

OFICIO nº 01/2017

Vitória, 05 de dezembro de 2017.

Exmo. Sr. Vereador
Vinícius Simões
Presidente da Câmara Municipal

Processo: 12975/2017
Tipo: Administrativos: 846/2017
Área do Processo: Administrativa
Data e Hora: 11/12/2017 14:25:24
Procedência: Victor Murad
Assunto: Proposta de alteração do Plano
Direto Urbana - PDU , com a exclusão da
área (ZPA 03)

Excelentíssimo Presidente

Ao par de respeitosamente cumprimentá-lo, venho a presença de Vossa Excelência apresentar a seguinte situação. Sou proprietário do Lote 05, localizado na Quadra A, Rua Edgard Villas Boas, Bairro Ilha do Boi, município de Vitória-ES. O terreno em questão foi adquirido da antiga Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano - COMDUSA no ano de 1985, conforme escritura registrada sob o número 91, Livro 2 acostada ao Anexo II do documento técnico que acompanha este ofício.

Fazendo um breve histórico a respeito do imóvel, há alguns pontos importantes para um melhor entendimento do caso. Há aproximadamente 21 anos atrás, o Lote em questão foi desapropriado por meio do Decreto Municipal nº 9.959 de 04 de dezembro de 1996. Em 16 de junho 2000 o Decreto Municipal

10.596 altera o decreto original, mas manteve a desapropriação com a finalidade de construção de praça pública, visando à integração das obras de urbanização que se desenvolviam na região.

Cabe destacar que de acordo com o Art. 99 da Lei Ordinária 4167/94 (Plano Diretor Urbano de Vitória vigente na época), o lote em voga estava inserido em uma Zona Residencial 1 – ZR1, onde se permitia a construção de residências, contudo com a desapropriação este fato não ocorreu.

Ressalta-se que Prefeitura Municipal de Vitória não realizou o pagamento relativo à desapropriação e em 07 de novembro 2014 o atual Prefeito assinou o Decreto 16.158 revogando os Decretos 9.959/1996 e 10.596/2000, consequentemente me devolvendo a área, só que a partir da publicação da 6.705/2016 a nova delimitação do zoneamento urbanístico enquadrou o lote em questão como Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA-3), impossibilitando assim a desenvolvimento de qualquer atividade no local.

Em função disso foi realizada uma análise ambiental na área em

questão onde foi observado que parte do lote não possui características de ZPA 3. Para maiores esclarecimentos apresentamos em anexo o um Laudo de Caracterização Ambiental elaborado por um profissional habilitado bem como o Laudo de Constatação 2414/2017 emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal – IDAF que também corrobora a hipótese levantada.

Visto isso, solicito respeitosamente que seja apreciada a proposta de alteração do Plano Direto Urbano – PDU, com a exclusão da área de 1.109,57 m² da Zona de Proteção Ambiental-3 (ZPA 03) passando a mesma a ser classificada como Zona de Ocupação Restrita 04 (ZOR 04), conforme documentos técnicos em anexo.

Nestes termos firmo o presente, aguardando o deferimento.

Vitória, 05 de dezembro de 2017.



Victor Murad
CPF: 014.746.267-34
Proprietário do Lote

12 - Vitória (ES), sábado, 17 de junho de 2000

CLASSIFICADOS

P M V
BIBLIOTECA

Receba

Até as 15 horas
de sexta-feira

Anuncie
CLASSITEL

Para comprar
vender
locação
ou alugar

PARA ANUNCIAR
de IMÓVEIS

Até as 15 horas
de quinta-feira

PARA ANUNCIAR
de VEÍCULOS

Até as 15 horas
de sexta-feira

Anuncie
CLASSITEL

PODER EXECUTIVO PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

DECRETO Nº 10.596
O Prefeito Municipal de Vitória, Capital
do Estado do Espírito Santo, no uso de suas
atribuições legais,
DECRETA:

Art. 1º. O Artigo 1º do Decreto nº 9.950,
de 04.12.96, publicado no jornal "A GAZETA" de
05.12.96, passa a vigorar com a seguinte redação:
"Art. 1º. Fica declarada de utilidade
pública, para efeito de desapropriação, uma gleba de
terrazo medindo 2.433,77m² (dois mil, quatrocentos e
trinta e três metros quadrados e setenta e sete
decímetros quadrados) sendo 1.343,77m² (um mil,
quinhentos e oitenta e três metros quadrados e
setenta e sete decímetros quadrados) terreno alodial
e 890,00m² (oitocentos e noventa metros quadrados)
direito de ocupação sobre terreno da marinha,
pertencente a Victor Murad situada no bairro Ilha
Bela (antigo Ilha do Boi), nesta Capital, com a
seguinte confrontação: frente com 82,06m (oitenta e
dois metros e oitenta e seis centímetros) com as
lotas 1, 2, 3 e 4 da quadra A e rua V7; fundos com
81,31m (oitenta e um metros e trinta e um
centímetros) para quem de direito; lado direito com
9,08m (nove metros e oitenta e cinco centímetros)
para quem de direito; lado esquerdo com 30,22m
(trinta metros e vinte e dois centímetros) para
alameda I, destinada a construção de praça pública,
visando integrar as obras de urbanização que se
desenvolvem na região.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na
data de sua publicação.
Palácio Jerônimo Monteiro, em 16 de junho
de 2000.

Luiz Paulo Vellozo Lucas-Prefeito Municipal
José Arthar Bernudes da Silveira - Secretário
Municipal de Obras

Instituto Censado - "Imigrante Italiano".
O "Povo" Municipal de Vitória, Capital do Estado do
Espírito Santo quando da atribuição legal.

DECRETO Nº 10.597

Processo: 1878836/2000 - Secretaria Municipal de Administração
SEMAD/PATAP.

Local: Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1817, 2º piso, Bloco B,
Benito Ferreira, Vitória, ES (sala de reuniões) ou pelo site de PMV
www.vitoria.es.gov.br.

Informações: tel: 335.8725 - fax: 335.8969/335.8141.

Yvone Cristina Rebelo Pereira - Presidente da CPLS.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

A Comissão Permanente de Licitação da Secretaria
Municipal de Saúde (SEMUS/CPL) torna público que fará
realizar procedimento licitatório em sua sala de
reuniões, conforme autorização do Secretário
competente e de acordo com as disposições da Lei nº
8.666/93.

Local: Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, nº 1.185,
Forte São João, nesta Capital.

Prazo: até às 10:30 do dia 27/06/2000.

Abertura dos Envelopes: logo após o término do prazo
para entrega dos envelopes.

Modalidade: Carta Convite nº 46/2000 - SEMUS.

Objeto: AQUISIÇÃO DE MÓVEIS PARA EXERCÍCIO
Tipo de licitação: MENOR PREÇO ITEM.

Jefferson Silva Carmo - Presidente da SEMUS/CPL.

DEPARTAMENTO DE RECEITA
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

EDITAL

Pelo presente, fica a empresa MEGA ADMINISTRADORA DE
SORTEIOS LTDA, CNPJ 063.200-8, sediada Av. Ibsa Senhora da
Penha, nº 714 - Sala 812, Praia do Canto - Vitória - ES, CIENTE DO
AUTO DE INFRAÇÃO nº 412/2000 F. 18, cuja cópia encontra-se
disponível na empresa na Divisão de Fiscalização do Departamento de
Receita Municipal, facultando a mesma no prazo de 20 (vinte) dias,
parágrafo 1º do art. 31 da Lei nº 3700/91,
LUIZA DE MARIAC DO NASCIMENTO - Chefe da Divisão de Fiscalização

Secretaria Municipal
Comissão Permanente
AVISO DE L

CARTA CONVITE

Objeto: aquisição de anéis média, brn
solo brn.

Beneficiário de abertura: comarca
Benedita Nunes dos Santos

Bruna Babello Araújo

C. Palva Brito e Cia Ltda

Cecília Maria da Silva

Candido Valentin Filho

Carlos Alberto Borges

Carlos Alberto Botelho

Carlos Alberto Trus

Carlos Alexandre Cozer

Carlos Barbosa da Silva

Carlos Benedito dos

Santos Gurgiana

Carlos Eduardo Gasparini

Carlos Eduardo Tonini

Carlos Fernandes

Carlos Jose Barcellos

Catharina Czartoryska

Gonçalves

Cecília Candide Castelo

Cecília Madeira Botelho

Ceciliano Dias Neto

Central de Tecidos Ltda

Cezar Fernando Vazquez

Rabello

Claudia Beatriz Carvalho

Prodex

Claudia Gomes da Silva

Jesus

Claudio Albino da Costa

Clementina Ribeiro

Cleto Henrique Mayer

Construtora Christo Ltda

Construtora Christo Ltda

Construtora e Inc. Saiz

Ltda

Construtora e Inc. Viga

Ltda

Construtora Nobre de



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

SEGOV/GDO
DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA
DE: 13.11.2014
RUBRICA

DECRETO Nº 16.158

Revoga os Decretos nºs 9.950,
de 04 de dezembro de 1996, e
10.596, de 16 de junho de
2000.

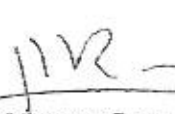
O Prefeito Municipal de Vitória, Capital
do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições
legais,

D E C R E T A:

Art. 1º. Ficam revogados os Decretos
nºs 9.950, de 04 de dezembro de 1996, e 10.596, de 16 de
junho de 2000.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na
data da sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 07 de
novembro de 2014.


Luciano Santos Rezende
Prefeito Municipal

Zacarias Carraretto
Secretário Municipal de Obras

Ref.Proc.150182/96

dabf

LAUDO DE CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL - VEGETAÇÃO E USO DO SOLO



ILHA DO BOI, VITÓRIA - ES

NOVEMBRO DE 2017

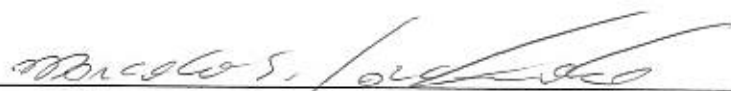
Laudo Técnico

O presente Laudo transmite a análise técnica relativa à caracterização da vegetação e o uso do solo de uma área urbana localizada no município de Vitória/ES, descrevendo os aspectos ambientais, legais e históricos do terreno em voga com relação à região circunvizinha, visando subsidiar a municipalidade à alteração do PDU nesta região, em especial na área objeto do estudo.

Localização: Lote 05, na Quadra A, Rua Edgard Villas Boas- Bairro Ilha do Boi, município de Vitória-ES.

Proprietário: Victor Murad, CPF: 014.746.267-34.

Responsável Técnico: Eng. Ambiental Marcelo S. Lavanhole
CREA: ES- 013507/D (ART em anexo).


Eng. Ambiental Marcelo S. Lavanhole
CREA: ES- 013507/D


Victor Murad
CPF: 014.746.267-34
Proprietário do Lote

1 – IDENTIFICAÇÃO

O imóvel descrito neste Laudo de Caracterização de Vegetação e Uso do Solo localiza-se no município de Vitória - ES, mais precisamente o Lote 05, na Quadra A, Rua Edgard Villas Boas- Bairro Ilha do Boi, município de Vitória-ES, tendo como coordenada UTM de referência (Sirgas 2000) E 365846 N 7753586. A planta georreferenciada do terreno encontra-se no Anexo I.

O terreno em questão pertence ao Senhor Victor Murad desde o ano de 1985, conforme escritura registrada sob o número 91, Livro 2 acostada ao Anexo II deste documento técnico.

Atualmente o entorno da área encontra-se urbanizado (Imagens 1 e 2) com construções de grande porte, como o Shopping Vitória (Foto 1), residências (Foto 2), rede hoteleira e a praia da Curva da Jurema (Foto 3).

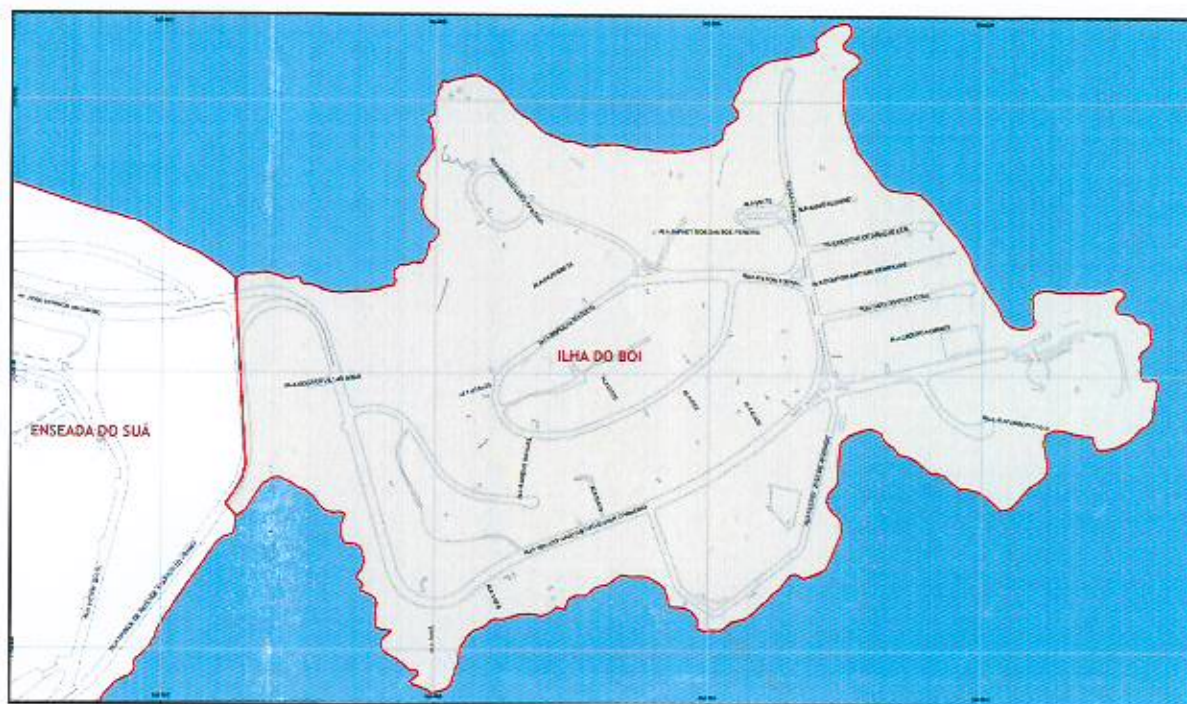


Imagem 1 – Localização do Bairro Ilha do Boi. *Fonte: Secretaria Municipal de Gestão estratégica (2012).*



Imagem 2 – Localização do Lote em relação ao Bairro Ilha do Boi.
Fonte: Ortofotomosaico - IEMA 2008.

Legenda: = Lote



Foto 1 – Vista panorâmica da localização do terreno objeto do Laudo e a proximidade do principal shopping da capital do Estado.



Foto 2 - Casas limítrofes ao lote objeto do Laudo



Foto 3 – Praia da Curva da Jurema vista do Lote caracterizado no Laudo.

2 – OBJETIVO

Este laudo tem por objetivo a caracterização da vegetação e o uso do solo do Lote 5 da Quadra A, situada à Rua Edgard Villas Boas- Bairro Ilha do Boi, atualmente classificado pelo Plano Diretor Urbano do Município de Vitória - PDU (Lei 6.705/06) como **ZPA 3** (Zona de proteção Ambiental 3), ilustrando juntamente os aspectos ambientais, legais e históricos do mesmo juntamente com região circunvizinha, visando subsidiar à municipalidade quanto à solicitação de alteração do Plano Diretor Urbano (PDU), de modo que parte da área do presente laudo, pelos motivos aqui apresentados, possa ser reclassificada como **Zona de Ocupação Restrita 04 (ZOR 04)**, possibilitando assim sua ocupação para fins residenciais assim como o restante da parte habitável do Bairro.

3 – JUSTIFICATIVA

A área descrita neste Laudo situa-se na Ilha do Boi e de acordo com o Plano Diretor Urbano de Vitória, preconizado pela Lei Municipal nº 6.705 de 13 de outubro de 2006, é classificada como Zona de Proteção Ambiental 3 - ZPA-3 (Imagem 3), apresentando inúmeras restrições quanto ao seu uso e ocupação, conforme art. 79 do mesmo instrumento legal, a saber:

"Art. 79. Integram a Zona de Proteção Ambiental 3 as seguintes categorias:

I - as seguintes praias: a Praia de Camburi compreendida entre o Rio Camburi e o Pôr de Iemanjá, e a Praia da Curva da Jurema;

II - Ilha da Fumaça, excluindo-se as Áreas de Preservação Permanente;

III - áreas que possuem atributos e fragilidades ambientais, e que sofrem pressão para ocupação inadequada e de risco.

§ 1º. Nas ZPA 3 será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização voltados aos objetivos da mesma, desde que não alterem a linha de costa e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recompor a linha da costa sob processo erosivo.

§ 2º. Os projetos e as obras citados no §1º deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente e aprovação do COMDEMA e do CMPDU.

§ 3º. Poderão ser admitidas estruturas móveis sobre as praias, desde que sejam destinadas à atividades de pesquisa, culturais, esportivas, turísticas e de lazer, devendo seus projetos serem previamente analisados e aprovados pelo Órgão Ambiental do Município."

Nota-se que a parte habitável do bairro em questão, hoje ocupado com residência e rede hoteleira está inserida em porção territorial com as características de acessibilidade, ambientais, locais e históricas similares da área lote objeto deste laudo, contudo a delimitação do zoneamento urbanístico (PDU) difere, visto que é classificada como

Zona de Ocupação Restrita 4 - ZOR-4 (Imagem 3). Essa classificação (ZOR-4) possibilita o uso dos lotes para habitação, conforme Lei Municipal nº 6.705 /2006, a saber:

"Art. 88. A Zona de Ocupação Restrita – ZOR é composta por áreas com restrições no incremento da ocupação urbana impostas pelo sistema viário local caracterizado por vias sem saída ou com grande declividade, e pela localização em ilha costeira e nas áreas do entorno do Canal da Passagem.

Art. 89. São objetivos da Zona de Ocupação Restrita:

I - compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário

II - preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana;

III - garantir o acesso às praias."

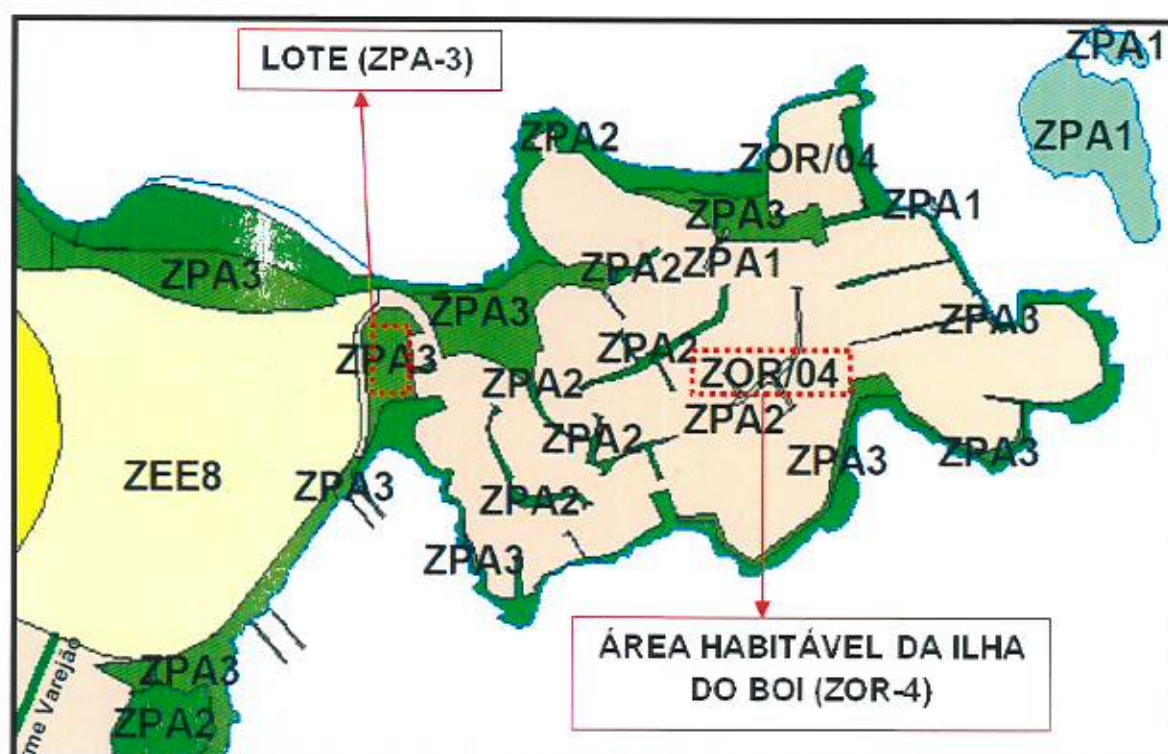


Imagem 3 – Delimitação do zoneamento urbanístico do lote (ZPA-3) e da área habitável do bairro Ilha do Boi (ZOR-4). Fonte: PDU - Prefeitura Municipal de Vitória/ES_2006.

Legenda: ■ ZPA-3 ; ■ ZOR-4

Nesse sentido, entende-se que atualmente a delimitação do zoneamento urbanístico do lote não atende o que preconiza o art. 67, inc. I e II da Lei Municipal nº 6.705 de 13 de outubro de 2006 que trata do Plano Diretor Urbano de Vitória, como segue:

"Art. 67. O zoneamento é o instrumento destinado a regular o uso e a ocupação do solo para cada uma das zonas em que se subdivide o território do município, tendo como objetivos:

I - fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, tendo em vista o estado da urbanização, as condições de implantação da infraestrutura de saneamento básico, do sistema viário e do meio físico;

II - atribuir diretrizes específicas de uso e ocupação do solo para as zonas."

4 - HISTÓRICO

O Bairro ilha do Boi até a década de 1970 consistia em uma ilha (Foto 4), sendo integrada a malha urbana do município em 1975 (Foto 5), após o aterro do Bairro Enseada do Suá, realizado pela Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano - COMDUSA. Em 1976, não existia praticamente nenhuma residência no local (Foto 6). Portanto, a ocupação maior se deu na década de 80. O Bairro possui área de 0,38 km², ocupando aproximadamente 0,41% do território municipal - IBGE 2010.



Foto 4 – Foto aérea da região da Praia do Suá e Ilha do Boi antes do aterro. 1970. Fonte - HIPARC GEOTECNOLOGIA, 2013.



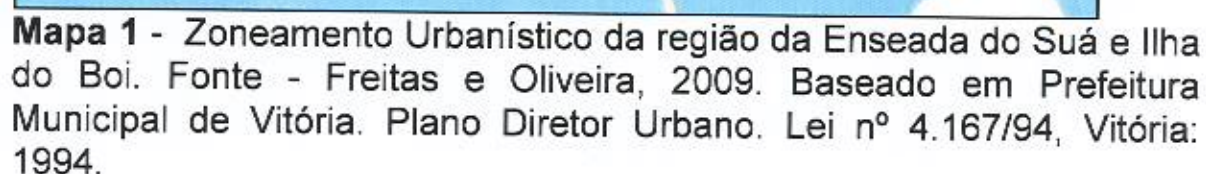
Foto 5 – Foto área da região após o aterro. 1978. Fonte - HIPARC GEOTECNOLOGIA, 2013.



Foto 6 – Loteamento na Ilha do Boi. Anos de 1970. Fonte - www.deolhonailha-vix.blogspot.com.br

O terreno objeto deste laudo foi **adquirido pelo Sr. Victor Murad junto a COMDUSA no ano de 1985**, conforme escritura registrada sob o número 91, Livro 2 acostada ao Anexo II deste documento técnico. Contudo há um fato histórico de extrema relevância no âmbito da municipalidade que ocorreu há aproximadamente 21 anos atrás, que foi a desapropriação integral da área por meio do Decreto Municipal nº 9.959 de 04 de dezembro de 1996. Em 16 de junho 2000 o Decreto Municipal 10.596 altera o decreto original, mas manteve a desapropriação com a finalidade de construção de praça pública, visando à integração das obras de urbanização que se desenvolviam na região.

Cabe ressaltar que de acordo com o Art. 99 da Lei Ordinária 4167/94 (Plano Diretor Urbano de Vitória vigente na época) bem como no Mapa 1, o lote urbano pertencente ao Sr. Vitor Murad antes da desapropriação estava inserido em uma Zona Residencial 1 – ZR1. Ou seja, se a prefeitura não tivesse desapropriado o lote o proprietário poderia ter edificado o local com uma residência, contudo com a

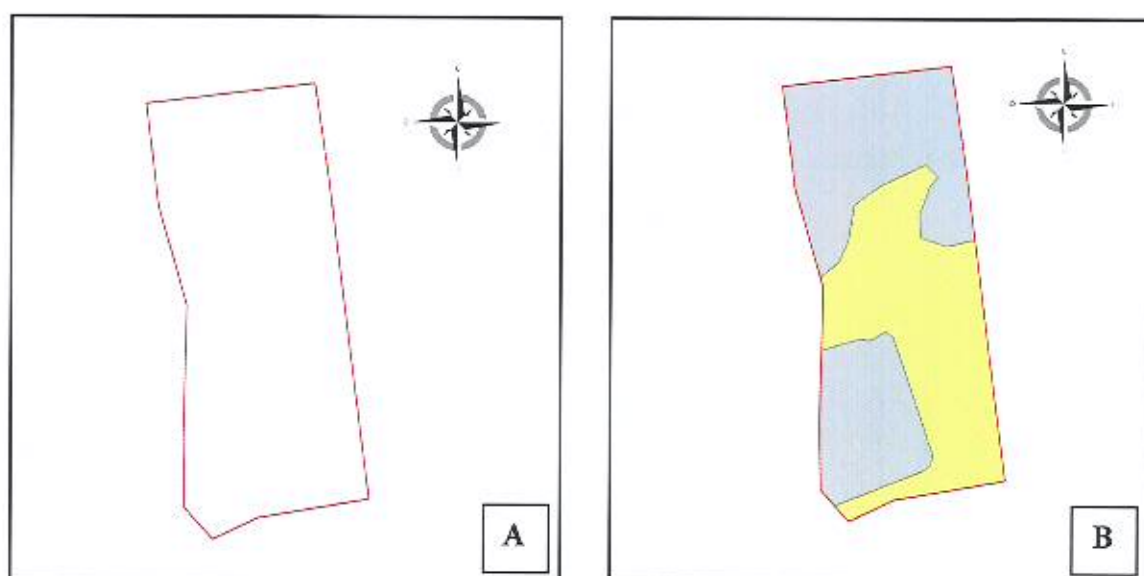


Salienta-se também que Prefeitura Municipal de Vitória não realizou o pagamento relativo à desapropriação e em 07 de novembro 2014 o atual Prefeito assinou o Decreto 16.158 revogando os Decretos 9.959/1996 e 10.596/2000, consequentemente devolvendo a área ao Sr. Vitor Murad, só que a partir da publicação da 6.705/2016 a nova delimitação do zoneamento urbanístico enquadró o lote em questão como Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA-3).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO LOTE

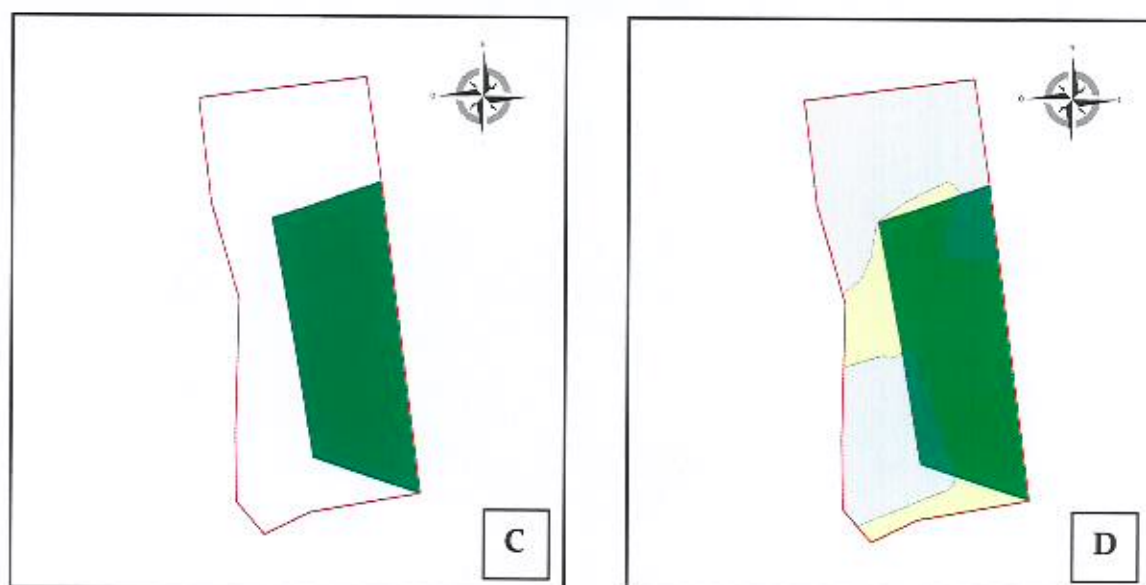
O lote está inserido no interior de um centro urbano, localizando-se às margens da Rua Renato Nascimento Daher Carneiro, única via de acesso ao Bairro Ilha do Boi.

Faz divisas com três residências, que de acordo com o PDU atual estão situadas em local classificado como ZOR 4. Por estar inserido no interior de um centro urbano e às margens da principal via de acesso ao Bairro Ilha do Boi, atrás do principal shopping da capital e circunvizinho à ciclovia e residências, o lote possui grande pressão antrópica. Em levantamento topográfico utilizando aparelho GPS de alta precisão, foram verificadas duas áreas distintas no imóvel. O levantamento em questão apontou uma área total 2.684,68 m². Observa-se que dentro do lote, 1.469,34 m² (54,7 %) são afloramentos rochosos e 1.216,12 m² (45,3%) há solo coberto por gramíneas e 2 árvores.



Mapa 2 - Ilustração do polígono do lote (A) e seu atual uso (B). Escala 1:6000.

Legenda: = Polígono do Lote; = rocha; = Área aberta.



Mapa 3 - Ilustração do polígono no lote que apresenta condições ambientais, topográficas e locacionais de uso e classificação como ZOR-4 (C) e seu respectivo uso atualmente (D). Escala 1:6000.

Legenda: = Polígono do Lote; = rocha; = Área aberta
 = Área passível de uso

Conforme se verifica nas Figuras A, B, C e principalmente na D acima, levando-se em consideração as características de relevo, tipo de vegetação e restrições ambientais de acordo com a Lei Federal 12.651/2012, entende-se que 1.109,57 m² (41,3%) do lote em tela deveria estar classificado como ZOR-4, conforme tabela abaixo.

ANEXO 9.2 – ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – ZOR

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar	Empreendimentos Especiais classificados em G1 em qualquer via e G2 nas vias coletoras e locais principais	Na ZOR/02 1,95; nas demais 1,2	60%	10%	Na ZOR/02 4 pav., nas demais 02 pav.	Na ZOR/02 12,00m e obs. 6 nas demais 7,5m	3,00m	Até 2ª pav. – isento Acima – Ver Anexo 10	Até 2ª pav. – isento Acima – Ver Anexo 10	15,00m
Misto (residencial e não-residencial)										800,00m² nas ZOR/04 e ZOR/05 e nas demais 450,00m²

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

- Na ZOR/03 é permitido apenas o uso residencial unifamiliar e os condomínios residenciais com características de habitação unifamiliar com exceção das vias locais principais onde além desses usos são permitidos as atividades não-residenciais classificadas em G1 e tolerados os empreendimentos especiais classificados em G1.
- Nas ZOR/04 e ZOR/05 é permitido apenas o uso residencial unifamiliar e condomínio residencial com características de habitação unifamiliar.
- Nas ZOR/04 e ZOR/05 os pavimentos em subsolo são computados para efeito de gabarito e de taxa de ocupação.
- Nas ZOR/04 e ZOR/05 os muros de arrimo e divisórios, as lajes de piso descobertas, as piscinas e os decks não podem ultrapassar a altura de 6,00m medidos a partir do perfil natural do terreno.
- Nas ZOR/04 e ZOR/05 o gabarito das edificações será computado a partir do perfil natural do terreno, sendo permitido o escalonamento das edificações.
- Na ZOR/02 as edificações a serem construídas nos lotes abrangidos pela área de preservação da visualização do Convento da Penha contida no Anexo 13 deverão observar o disposto no art. 178.
- Na ZOR/02 nos lotes que possuem divisa lateral voltada para a Av. N.S. dos Navegantes, poderão ser implantadas as mesmas atividades permitidas e toleradas na ZOR/04, mantidos os índices de controle urbanístico estabelecidos para a ZOR/02.
- A critério do Conselho Municipal do PDU, nos terrenos situados nos limites com o mar, com exceção dos localizados na ZOR/04 e ZOR/05, serão tolerados os usos com fins turísticos, restaurantes, hotéis, marinas, clubes náuticos e afins.
- A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 11.
- Deverá ser observado o limite de altura máxima das edificações de acordo com o art. 167 desta lei.
- Nas vias locais principais e coletoras identificadas no Anexo 4.1 não são permitidas as atividades de marcenaria, seralheria e oficina mecânica.
- Na ZOR/11 deverá também ser observado o estabelecido no anexo 9.23.

A afirmação acima descrita está respaldada no fato da área 1.109,57 m² descrita nas Figuras anteriores, não atende os pré-requisitos das áreas classificadas como ZPA, conforme se observa nos Artigos 74, 75, 76 e 79 da Lei Municipal 6.705/2006:

“Seção I - Das Zonas de Proteção Ambiental.

Art. 74. As Zonas de Proteção Ambiental -ZPA definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de uso sustentável permitidos são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e desenvolvimento de atividades sustentáveis.

Art. 75. São objetivos das Zonas de Proteção Ambiental:

I - proteger os ecossistemas e recursos naturais e o patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;

II - incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infra-estrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio

ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;

III - garantir a conservação de praias com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação;

- IV - controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;
- V - referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do município;
- VI - preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;
- VII - conservar os recursos hídricos;
- VIII - assegurar a qualidade ambiental;
- IX - conservar as belezas cênicas;
- X - proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- XI - proteger a diversidade natural."

Art. 76. As Zonas de Proteção Ambiental classificam-se em três categorias:

- I - ZPA 1 - áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos;
- II - ZPA 2 - áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação;
- III - ZPA 3 - áreas com atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos e atividades de apoio ao turismo.

Art. 79. Integram a Zona de Proteção Ambiental 3 as seguintes categorias:

- I - as seguintes praias: a Praia de Camburi compreendida entre o Rio Camburi e o Pôr de Iemanjá, e a Praia da Curva da Jurema;
 - II - Ilha da Fumaça, excluindo-se as Áreas de Preservação Permanente;
 - III - áreas que possuem atributos e fragilidades ambientais, e que sofrem pressão para ocupação inadequada e de risco.
- § 1º. Nas ZPA 3 será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização voltados aos objetivos da mesma, desde que não alterem a linha de costa e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recompor a linha da costa sob processo erosivo.
- § 2º. Os projetos e as obras citados no §1º deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente e aprovação do COMDEMA e do CMPDU.
- § 3º. Poderão ser admitidas estruturas móveis sobre as praias, desde que sejam destinadas à atividades de pesquisa, culturais, esportivas, turísticas

e de lazer, devendo seus projetos serem previamente analisados e aprovados pelo Órgão Ambiental do Município.

Ressalta-se que esse documento técnico está acompanhado de Laudo de Caracterização do Uso do Solo Laudo de Constatação nº 2414/2017 emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal – IDAF, atestando que parte do lote em questão não apresenta valor ecológico e atributos físicos e locacionais que justifique seu zoneamento como hoje está, fundamentando a necessidade de alteração do PDU para uso e ocupação deste local.

Conforme se verifica nas imagens abaixo, há duas áreas distintas no lote em questão: Uma sem restrições ambientais, com características de ZOR 4, e outra com restrições ambientais, com características de ZOR 3.



Foto 7. Vista da área sem restrições ambientais, onde se observa vegetação de brachiária e duas árvores ao fundo, sendo uma aroeira e um camará, ambas espécies pioneiras, não incluídas em listas de espécies ameaçadas de extinção.



Foto 8 - Vista das duas arvores encontradas no lote, sendo uma aroeira e um camará, ambas espécies pioneiras não incluídas em listas de espécies ameaçadas de extinção.



Foto 9. Vista da área sem restrições ambientais, onde se observa vegetação de brachiária e duas arvores ao fundo, sendo uma aroeira e um camará, ambas espécies pioneiras não incluídas em listas de espécies ameaçadas de extinção.

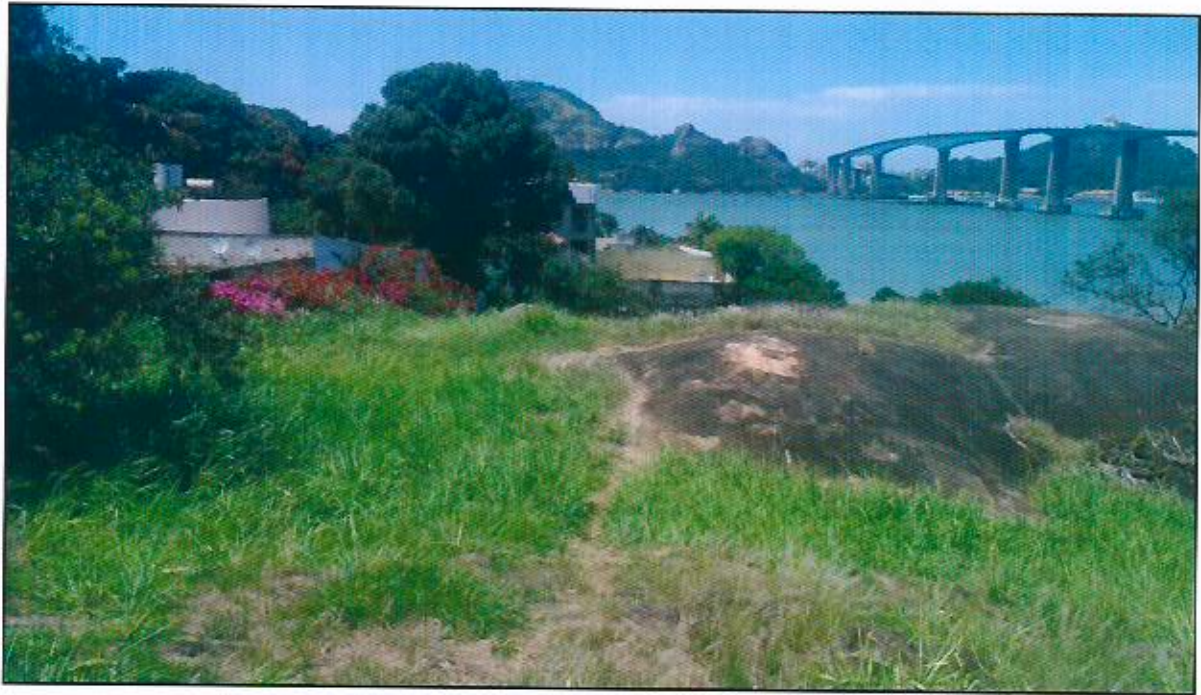


Foto 10. Vista da área sem restrições ambientais, onde se observa vegetação de brachiária.



Foto 11. Vista da área sem restrições ambientais, onde se observa vegetação de brachiária e duas árvores ao fundo, sendo uma aroeira e um camará, ambas espécies pioneiras não incluídas em listas de espécies ameaçadas de extinção.

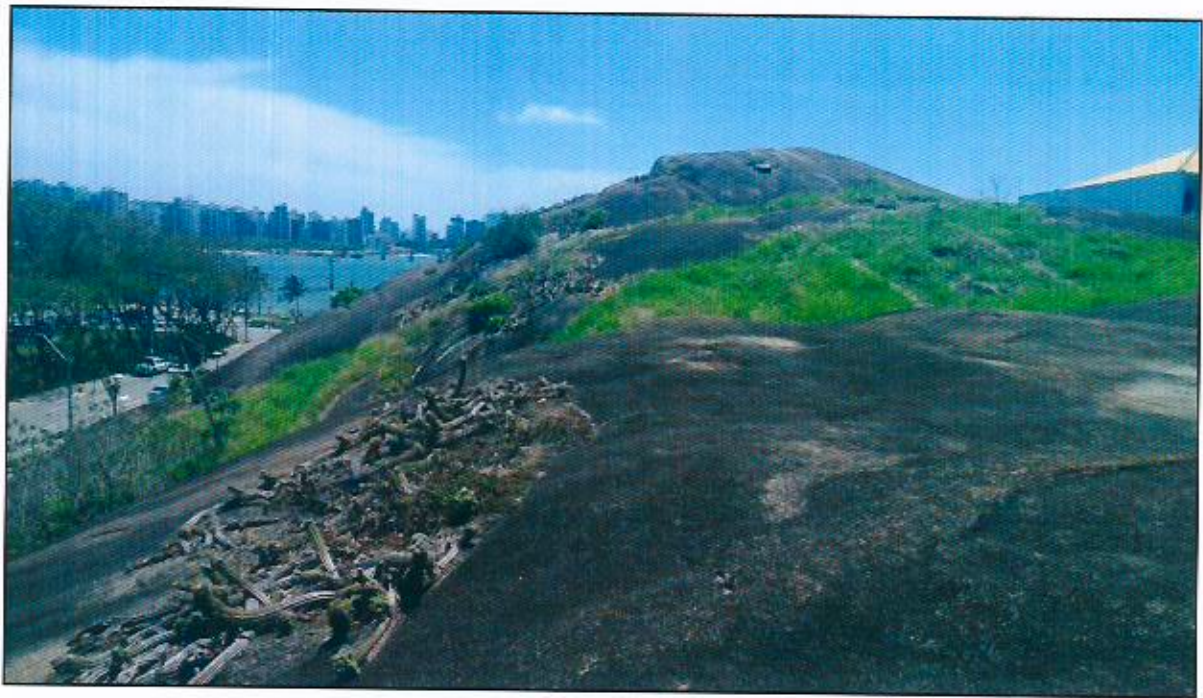


Foto 12. Vista de parte da área que possui características de ZPA 3, com afloramento rochoso, inclinação acentuada e ocorrência de cactáceas e bromélias.



Foto 13. Marco georreferenciado do CREA sobre a rocha com vista para a Praia da Curva da Jerema. Área com características de ZPA-3.



Foto 14. Rocha utilizada para a prática de esportes radicais. Área com características de ZPA-3.



Foto 15. Ocorrência de bromélias em área de afloramento rochoso com inclinação acentuada. Área com características de ZPA-3.



Foto 16. Ocorrência de cactáceas e bromélias em área de afloramento rochoso com inclinação acentuada. Área com características de ZPA-3.

5 - CONSIDERANDOS

- Considerando que o Senhor Victor Murad adquiriu o lote no de 1985 junto a CONDUSA, conforme escritura registrada sob o número 91, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Vitória;
- Considerando o ordenamento jurídico previsto na Lei Ordinária 4167/94;
- Considerando a desapropriação integral da área por meio do Decreto Municipal nº 9.959/1996, alterado pelo Decreto Municipal 10.596/2000 com a finalidade de construção de praça pública;
- Considerando a publicação da Lei Municipal nº 6.705 de 13 de outubro de 2006 que alterou o Plano Diretor Urbano de Vitória;
- Considerando a publicação do Decreto Municipal 16.158/2014 revogando os Decretos 9.959/1996 e 10.596/2000, consequentemente devolvendo a área ao Sr. Vitor Murad;

- Considerando as informações descritas no Laudo de Constatação nº 22762/2017 do IDAF bem como as informações contidas neste Laudo Técnico;

6 – CONCLUSÃO

Parte do Lote 05, na Quadra A, Rua Edgard Villas Boas- Bairro Ilha do Boi, município de Vitória – ES, não apresenta característica que justifiquem sua classificação de acordo com o PDU atual como ZPA-3. Esse terreno apresenta características que possibilitariam sua delimitação quanto ao zoneamento urbanístico como ZOR-4, o que permitiria seu uso para fins habitacionais, nos moldes que hoje é segregada toda a área habitável do bairro.

Há a necessidade de adequação mediante mudança do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória - PDU (Lei 6.705/06), alterando assim a delimitação do zoneamento urbanístico do lote, passando o mesmo ser classificado como ZOR-4 e ZPA3, conforme planta presente no anexo IV.

8- BIBLIOGRAFIA

AMABIS & MARTHO. Biologia dos organismos. Volume 2. São Paulo, Editora Moderna, 1995.

BRASIL. Ministério das Cidades. Plano diretor participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos, 2004.

ESPINDULA, LIDIANE, Perdas, ganhos e permanências na paisagem da Enseada do Suá, Vitória - ES, 207 f , Dissertação de Mestrado - UFES- 2014.

FERNANDES, Edésio. Direito urbanístico. São Paulo: Del Rey, 1998.

FREITAS, J. F; OLIVEIRA, A. N. Aterro e proposta de ocupação para a Enseada do Suá: 1970 – 2009. Pesquisa (Iniciação Científica) – Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo – NAU, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2009.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Censo 2010, 2010

MANTOVANI, W. 2003. A degradação dos biomas brasileiros. In: Ribeiro, W.C. (Org.). Patrimônio Ambiental Brasileiro. Uspiana: Brasil 500 anos. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo.

MARINATO, C. F. Aterros em Vitória: uma história a ser lembrada. Monografia em Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória. 2004.

MELLO, Neli Aparecida. Políticas públicas e consumo do meio ambiente urbano. In Brasília: controvérsias ambientais. GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos e PAVIANI, Aldo (Orgs.). Brasília: Editora UnB, 2003. (p.217-240).

PEREIRA, José Matias. Manual de gestão pública contemporânea. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2000.

SUGUIO, K. 2003. Geologia sedimentar. São Paulo: Edgard Blücher.
GOOGLE, Programa Google Earth, 2017.

http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/dados/Bairros_2012/ilha_d_o_boi.pdf, pesquisado em 30/10/2017

VITÓRIA. Lei nº 4167, de 27 de dezembro de 1994. Secretaria Municipal de Planejamento/PMV, Vitória, 1994.

VITÓRIA, PREFEITURA MUNICIPAL de. Site Oficial. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/>>. Acesso em: outubro, 2017.

www.deolhonailha-vix.blogspot.com.br, acesso em outubro de 2017.

ANEXO I

PLANTA GEORREFRENCIADA DO IMÓVEL E O RESPECTIVO MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA TOTAL : 2.684,68 m²

PERÍMETRO: 231,53 m

ÁREA ÚTIL: 1.109,57 m²

PERÍMETRO : 151,37 m²

ENDEREÇO : Rua Edgard Villas Boas- Lote 05 – Quadra A – Ilha do Boi – Vitória - ES

COMARCA : VITÓRIA - ES

PROPRIETÁRIO: VICTOR MURAD

MEMORIAL DESCRITIVO - LOTE 05 – QUADRA A – ÁREA TOTAL

"Inicia-se no vértice denominado MP.01 (N=7.753.628,778;E=365.852,390), daí segue com azimute e distância de 171°30'05" - 20,16m, até o vértice MP.02 (N=7.753.608,840;E=365.855,370), daí segue com azimute e distância de 172°32'37" - 13,64m, até o vértice MP.03 (N=7.753.595,313;E=365.857,140), daí segue com azimute e distância de 172°32'37" - 46,66m, até o vértice MP.04 (N=7.753.549,057;E=365.863,194), daí segue com azimute e distância de 260°10'08" - 21,73m, até o vértice MP.05 (N=7.753.545,352;E=365.841,814), daí segue com azimute e distância de 244°18'13" - 9,82m, até o vértice MP.06 (N=7.753.541,094;E=365.832,965), daí segue com azimute e distância de 318°21'57" - 8,27m, até o vértice MP.07 (N=7.753.547,272;E=365.827,473), segue com azimute e distância de 358°55'54" - 13,08m, até o vértice MP.08 (N=7.753.560,347;E=365.827,230), daí segue com azimute e distância de 1°19'05" - 25,78m, até o vértice MP.09 (N=7.753.586,125;E=365.827,823), daí segue com azimute e distância de 343°35'07" - 19,66m, até o vértice MP.10 (N=7.753.604,985;E=365.822,266), daí segue com azimute e distância de 352°48'20" - 19,90m, até o vértice MP.11 (N=7.753.624,728;E=365.819,774), daí segue com azimute e distância de 82°55'18" - 32,87m, até o início desta descrição, no vértice MP.01".



MEMORIAL DESCRITIVO - LOTE 05 – QUADRA A – ÁREA ÚTIL

"Inicia-se no vértice denominado MP.02 (N=7.753.608,840;E=365.855,370), daí segue com azimuth e distância de $172^{\circ}32'37''$ - 13,64m, até o vértice MP.03 (N=7.753.595,313;E=365.857,140), daí segue com azimuth e distância de $172^{\circ}32'37''$ - 46,66m, até o vértice MP.04 (N=7.753.549,057;E=365.863,194), daí segue com azimuth e distância de $288^{\circ}02'57''$ - 21,91m, até o vértice MP.12 (N=7.753.555,846;E=365.842,361), daí segue com azimuth e distância de $350^{\circ}22'09''$ - 22,75m, até o vértice MP.13 (N=7.753.578,276;E=365.838,555), daí segue com azimuth e distância de $349^{\circ}22'05''$ - 24,06m, até o vértice MP.14 (N=7.753.601,924;E=365.834,116), daí segue com azimuth e distância de $71^{\circ}58'37''$ - 22,38m, até o início desta descrição, no vértice MP.02".

SERRA – ES, 25 DE OUTUBRO DE 2017.



PAULO CÉSAR MENDONÇA
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA-ES: 007987/D



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

CREA-ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820170110736

ART Individual

1. Responsável Técnico

PAULO CESAR MENDONÇA

Título profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO**

RNP: 0806554576

Registro: ES-007987/D

Empresa contratada: **SERVIÇO AUTÔNOMO**

Registro: 999999



2. Dados do Contrato

Contratante: **VICTOR MURAD**

CPF/CNPJ: 01474626734

Rua: **RUA EDGARD VILLAS BOAS**

Nº:

Complemento: **LOTE URBANO**

CEP: 29052700

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

Bairro: **ILHA DO BOI**

Telefone:

Contrato:

Nº do Aditivo: **0**

Valor do Contrato/Honorários: **R\$500,00**

Tipo de contratante: **PESSOA FÍSICA**

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **RUA EDGARD VILLAS BOAS**

Nº:

Complemento: **LOTE URBANO**

Bairro: **ILHA DO BOI**

Quadra **A** Lote **05**

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

CEP: 29052700

Data de início: **01/11/2017**

Prev. Término: **01/11/2018**

Coord. Geogr.:

Proprietário: **VICTOR MURAD**

CPF/CNPJ: 01474626734

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): **0**

Nº Pavimento(s): **0**

Dimensão/Quantidade: **2684,68**

Unidade de medida: **M2**

ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): **35 - 5.1 - ELABORAÇÃO DE PROJETO**

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: **103 - AUTORIA**

NÍVEL: **104 - EXECUÇÃO**

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): **6101 - TRABALHOS TOPOGRÁFICOS**

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: **601 - LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS**

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): **10 - ESTUDO TOPOGRÁFICO**

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

ART REFERENTE AO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO, PROJETO E DESMEMBRAMENTO DE ÁREA ÚTIL DE UM LOTE URBANO COM ÁREA TOTAL DE 2684,68 M2 ÁREA ÚTIL DE 1.109,57 M2 LOCALIZADO NA RUA EDGARD VILLAS BOAS - LOTE 05 - QUADRA A - ILHA DO BOI - VITÓRIA - ES.

6. Declarações

Paulo Cesar Mendonça
Profissional
Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

NENHUMA ENTIDADE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Paulo Cesar Mendonça de *novembro* de *2017*

Local

Data

Paulo Cesar Mendonça
PAULO CESAR MENDONÇA - CPF: 45071233134

Victor Murad
VICTOR MURAD - CPF/CNPJ: 01474626734

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
art@creaes.org.br



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo

Valor ART: R\$ 81,53

Registrada em: 01/11/2017

Data de pagamento: 30/11/2017

Valor Pago: R\$ 81,53

Nosso Número: 90000000002361148

ANEXO II

ESCRITURA DE DEVIDAMENTE REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA



Sr. Delegado do Serviço do Patrimônio da União no
Estado do Espírito Santo



Espaço Reservado para a Repartição

Pedido de Licença para Transferência de Aforamento ou Ocupação

(artigo 115 do D.L. n.º 9760 de 05/09/46).

DADOS DO FOREIRO OCUPANTE

Nome: COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO-COMDUSA
Endereço: AVENIDA REPÚBLICA, 175 - 5º ANDAR - VITÓRIA-ES
(Rua, N.º, Bairro e cidade)
CPF: _____ C.G.C. 28.161.834/0001-06

O signatário desta, acima qualificado vem requerer o alvara para vender o imóvel, pagando o Iaudêmio que for devido, fornecendo os seguintes documentos

DADOS SOBRE O COMPRADOR

Nome: VICTOR MURAD
Endereço: Rua Saul Navarro, 70 - Praia do Canto, Vitória-ES
Documento de Identidade: _____
Nacionalidade: Brasileira
C.P.F. 014.776.267-34 C.G.C. _____

DADOS SOBRE O IMÓVEL A SER TRANSFERIDO

Rua: <u>Rua VI</u>	Valor da transação: <u>Cr\$ 381.599,00</u>
Bairro: <u>Ilha do Boi</u>	Mencionar as cessões de direito e juntar documentos que antecederem ao ajuste:
Cidade: <u>Vitória-ES</u>	<u>Contrato particular firmado em 04/07/77 e Termo de Transferência firmado em 16/01/81.</u>
Descrição das benfeitorias existentes: <u>Direito de ocupação sobre uma área de 850,00 m² parte do lote nº 05 (cinco) da Quadra "A" do Bairro da Ilha do Boi nesta Capital, atingida pela linha do preamar médio.</u>	<u>ANUENTE: MARCIO CARLOS COUTO DE SOUZA.</u>

Nestes termos,

Pede Deferimento

Vitória, 31 de maio de 1982.

Assinatura do Vendedor ou procurador

Assinatura do Vendedor ou procurador

OBSERVAÇÕES - 1) Juntar: procuração se não assinado pelo próprio; escritura de promessa de compra e venda e cessão, quando houver. 2) O alvará expedido vale por 90 dias e deve ser transferido na escritura na íntegra. 3) Lavrada a escritura deve a mesma ser apresentada ao SPU, no prazo de 60 dias, sob pena de multa. (Usar Modelo 2 - DSPU-ES).

MODELO 1 - DSPU - ES.

Rua Pietrângelo de Biase - Vitória-ES.

MATRÍCULA: 5- PÁGINA: 1



MATRÍCULA: Área de terreno alodial de 1.583,77m² do lote nº 05 (cinco) da Quadra A' (a linha) situada no lugar denominado Ilha do Boi, nesta Capital, Estado do Espírito Santo, e a área de 850,00m², restante do referido lote que em sua totalidade, apresenta as seguintes dimensões e confrontações: área total de 2.433,77m² (dois mil, quatrocentos e trinta e três metros e setenta e sete décimos quadradados) e o perímetro de 204,24m (duzentos e quatro metros e vinte e quatro centímetros), limitando-se: pela frente onde mede 82,86m com os lotes 01, 02, 03 e 04 da Quadra A' e Rua VI; pelos fundos onde mede 81,31m, com área verde; pelo lado esquerdo onde mede 30,22m com a Alameda I; e pelo lado direito onde mede 9,85m com área verde. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO-COMDUSA, com sede nesta Capital, à Avenida República nº 175, 4ª e 5ª andares, CGC/MF Nº 28.161.834/0001-06. **REGISTRO ANTERIOR:** 8.988 de ordem do Lº 3-L, deste. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 17 de agosto de 1977. O OFICIAL AP

R-1-91 : PROMITENTE VENDEDORA e PROMITENTE CEDENTE: COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO-COMDUSA., com sede nesta Capital, à Avenida República nº 175, 4ª e 5ª andares, CGC/MF Nº 28.161.834/0001-06. **PROMITENTE COMPRADOR e PROMITENTE CESSIONÁRIO:** MARCIO CARLOS COUTO DE SOUZA, brasileiro, médico, solteiro, CPF Nº 470.799.167, residente à Rua Madeira de Freitas nº 174, Praia Comprida, na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo. **TÍTULO:** Contrato particular de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos, assinado pelas partes contrantes em 04-07-1977, na COMDUSA. **VALOR:** Cr\$ 1.092.622,24 (um milhão, noventa e dois mil, seiscentos e vinte e dois cruzeiros e vinte e quatro centavos) será pago da seguinte forma: a) Entrada no valor de Cr\$ 295.703,05 (duzentos e noventa e cinco mil, setecentos e três cruzeiros e cinco centavos) b) O restante, isto é, Cr\$ 796.919,19 (setecentos e noventa e seis mil, novecentos e dezanove cruzeiros e dezanove centavos), será pago em 30 parcelas, representadas por Notas Promissórias, vencendo a primeira em 04-08-1977 e a última em 04-01-1980. Condições: As constantes do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 17 de agosto de 1977. O OFICIAL *****AP

R-2-91: OUTORGANTE: MARCIO CARLOS COUTO DE SOUZA, brasileiro, médico, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 470.799.167, residente e domiciliado à Rua Madeira de Freitas, nº 174, Praia Comprida, nesta Capital. **ANUENTE:** COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO-COMDUSA, com sede nesta Capital à Avenida República, 175, 5ª andar, inscrita no CGC-MF sob o nº 28.161.834/0001-06. **OUTORGADO:** VICTOR MURAD, brasileiro, médico, casado, inscrito no CPF sob o nº 014.776.267-34, residente e domiciliado à Rua Saul Navarro, nº 70, Praia do Canto, nesta Capital. **TÍTULO:** TRANSFERÊNCIA. **FORMA:** Termo de Transferência assinado pelas partes contratantes em 16-01-1981 na COMDUSA. **VALOR:** Cr\$ 1.092.622,24 (um milhão, noventa e dois mil, seiscentos e vinte e dois cruzeiros e vinte e quatro centavos). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 23 de outubro de 1985. Eu a conferi. O OFICIALRAM

R-3-91: OUTORGANTE VENDEDORA: COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDUSA., com sede nesta Capital, à Rua General Osá-

MATRÍCULA: 91 PÁGINA: 2

Osório, nº 83 (oitenta e tres), 16ª andar, inscrita no OGC-MF sob o nº - 28.161.834/0001-06. **OUTORGADO COMPRADOR:** VICTOR MURAD, brasileiro, casado médico, inscrito no CPP-MF sob o nº 014.776.267-34, residente e domicilia do à Rua Saul Navarro, nº 70, Praia do Canto, nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e venda e cessão de Direito de ocupação. **FORMA:** Escrituras lavradas no Cartório do 4º Ofício de Notas, desta Capital, nos Ls 280 e 283, às fls. 125vº/128 e 62vº/63, em 11-03-1985 e 27-03-1985, pelo Tabelião Fene-lon da Silva Santos. **VALOR:** Cr\$ 1.092.622,24 (hum milhão, noventa e dois mil, seiscentos e vinte e dois cruzeiros e vinte e quatro centavos), sen-do Cr\$ 711.023,24 (setecentos e onze mil, vinte e tres cruzeiros e vinte e quatro centavos), referente a compra e venda e Cr\$ 381.599,00 (trezentos e oitenta e um mil, quinhentos e noventa e nove cruzeiros), referente à ces-são e transferência do direito de ocupação. **O REFERIDO É VERDADE E DOU -** FE. Vitória, 23 de outubro de 1985. Eu *Helvécio Duia Castello* a conferi. O OFICIAL

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
2ª ZONA DE VITÓRIA-ES

Helvécio Duia Castello
OFICIAL

Roberta Gonçalves Duia Castello
SUBSTITUTA LEGAL

Bárbara Maria Gonçalves Duia Castello
Eliana Souza Simões

Luiz Carlos Fonseca de Faria
SUBSTITUTOS

Claudiana da Silva Camilo
ESCREVENTES AUTORIZADOS

CERTIFICO que a presente matrícula/ transcrição acha-se livre e desembara-çada de todo e qualquer outro ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado nesta matrícula, isto conforme busca procedida no período compreendido entre 22-06-62 (data da instalação deste Cartório) e a presente data. **REFERIDO É VERDADE E DOU -** FE. Vitória 16/09/2013EU *Helvécio Duia Castello* A SUBSCREVO E ASSINO

SELO DIGITAL: 024448 YKF1315 00156 Consulte autenticidade em www.fes.jus.br Emolumentos: 44,08 Taxas: 7,50 Total: 51,58
CERTIDÃO Nº: 4884828603
EMITIDA EM 16 DE SETEMBRO DE 2013. ID: 2AD6ECD08D246E05E6C40741D100B894

Handwritten signature

450

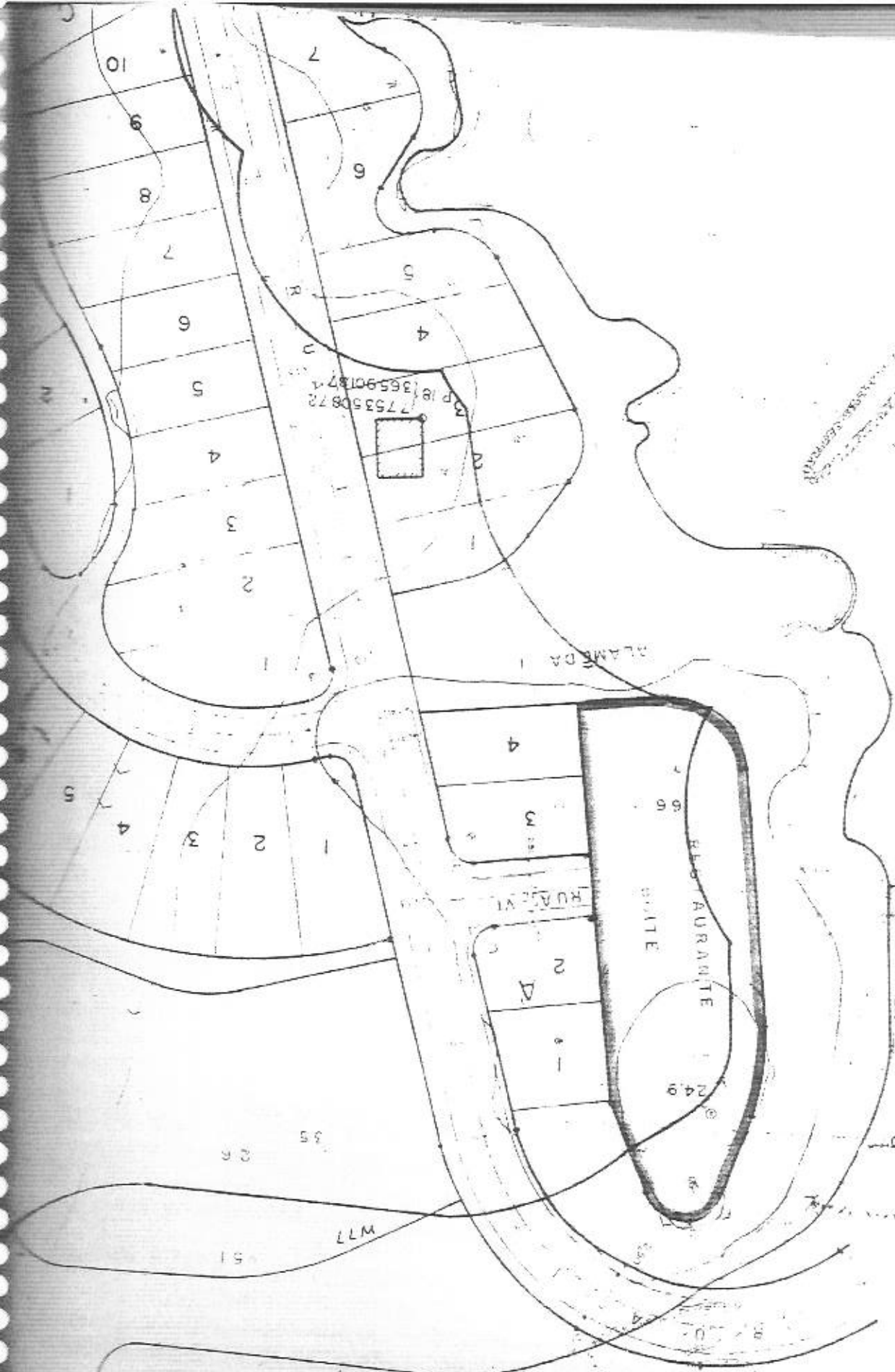
500

550

600

650

700



LM

775350872 365901874

P-16

ANEXO III

LAUDO DE CONSTATAÇÃO nº 22762/2017 EMITIDO PELO IDAF



LAUDO DE CONSTATAÇÃO

LC Nº:	Nº DE REGISTRO DO PROCESSO:	DATA DA VISTORIA:
2414/2017	22762/2017	22/11/2017

1. ATIVIDADE SOLICITADA

Diretriz Florestal

2. OBJETIVO

Caracterizar o modelo florestal da área de interesse.

3. INTERESSADO

NOME (RAZÃO SOCIAL):	VICTOR MURAD	CPF/CNPJ:	014.746.267-34
VÍNCULO COM A PROPRIEDADE:	Proprietário	MUNICÍPIO:	Vitória
ENDEREÇO			
CEP:	LOGRADOURO/RODOVIA:	RUA JOSÉ TEIXEIRA	
29.055-310			
BAIRRO/GLEBA/COMUNIDADE:	DISTRITO/LOCALIDADE:		
PRAIA DO CANTO	SEDE		

4. EMPREENDIMENTO

ZONA DE LOCALIZAÇÃO:	Urbana	SEGMENTO:	Propriedade Urbana	
RAZÃO SOCIAL / DENOMINAÇÃO / PROPRIEDADE / IMÓVEL:	Lote 05, na Quadra A, Rua Edgard Villas Boas- Bairro Ilha do Boi, município de Vitória ES		CNPJ:	---
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
CEP:	LOGRADOURO / RODOVIA:	Rua Edgard Villas Boas		
29.052-700				
BAIRRO/GLEBA/COMUNIDADE:	DISTRITO/LOCALIDADE:			
Ilha do Boi	Sede			
COMPLEMENTO/ROTEIRO PARA LOCALIZAÇÃO	Lote 05, na Quadra A,			
LOCAL DE COLETA:	FORMA DA COLETA:	DATUM:		
Atividade	Imagem de satélite/Ortofoto	SIRGAS2000		
SISTEMA DE COORDENADA:	LATITUDE/NORTHING:	LONGITUDE/EASTING:	FUSO:	
UTM	7753592	365848	24	

5. CONSTATAÇÃO E/OU PARECER TÉCNICO

A área vistoriada atualmente é classificada pelo Plano Diretor Urbano - PDU do município de Vitória, Lei Municipal 6.705/2006, como ZPA 3 (Zona de proteção Ambiental 3), apresentando inúmeras restrições quanto ao seu uso e ocupação, conforme art. 79 da lei acima referenciada. A área faz divisas com três residências, que de acordo com o PDU atual estão situadas em local classificado como Zona de Ocupação Restrita 4 - ZOR 4.

De acordo com a Lei Federal 12.651/2012 (código florestal brasileiro) o imóvel não está localizado em área de preservação permanente e APP. Conforme se observa em campo e considerando a planta topográfica apresentada, 1.109,57 m² (41,3% da área total) do lote em tela possuem relevo plano a suave ondulado e a vegetação predominante é gramíneas, principalmente brachiárias. Há também 2 árvores sendo uma aroeira e um camará que são espécies típicas de estágio inicial de regeneração, não possuindo restrições legais para corte do ponto de vista da legislação florestal, tanto federal quanto estadual. A área remanescente, localizada fora do polígono de 1.109,57 m² acima caracterizado, é basicamente afloramento rochoso com a ocorrência de espécies cactáceas e bromeliáceas. Esta segunda área possui características ambientais relevantes de serem mantidas como ZPA 3. Nesse sentido, entende-se que a delimitação do zoneamento urbanístico do lote, incluindo-o em sua totalidade em ZPA 3, não atende o que preconiza o art. 67, inc. I e II da Lei Municipal nº 6.705 de 13 de outubro de 2006 que trata do Plano Diretor Urbano de Vitória.

Em função disso, entendo que a reclassificada da área de 1.109,57 m² do lote em questão como Zona de Ocupação Restrita

04 (ZOR 04), não traria prejuízos ao meio ambiente e seria mais coerente com os pré-requisitos das áreas classificadas como ZPA, conforme se observa nos Artigos 74, 75, 76 e 79 da Lei Municipal 6.705/2006.

A este laudo acompanha: Croqui da dominialidade em 4 páginas, e planta topográfica com detalhamento da área de interesse.

Serra - ES, 28/11/2017



Raul Carvalho Correa da Silva
Agente em Desenvolvimento Agropecuário

Anexo I – Arquivos do Laudo de Constatação



Cobertura em área útil em gramíneas.



Vista geral do terreno de interesse

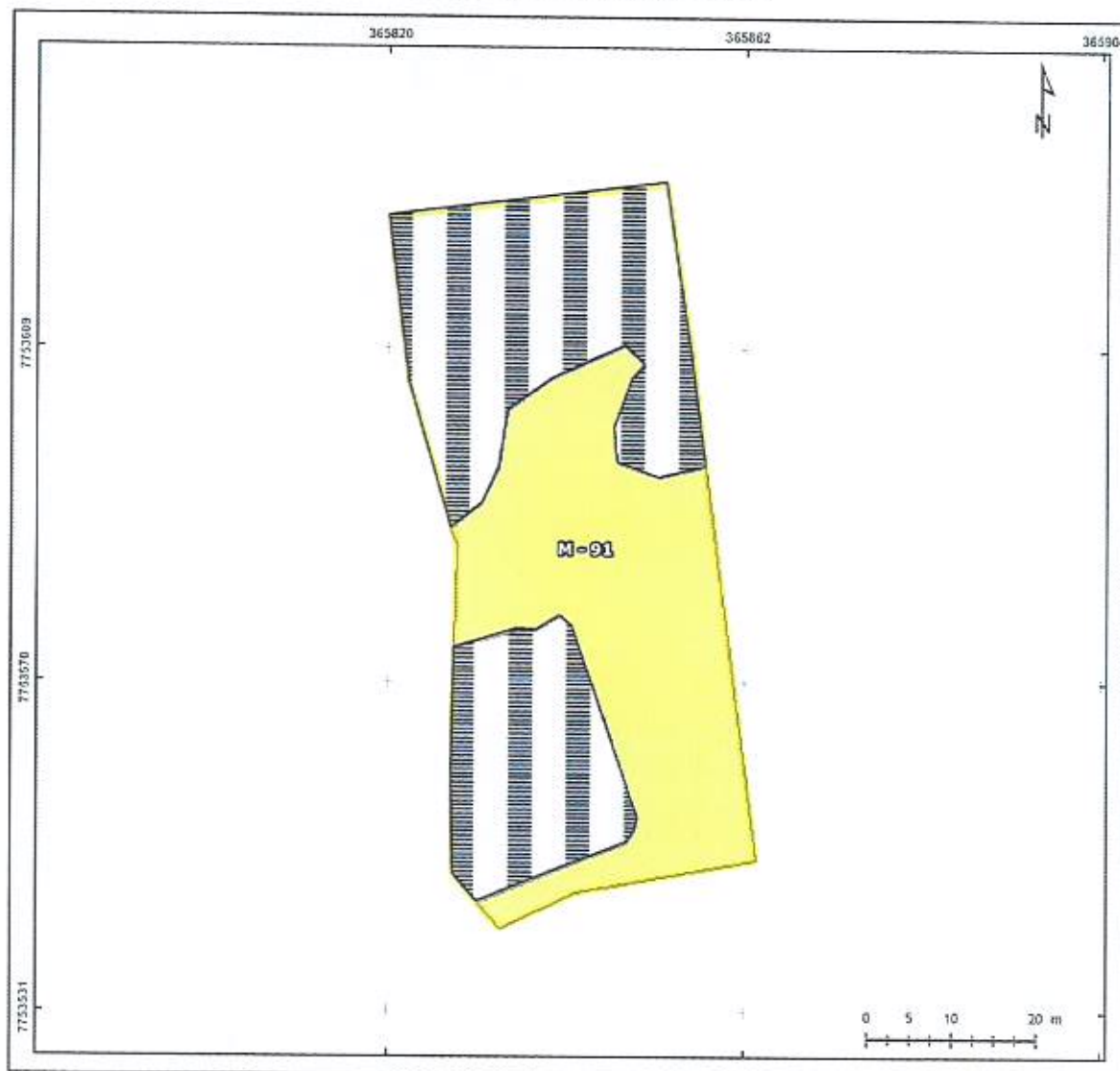


Apenas dois indivíduos arbóreos (aroeira e Camará)



vista da área

Croqui da Dominialidade



Dados do imóvel		Legenda	
Nível de precisão: GPS de navegação e fotointerpretação	Data: 22/11/2017	Área alienada	Área de matricula/posse
Município: Vitória	UF: ES	Área total da propriedade	Rocha
Sistema de coordenadas: Datum: SIRGAS2000 - UTM - Fuso 24 Sul	Escala: 1:750	 Raul Carvalho Correa da Silva Agente em Des. Agropecuario Matr.: 3278131 CREA RJ/ES 2009 105 802	
Localização 			

● Ponto empreendimento □ Limite de município

Obs.: Este croqui não exibe informações de confrontantes.

Croqui com Imagem



Dados do imóvel		Legenda	
Nível de precisão: GPS de navegação e fotointerpretação	Data: 22/11/2017	Área alterada	Área de matrícula/pesca
Município: Vitória	UF: ES	Área total da propriedade	Rocheira
Sistema de coordenadas: Datum: SIRGAS2000 - UTM - Fuso 24 Sul	Escala: 1:750		

Localização	
● Ponto empreendimento	□ Limite de município

Obs.: Este croqui não exibe informações de confrontantes.

QUADROS DE ÁREAS

Matrícula:	91	Perímetro (m):	231,527
------------	----	----------------	---------

Área Total

Classe	Descrição	Área (m²)	Área (ha)
ATP	Área Total da Propriedade	2.684,68	0,2685
ACONSTRUIDA	Área Construída	-	-
AFD	Área de Faixa de Domínio	-	-
APMP	Área da Propriedade por Matrícula ou Posse	2.684,68	0,2685
AFS	Área de Faixa de Servidão	-	-
ROCHA	Área de rocha	1.469,34	0,1469
MASSA_DAGUA	Área de massa de água (represa, lagoa e curso de água)	-	-
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural	-	-
AVN	Total (Inicial + Médio + Avançado + Não caracterizado)	-	-
	Em Estágio Inicial de Regeneração	-	-
	Em Estágio Médio de Regeneração	-	-
	Em Estágio Avançado de Regeneração	-	-
	Em Estágio de Regeneração não caracterizado	-	-
AA	Total (Em Recuperação + Em Uso + Não caracterizada)	1.216,12	0,1216
	Em Recuperação	-	-
	Em Uso (100% OUTRO)	1.216,12	0,1216
	Não caracterizada	-	-
ARL	Total (Preservada + Em Recuperação + Em Uso + Não caracterizada)	-	-
	Preservada	-	-
	Em Recuperação	-	-
	Em Uso	-	-
	Não caracterizada	-	-
APP	Em área de preservação permanente	-	-
	Total (Preservada + Em Recuperação + Em Uso + Não caracterizada)	-	-
	Preservada	-	-
	Em Recuperação	-	-
	Em Uso	-	-
	Não caracterizada	-	-


Raul Carvalho Correa da Silva
 Agente em Des. Agropecuario
 Matr.: 3278131
 CREA RJ/ES 2009 105 802

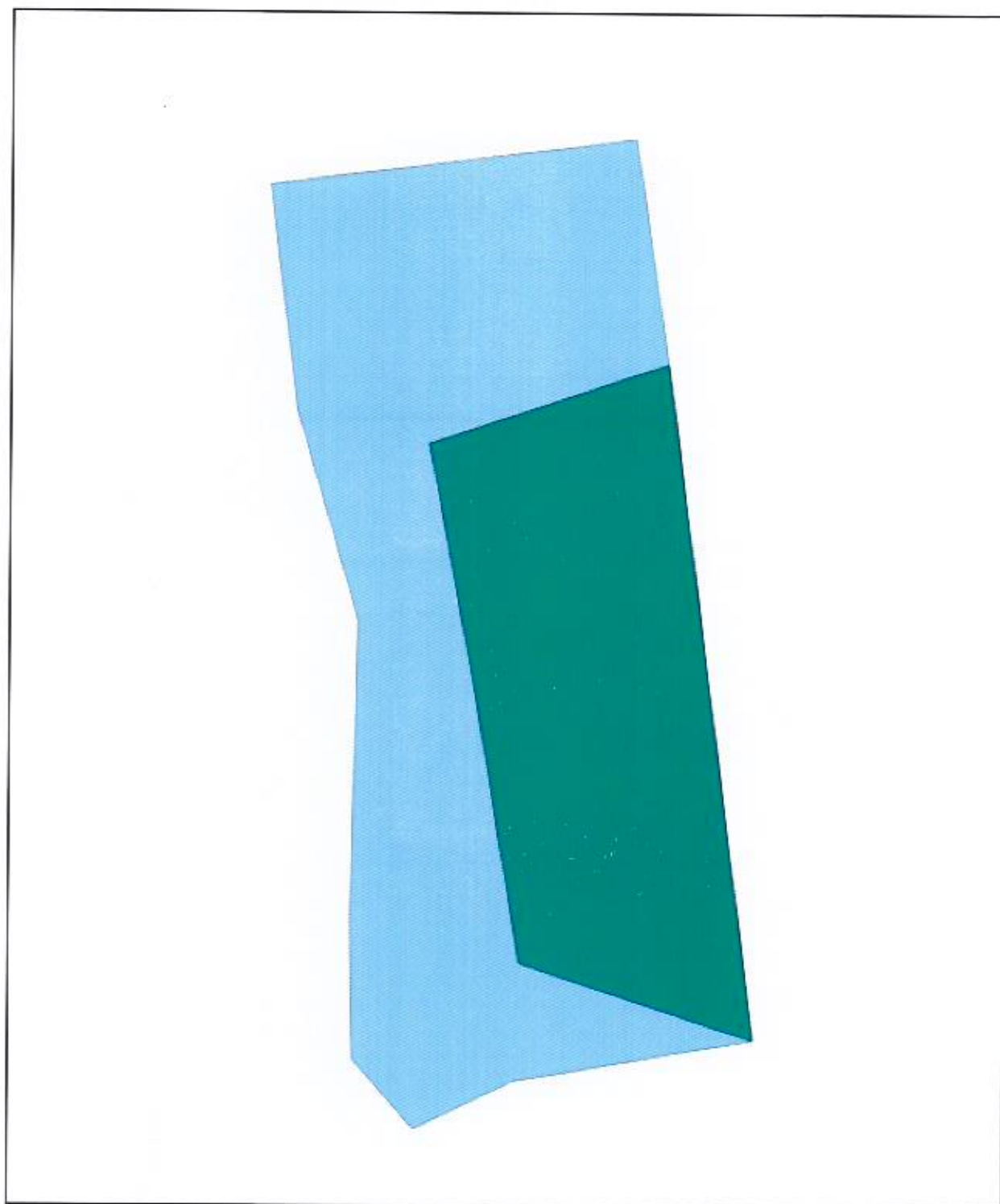
Lista de Coordenadas da ATP (SIRGAS 2000 / UTM zone 24S)

Coordenada Nº	Norte	Este	Azimute	Distância (m)
1	7.753.624,73	365.819,77	-	-
2	7.753.604,99	365.822,27	172°48'20"	19,900
3	7.753.586,12	365.827,82	163°35'07"	19,662
4	7.753.560,35	365.827,23	181°19'05"	25,785
5	7.753.547,27	365.827,47	178°55'54"	13,077
6	7.753.541,09	365.832,96	138°21'57"	8,266
7	7.753.545,35	365.841,81	64°18'13"	9,821
8	7.753.549,06	365.863,19	80°10'08"	21,698
9	7.753.595,31	365.857,14	352°32'37"	46,651
10	7.753.608,84	365.855,37	352°32'37"	13,642
11	7.753.628,78	365.852,39	351°30'05"	20,160
12	7.753.624,73	365.819,77	262°55'18"	32,867

Lista de Coordenadas da ARL (SIRGAS 2000 / UTM zone 24S)

ANEXO IV

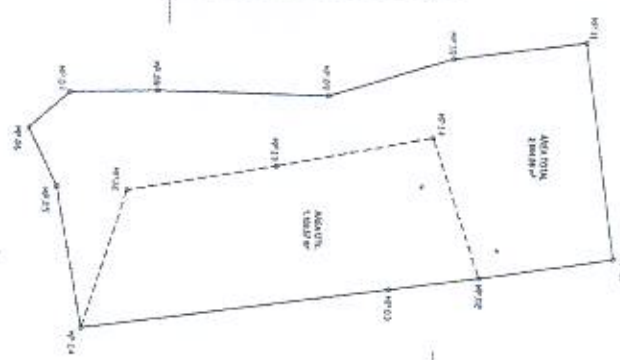
PLANTA - PROPOSTA PARA NOVA CLASSIFICAÇÃO DO LOTE NO PDU



Escala 1:6000

Legenda:  = ZOR-4;  = ZPA-3;

Raul Carvalho Correa da Silva
 Agente em Des. Agropecuario
 Matr.: 3278131
 CREA RJES 2009 105 802



ATENA - CONSULTORIA AMBIENTAL E TIPOGRAFIA
 RUA MANAUS ALBERTINA HOLZ, 135 - CENTRO
 CEP: 20735-009 - BAJO QUANDU - ES
 TEL: (21) 3732-2278 / (21) 3985-5448
 EMAIL: atena.2008@hotmail.com

QUADRO DE COORDENADAS - ÁREA TOTAL

ORDEN	COORDENADAS	COORDENADAS
OR	NOVA	ANTIGA
01	48° 21'	17° 30' 27"
02	48° 21'	17° 30' 27"
03	48° 21'	17° 30' 27"
04	48° 21'	17° 30' 27"
05	48° 21'	17° 30' 27"
06	48° 21'	17° 30' 27"
07	48° 21'	17° 30' 27"
08	48° 21'	17° 30' 27"
09	48° 21'	17° 30' 27"
10	48° 21'	17° 30' 27"
11	48° 21'	17° 30' 27"
12	48° 21'	17° 30' 27"
13	48° 21'	17° 30' 27"
14	48° 21'	17° 30' 27"

QUADRO DE COORDENADAS - ÁREA OUT

ORDEN	COORDENADAS	COORDENADAS
OR	NOVA	ANTIGA
01	48° 21'	17° 30' 27"
02	48° 21'	17° 30' 27"
03	48° 21'	17° 30' 27"
04	48° 21'	17° 30' 27"
05	48° 21'	17° 30' 27"
06	48° 21'	17° 30' 27"
07	48° 21'	17° 30' 27"
08	48° 21'	17° 30' 27"
09	48° 21'	17° 30' 27"
10	48° 21'	17° 30' 27"
11	48° 21'	17° 30' 27"
12	48° 21'	17° 30' 27"
13	48° 21'	17° 30' 27"
14	48° 21'	17° 30' 27"



PROFESSOR: VICTOR LARANJO
 Endereço: RUA EDUARDO VILAS BOAS - LOTE 06 - QUANDU - LHM DO RIO
 Município: VITÓRIA
 Estado: ES
 CEP: 29060-000
 Telefone: (27) 3333-3333
 E-mail: vitor.laranjo@univix.br

DATA: 25/05/2017
 LOCAL: 25/05/2017
 ASSINATURA: [Signature]
 RUBRICA: [Signature]

ANEXO V

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço

0820170111508

ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCELO DA SILVA LAVANHOLE

Título profissional: **ENGENHEIRO AMBIENTAL, TÉCNICO EM AGRICULTURA, TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE**

RNP: 0800884647

Registro: ES-013507/D

Registro: 999999

Empresa contratada: **SERVIÇO AUTÔNOMO**



2. Dados do Contrato

Contratante: **VICTOR MURAD**

CPF/CNPJ: 01474626734

Rua: **RUA JOSÉ TEIXEIRA**

Nº: 219

Complemento: **ILHA DO BOI**

CEP: 29055310

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

Bairro: **PRAIA DO CANTO**

Telefone:

Contrato:

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: **R\$5.000,00**

Tipo de contratante: **PESSOA FÍSICA**

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **RUA JOSÉ TEIXEIRA**

Nº: 219

Complemento: **ILHA DO BOI**

Bairro: **PRAIA DO CANTO**

Quadra: Lote

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

CEP: 29055310

Data de início: **30/10/2017**

Prev. Término: **01/11/2017**

Coord. Geogr.:

Proprietário: **VICTOR MURAD**

CPF/CNPJ: 01474626734

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 0

Nº Pavimento(s): 0

Dimensão/Quantidade: 2700

Unidade de medida: M2

ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 45 - 16.5 - LAUDO

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder à baixa desta ART.

5. Observações

LAUDO PARA CARACTERIZAÇÃO DE VEGETAÇÃO E USO DO SOLO EM LOTE URBANO LOCALIZADO NO ENDEREÇO ACIMA PARA APRESENTAÇÃO JUNTO AO IDAF

6. Declarações

Profissional

Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

NENHUMA ENTIDADE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Vitória, 05 de dezembro de 17

Marcelo da Silva Lavanhole
MARCELO DA SILVA LAVANHOLE - CPF: 09611025748

Vitor Murad
VICTOR MURAD - CPF/CNPJ: 01474626734

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
arti@creaes.org.br

CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Espírito Santo

Valor ART: R\$ 61,53

Registrada em: 05/11/2017

Data de pagamento: 05/11/2017

Valor Pago: R\$ 61,53

Nossa Número: 90000000002351956