -	7729980.97	295069.54
P-0019			P-0041		
P-0019 -	7730382.10	295543.16	P-0041 -	7729998.24	295054.01
P-0020			P-0042		
P-0020 -	7729928.97	295360.61	P-0042 -	7730011.26	295039.25
P-0021			P-0043		
P-0021 -	7729925.52	295354.70	P-0043 -	7730024.08	295014.55
P-0022			P-0044		
P-0022 -	7729923.40	295346.11	P-0044 -	7730043.57	294994.25
P-0023			P-0045		
P-0023 -	7729920.95	295330.42	P-0045 -	7730062.37	294989.37
P-0024			P-0046		
P-0024 -	7729919.06	295295.67	P-0046 -	7730105.66	294994.75
P-0025			P-0047		
P-0025 -	7729909.30	295268.64	P-0047 -	7730136.50	295001.29
P-0026			P-0048		
P-0026 -	7729908.78	295252.06	P-0048 -	7730149.58	294999.77
P-0027			P-0049		
P-0027 -	7729906.65	295233.34	P-0049 -	7730151.88	294997.81
P-0028			P-0050		
P-0028 -	7729904.46	295230.51	P-0050 -	7730155.40	294985.53
P-0029			P-0051		
P-0029 -	7729900.69	295222.35	P-0051 -	7730158.09	294976.36
P-0030			P-0052		
P-0030 -	7729895.99	295209.37	P-0052 -	7730161.46	294970.47
P-0031			P-0053		
P-0031 -	7729890.54	295204.20	P-0053 -	7730166.51	294955.98
P-0032			P-0054		
P-0032 -	7729888.32	295188.16	P-0054 -	7730174.94	294944.64
P-0033			P-0055		
P-0033 -	7729887.38	295159.16	P-0055 -	7730181.61	294931.30
P-0034			P-0056		
P-0034 -	7729890.08	295141.19	P-0056 -	7730184.59	294925.09
P-0035			P-0057		
P-0035 -	7729891.21	295119.19	P-0057 -	7730186.14	294921.11
P-0036			P-0058		
P-0036 -	7729900.00	295112.21	P-0058 -	7730189.29	294915.29
P-0037			P-0059		
P-0037 -	7729910.18	295116.40	P-0059 -	7730193.37	294910.40
P-0038			P-0060		
P-0038 -	7729928.59	295102.71	P-0060 -	7730198.57	294904.74
P-0039			P-0061		
P-0039 -	7729966.27	295078.55	P-0061 -	7730201.58	294890.89
P-0040			P-0062		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

P-0062 - 7730204.60 294878.82	P-0084 - 7730238.15 294649.89
P-0063	P-0085
P-0063 - 7730205.70 294865.94	P-0085 - 7730239.24 294644.18
P-0064	P-0086
P-0064 - 7730206.34 294851.50	P-0086 - 7730239.60 294637.74
P-0065	P-0087
P-0065 - 7730209.26 294841.35	P-0087 - 7730238.90 294629.57
P-0066	P-0088
P-0066 - 7730212.48 294833.95	P-0088 - 7730233.97 294623.35
P-0067	P-0089
P-0067 - 7730221.77 294815.82	P-0089 - 7730231.15 294620.22
P-0068	P-0090
P-0068 - 7730231.43 294797.77	P-0090 - 7730221.18 294612.34
P-0069	P-0091
P-0069 - 7730233.02 294790.36	P-0091 - 7730219.99 294602.35
P-0070	P-0092
P-0070 - 7730235.19 294781.54	P-0092 - 7730218.55 294591.09
P-0071	P-0093
P-0071 - 7730234.07 294765.33	P-0093 - 7730217.50 294581.41
P-0072	P-0094
P-0072 - 7730232.62 294751.76	P-0094 - 7730212.04 294565.80
P-0073	P-0095
P-0073 - 7730229.96 294736.45	P-0095 - 7730207.54 294554.25
P-0074	P-0096
P-0074 - 7730228.44 294721.56	P-0096 - 7730202.11 294540.14
P-0075	P-0097
P-0075 - 7730225.64 294718.56	P-0097 - 7730195.50 294522.64
P-0076	P-0098
P-0076 - 7730225.02 294714.70	P-0098 - 7730209.45 294512.83
P-0077	P-0099
P-0077 - 7730223.58 294708.36	P-0099 - 7730218.61 294518.23
P-0078	P-0100
P-0078 - 7730224.01 294703.85	P-0100 - 7730233.94 294526.84
P-0079	P-0101
P-0079 - 7730224.09 294699.44	P-0101 - 7730253.35 294538.78
P-0080	P-0102
P-0080 - 7730225.08 294692.89	P-0102 - 7730269.96 294548.44
P-0081	P-0103
P-0081 - 7730225.18 294681.44	P-0103 - 7730280.85 294554.74
P-0082	P-0104
P-0082 - 7730235.43 294659.85	P-0104 - 7730288.76 294559.42
P-0083	P-0105
P-0083 - 7730237.01 294655.46	P-0105 - 7730299.46 294568.44
P-0084	P-0106



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

P-0106 -	7730309.91	294571.49	P-0128 -	7730539.79	294788.10
P-0107			P-0129		
P-0107 -	7730328.59	294582.83	P-0129 -	7730539.82	294804.34
P-0108			P-0130		
P-0108 -	7730344.53	294591.77	P-0130 -	7730539.14	294815.17
P-0109			P-0131		
P-0109 -	7730360.08	294600.73	P-0131 -	7730537.07	294831.14
P-0110			P-0132		
P-0110 -	7730368.95	294606.79	P-0132 -	7730535.88	294842.74
P-0111			P-0133		
P-0111 -	7730377.89	294610.75	P-0133 -	7730535.31	294854.07
P-0112			P-0134		
P-0112 -	7730378.19	294611.41	P-0134 -	7730535.35	294859.79
P-0113			P-0135		
P-0113 -	7730378.84	294611.80	P-0135 -	7730536.89	294867.63
P-0114			P-0136		
P-0114 -	7730386.04	294616.71	P-0136 -	7730538.10	294877.52
P-0115			P-0137		
P-0115 -	7730411.22	294632.48	P-0137 -	7730539.44	294888.69
P-0116			P-0138		
P-0116 -	7730437.70	294669.19	P-0138 -	7730538.87	294895.99
P-0117			P-0139		
P-0117 -	7730492.57	294747.02	P-0139 -	7730537.75	294899.94
P-0118			P-0140		
P-0118 -	7730499.25	294752.80	P-0140 -	7730535.73	294903.37
P-0119			P-0141		
P-0119 -	7730521.85	294764.57	P-0141 -	7730533.52	294906.96
P-0120			P-0142		
P-0120 -	7730530.96	294771.17	P-0142 -	7730529.46	294911.21
P-0121			P-0143		
P-0121 -	7730537.51	294772.70	P-0143 -	7730516.10	294923.37
P-0122			P-0144		
P-0122 -	7730540.25	294772.82	P-0144 -	7730512.56	294928.34
P-0123			P-0145		
P-0123 -	7730544.10	294775.11	P-0145 -	7730507.54	294937.54
P-0124			P-0146		
P-0124 -	7730546.09	294778.64	P-0146 -	7730505.44	294943.46
P-0125			P-0147		
P-0125 -	7730546.04	294782.16	P-0147 -	7730504.09	294949.47
P-0126			P-0148		
P-0126 -	7730544.27	294785.44	P-0148 -	7730503.93	294955.61
P-0127			P-0149		
P-0127 -	7730540.15	294788.84	P-0149 -	7730504.42	294959.68
P-0128			P-0150		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

P-0150 -	7730505.82	294963.56	P-0167 -	7730525.57	295121.47
P-0151			P-0168		
P-0151 -	7730509.00	294968.85	P-0168 -	7730529.37	295120.43
P-0152			P-0169		
P-0152 -	7730512.82	294974.19	P-0169 -	7730531.77	295128.26
P-0153			P-0170		
P-0153 -	7730516.17	294979.07	P-0170 -	7730527.42	295130.01
P-0154			P-0171		
P-0154 -	7730517.99	294982.88	P-0171 -	7730532.21	295135.27
P-0155			P-0172		
P-0155 -	7730520.68	294988.51	P-0172 -	7730539.67	295142.19
P-0156			P-0173		
P-0156 -	7730524.14	295003.53	P-0173 -	7730548.81	295151.06
P-0157			P-0174		
P-0157 -	7730524.96	295010.24	P-0174 -	7730555.09	295158.78
P-0158			P-0175		
P-0158 -	7730524.72	295017.61	P-0175 -	7730570.86	295183.63
P-0159			P-0176		
P-0159 -	7730521.72	295035.52	P-0176 -	7730579.63	295201.03
P-0160			P-0177		
P-0160 -	7730520.10	295054.40	P-0177 -	7730589.75	295218.92
P-0161			P-0178		
P-0161 -	7730521.43	295070.90	P-0178 -	7730597.03	295233.84
P-0162			P-0179		
P-0162 -	7730521.90	295080.06	P-0179 -	7730601.00	295257.31
P-0163			P-0180		
P-0163 -	7730520.01	295098.47	P-0180 -	7730605.09	295268.38
P-0164			P-0181		
P-0164 -	7730520.26	295109.85	P-0181 -	7730607.66	295273.17
P-0165			P-0182		
P-0165 -	7730520.76	295111.99	P-0182 -	7730608.50	295275.75
P-0166			P-0001		
P-0166 -	7730524.52	295121.83			
P-0167					

§ 1º. Nos termos do art. 5º da Lei Municipal nº 422/2003, as vias de circulação interna, as áreas verdes e as áreas de lazer indicadas no quadro acima não são transferidas ao domínio público, permanecendo como propriedade condominial de uso comum de todos os condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

§ 2º. As edificações futuras em cada lote são de responsabilidade de seus respectivos titulares, ficando sujeitas à prévia autorização municipal e à taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) da área do lote, reduzida para 50% (cinquenta por cento) nas porções com declividade superior a 30% (trinta por cento), nos termos do art. 4º da Lei Municipal nº 422/2003.

Art. 3º Caberá ao Condomínio de Lotes Castle Hill Resort Residence o desempenho de todos os serviços necessários ao seu perfeito funcionamento, na forma do art. 6º da Lei Municipal nº 422/2003, especialmente:

- I – manutenção e conservação das vias de circulação interna;
- II – iluminação das áreas comuns;
- III – recolhimento de lixo e resíduos sólidos; e
- IV – saneamento e manutenção dos sistemas de água, esgoto e drenagem pluvial.

Parágrafo único. As obrigações previstas neste artigo deverão constar expressamente da Convenção de Condomínio, com indicação da forma de rateio entre os condôminos.

Art. 4º A comercialização dos lotes somente poderá ocorrer após o registro do Condomínio e da Convenção de Condomínio na Matrícula nº 4.637 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES, sendo vedada qualquer promessa de compra e venda antes do cumprimento dessa exigência, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 6.766/1979 e do art. 7º da Lei Municipal nº 422/2003.

Art. 5º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação deste Decreto, o empreendedor deverá proceder ao registro do Condomínio Horizontal de Lotes Castle Hill Resort Residence no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 7º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 422/2003.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Parágrafo único. O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado, a requerimento fundamentado do empreendedor, a critério do órgão municipal competente.

Art. 6º O empreendedor fica obrigado a apresentar à Secretaria Municipal de Obras, Desenvolvimento e Serviços Urbanos, antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis, cópia da Convenção de Condomínio a ser registrada, devendo o instrumento conter obrigatoriamente:

I – a instituição do condomínio com identificação das unidades autônomas e das frações ideais correspondentes;

II – as atividades e usos vedados dentro do condomínio;

III – a forma de rateio das despesas condominiais, proporcional à fração ideal de cada lote;

IV – as regras de manutenção das áreas e serviços comuns referidos no art. 3º deste Decreto; e

V – as restrições urbanísticas aplicáveis às edificações, em especial os limites de taxa de ocupação previstos no art. 2º, § 1º, deste Decreto.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Vargem Alta-ES, 10 de junho de 2026.

ELIESER RABELLO
Prefeito Municipal

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ELIESER RABELLO
PREFEITO MUNICIPAL
SGAPM - GAPM - PMVA
assinado em 10/06/2026 16:04:05 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 10/06/2026 16:04:05 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por YASMIN THOMAZINI ZANEZI (ASSESSOR - ADM PG - PGM - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-BH60TG>