

TERMO DE COMPROMISSO Nº 01/2026

TERMO DE COMPROMISSO firmado pelo Sr. Marcos Marcelo Rosa Nogueira, responsável legal pelo Condomínio de Lotes localizado no Município de Aracruz/ES, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, da Lei Complementar nº 005/2024, da Lei Municipal nº 4.317/2020, e da Lei Municipal nº 4.596/2023, conforme detalhado a seguir.

Aos 21 dias do mês de outubro de 2026, nas dependências da Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 27.142.702/0001-66, representada neste ato pela **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEMDUR)**, na pessoa da Sra. Laryssa Viale Baroni, nomeada por meio do Decreto nº 43.399, de 20/01/2023, compareceu o Sr. **Marcos Marcelo Rosa Nogueira**, portador do CPF nº 004.686.477-67, responsável legal da empresa Residencial Fazenda Santa Cruz SPE que implantará o Condomínio de Lotes Rurais na rua Londres, em Santa Cruz, neste Município de Aracruz/ES.

O Sr. Marcos declarou, por meio deste instrumento, nos termos do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Municipal nº 4.317/2020, da Lei Municipal nº 4.596/2023 e da Lei Complementar nº 005/2024, o seu compromisso de garantir o seguinte:

1. Apresentar, no Processo Administrativo nº 15158/2025, a cópia dos projetos de infraestrutura conforme consta no Cronograma Físico-Financeiro apresentado.
2. Implantar a infraestrutura no condomínio conforme projetos a serem apresentados.
3. Apresentar a cópia da Licença Municipal de Instalação emitida pela Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM.
4. Apresentar o cancelamento do registro da aprovação do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, caso, por qualquer razão, haja necessidade de alteração no projeto urbanístico ou no memorial descritivo aprovados.
5. Incluir, nos contratos e/ou escrituras de compra e venda de lotes, a condição de que as construções só poderão ser iniciadas após a conclusão das obras de infraestrutura, sob vistoria e recebimento pela Prefeitura. Também deverá constar a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, proporcionalmente à área de seus respectivos lotes.

6. Cumprir todas as condicionantes previstas pela SEMDUR e SEMAM, sob pena de não emissão do Termo de Conclusão da Implantação do projeto urbanístico por parte da SEMDUR.

Por ser a expressão da verdade, as partes assinam o presente Termo de Compromisso.

Ressalta-se que este instrumento só terá vigência após o registro na matrícula do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Aracruz/ES, sendo as despesas relativas a este procedimento de responsabilidade do compromitente.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 21 de outubro de 2026.

LARYSSA VIALE BARONI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE
LTDA:60390083000102

Assinado de forma digital por
RESIDENCIAL FAZENDA SANTA
CRUZ SPE LTDA:60390083000102
Dados: 2026.10.21 11:22:10 -03'00'

MARCOS MARCELO ROSA NOGUEIRA
RESPONSÁVEL LEGAL DA RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

ESTER
DOS
SANTOS
SOUSA:105
60966750

Assinado digitalmente por ESTER
DOS SANTOS SOUSA:10560966750
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=34028316000103, OU=videoconferencia, CN=ESTER DOS SANTOS SOUSA:10560966750
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento.
Localização:
Data: 2026.10.21 08:29:32-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2

1. Ester dos Santos Sousa
CPF.: 105.609.667-50



Documento assinado digitalmente
MARIANY MARIM MARINHO
Data: 21/10/2026 17:07:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2. Mariany Marim Marinho
CPF.141.389.827-01



TERMO DE COMPROMISSO Nº 02/2026.

TERMO DE COMPROMISSO QUE PRESTA A RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA, PROPRIETÁRIA DO CONDOMÍNIO DE LOTES SITUADO EM SANTA CRUZ, ARACRUZ/ES, NA FORMA DA LEI Nº 6.766 DE 19/12/1979, A LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2024 E A LEI MUNICIPAL 4.317/2023; E AS ALTERAÇÕES CONSTANTES DA LEI Nº 9.785 DE 29/01/1999, CONFORME ABAIXO ANUNCIA.

Aos 21 dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis, no prédio da Prefeitura – Sede do Município de Aracruz/ES, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 27.142702/0001-66, representada neste ato pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEMDUR), na pessoa da **Sra. Laryssa Viale Baroni**, nomeada por meio do Decreto nº 43.399, de 20/01/2023 compareceu o **Sr. Marcos Marcelo Rosa Nogueira**, sócio administrador da empresa RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua Waldemar Siepierski, nº 200, sala 1520, Rio Branco, Cariacica, ES, CEP: 29.147.901, inscrita no CNPJ sob nº 60.390.083/0001-02, presta o “**Termo de Compromisso**” devido para garantia da execução das obras de infraestrutura do Condomínio de Lotes Rurais, a ser implantado na rua Londres, em Santa Cruz, neste Município de Aracruz, ES, pelo mesmo que foi dito que, pelo presente instrumento vem, nos termos do Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Municipal nº 3.143/2008, da Lei Complementar nº 005/2024 e as alterações constantes da Lei nº 9.785 de 29/01/1999, cujas obras constaram de execução de infraestrutura relativas a terraplenagem, pavimentação, arborização das vias, assentamento de meio fio, instalação da rede de distribuição de água potável, instalação da rede de coleta e tratamento de esgoto sanitário, instalação de energia e a implantação da rede de escoamento das águas pluviais, tudo conforme projetos a serem apresentados no Processo nº 15158/2025.

Assim sendo, a **RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA** entrega em “Compromisso” ao município de Aracruz/ES, os 07 (sete) lotes assim discriminados:

QUADRAS	LOTES	ÁREAS (m²)
02	01	1.705,35
03	13	1.528,18
04	01, 02, 14 a 16	8.833,73
TOTAL	07	12.067,26

Para executar no prazo de 04 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por mais 04 (quatro) anos, as citadas obras de infraestrutura do referido condomínio, sob pena de não o fazendo, transferir os lotes comprometidos ao domínio do Município de Aracruz/ES, que, vencido o prazo para execução, sem que as obras



tenham sido concluídas, poderá pretender a adjudicação da área total dos lotes comprometidos.

Por ser a expressão da verdade, assinam o presente em quatro vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Ressalva-se que o presente instrumento só terá vigência após o registro na matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Aracruz/ES, cujas despesas correrão por conta do comprometido.

Este Compromisso entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 21 de outubro de 2026.

LARYSSA VIALE BARONI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE
LTDA:60390083000102

Assinado de forma digital por
RESIDENCIAL FAZENDA SANTA
CRUZ SPE
LTDA:60390083000102
Dados: 2026.10.21 11:23:12
-03'00'

MARCOS MARCELO ROSA NOGUEIRA
RESPONSÁVEL LEGAL DA RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

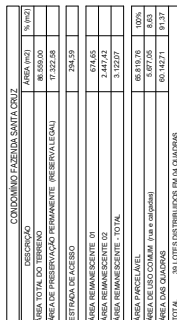
Documento assinado digitalmente
MARIANY MARIM MARINHO
Data: 21/10/2026 17:05:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2. Mariany Marim Marinho
CPF.141.389.827-01

ESTER DOS SANTOS SOUSA: 10560966750

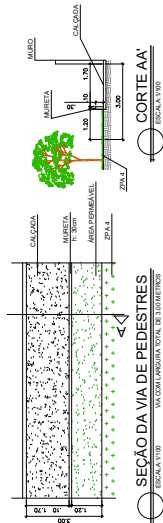
1. Ester dos Santos Sousa
CPF.: 105.609.667-50

Assinado digitalmente por ESTER
DOS SANTOS
SOUSA:10560966750
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=34028316000103, OU=videoconferencia, CN=ESTER DOS SANTOS SOUSA:10560966750
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento
Localização:
Data: 2026.10.21 08:30:39-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2



PROJETO URBANÍSTICO

9702/199/1115



MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTES

Parcelamento - CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA CRUZ

Situado: Bairro Santa Cruz - Aracruz/ES

Proprietário: RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

Quadra 01		Frente		Fundos		Lateral Direita		Lateral Esquerda	
Lote	Área (m²)	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação
1	1.705,35	33,01	Rua 02	15,56	Idahy Gomes Nogueira	73,28	Área Remanescente 02	69,59	Lote 02
2	1.501,07	21,8	Rua 02	21,8	Idahy Gomes Nogueira	69,59	Lote 01	68,19	Lote 03
3	1.500,64	22,25	Rua 02	22,25	Idahy Gomes Nogueira	68,19	Lote 02	66,77	Lote 04
4	1.500,75	22,73	Rua 02	22,73	Idahy G. Nogueira e Marcos M. R. Nogueira	66,77	Lote 03	65,4	Lote 05
5	1.500,90	23,19	Rua 02	23,18	Marcos Marcelo Rosa Nogueira	65,4	Lote 04	64,11	Lote 06
6	1.502,00	23,67	Rua 02	23,7	Marcos Marcelo Rosa Nogueira	64,11	Lote 05	62,78	Lote 07
7	1.503,01	26,28	Rua 02	26,28	Marcos Marcelo Rosa Nogueira	62,78	Lote 06	54,62	Rua 01
Área Total:		10713,72							

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SEMDUR

ARACRUZ

www.aracruz.es.gov.br

ARACRUZ

PROCESSO Nº 15158/2025.

ARACRUZ/ES, 23 DE OUTUBRO DE 2026.

LARYSSA VIALE BARONI

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DECRETO Nº 48.394/2025

gov.br

Documento assinado digitalmente

ELIZABETE MOREIRA CASTRO REGINI

Data: 19/03/2026 10:18:40-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RESIDENCIAL
FAZENDA SANTA
CRUZ SPE
LTDA:603900830001

Assinado digitalmente por RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:60390083000102
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, S=ES, L=CARACICA, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=5075174000138, OU=videoconferencia, CN=RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:60390083000102
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.25 15:26:46-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.0

Castro Consultoria e Projetos

CNPJ 31.416.034/0001-7

com o identificador 31003000310031003600340034003400540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Autenticar documento em <https://aracruz.prefeitura.es.gov.br/validar>

RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTES

Parcelamento - CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA CRUZ

Situado: Bairro Santa Cruz - Aracruz/ES

Proprietário: RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

Quadra 02		Frente		Fundos		Lateral Direita		Lateral Esquerda	
Lote	Área (m²)	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação
1	1.520,62	26,76	Rua 01	29,52	Reserva Legal	50,54	Marcos Marcelo Rosa Nogueira	68,71	Lote 02
2	1.528,11	22	Rua 01	24,45	Reserva Legal	68,71	Lote 01	86,18	Lote 03
3	1.512,76	20,27	Rua 01	24,8	Via de Pedestres 01	86,18	Lote 02	74,45	Via de Pedestres 01
Área Total:	4561,49								

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SEMDUR

www.aracruz.es.gov.br

PREFEITURA

ARACRUZ

APROVADO

PROCESSO Nº 15158/2025.

ARACRUZ/ES, 23 DE OUTUBRO DE 2026.

LARYSSA VIALE BARONI

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DECRETO Nº 48.394/2025

gov.br

Documento assinado digitalmente

ELIZABETE MOREIRA CASTRO REGINI

Data: 19/03/2026 10:18:40-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RESIDENCIAL
FAZENDA SANTA
CRUZ SPE
LTDA:6039008300010

Assinado digitalmente por RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:6039008300010
= CN=C-BR, O=ARACRUZ, S=ES, OU=ARACRUZ, OU=Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - RFE, OU=PEB-CNPJ, OU=5075174000138, OU=videoconferência, CN=RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:60390083000102
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.25 15:26:21-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.0

Castro Consultoria e Projetos

CNPJ 31.416.696/0001-7

Autenticar documento em <https://aracruz.presidencia.leg.br>

com o identificador 31003000310031003600340034003400540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

2

RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

Proprietário: RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

Quadra 03		Frente		Fundos		Lateral Direita		Lateral Esquerda	
Lote	Área (m²)	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação
1	1.500,32	18,25	Rua 04	22,16	Rua 02	61,14	Rua 03	60,13	Lote 02
2	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02	60,13	Lote 01	60,13	Lote 03
3	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02	60,13	Lote 02	60,13	Lote 04
4	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02	60,13	Lote 03	60,13	Lote 05
5	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02	60,13	Lote 04	60,13	Lote 06
6	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02	60,13	Lote 05	60,13	Lote 07
7	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Rua 02 e Via de Pedestres 01	60,13	Lote 06	60,13	Lote 08
8	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Via de Pedestres 01	60,13	Lote 07	60,13	Lote 09
9	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Via de Pedestres 01	60,13	Lote 08	60,13	Lote 10
10	1.500,36	24,96	Rua 04	24,96	Via de Pedestres 01	60,13	Lote 09	60,13	Lote 11
11	1.500,31	20,92	Rua 04	33,23	Via de Pedestres 01 e Reserva Legal	60,13	Lote 10	74,29	Lote 12
12	1.500,38	23,53	Rua 04	30,85	Reserva Legal	74,29	Lote 11	53,54	Lote 13
13	1.528,18	40,87	Rua 04	95,71	Reserva Legal	53,54	Lote 12	38,16	Via de Pedestres 02
Área Total:		19532,43							

gov.br

Documento assinado digitalmente

ELIZABETE MOREIRA CASTRO REGINI

Data: 19/03/2026 10:21:26-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RESIDENCIAL
FAZENDA SANTA
CRUZ SPE
LTDA:603900830001
02

Castro Consultoria e Projetos

CNPJ 31.416.694/0001-77



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeitura.rs.gov.br/assinatura> com o identificador 3100300031003100360034003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - (ICP-Brasil).

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTES
Parcelamento - CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA CRUZ
Situado: Bairro Santa Cruz - Aracruz/ES
Proprietário: RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ-SPE LTDA CNPJ: 60.390.083/0001-02

Quadra 04		Frente		Fundos		Lateral Direita		Lateral Esquerda	
Lote	Área (m²)	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação	Medida (m)	Confrontação
1	1.500,49	30,44	Rua 04	24,32	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 02	71,6	Valdecir Francisco Forza
2	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 03	67,14	Lote 01
3	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 04	67,14	Lote 02
4	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 05	67,14	Lote 03
5	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 06	67,14	Lote 04
6	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 07	67,14	Lote 05
7	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 08	67,14	Lote 06
8	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 09	67,14	Lote 07
9	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 10	67,14	Lote 08
10	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 11	67,14	Lote 09
11	1.500,00	22,35	Rua 04	22,35	Valdecir Francisco Forza	67,14	Lote 12	67,14	Lote 10
12	1.500,63	22,38	Rua 04	22,4	Valdecir Francisco Forza	66,81	Lote 13	67,14	Lote 11
13	1.500,57	22,76	Rua 04	22,88	Valdecir Francisco Forza	65,11	Lote 14	66,81	Lote 12
14	1.504,83	20	Rua 04	27,01	Valdecir Francisco Forza e Osvaldino Ilton Blank	63,25	Lote 15	65,11	Lote 13
15	1.517,49	15,52	Rua 04	42,2	Osvaldino Ilton Blank	63,55	Lote 16	63,25	Lote 14
16	2.810,92	15,74	Rua 04	87,63	Reserva Legal	49,78	Via de Pedestres 02	63,55	Lote 15
Área Total:		25334,93							

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SEMDUR

PREFEITURA

ARACRUZ

www.aracruz.es.gov.br

APROVADO

PROCESSO Nº 15158/2025.
ARACRUZ/ES, 23 DE OUTUBRO DE 2026.

LARYSSA VIALE BARONI
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DECRETO Nº 48.394/2025

Documento assinado digitalmente
ELIZABETE MOREIRA CASTRO REGINI
Data: 19/03/2026 10:21:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinado digitalmente por RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:60390083000102
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, S=ES, L=CARIACICA, OU=Secretaria da Recella Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=50751740000138, OU=videoconferencia, CN=RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE LTDA:60390083000102
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.25 15:23:47-0300
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.0

RESIDENCIAL FAZENDA SANTA CRUZ SPE

LTDA:60390083000102

Castro Consultoria e Projetos

CNPJ 31.416.694/0001-7

Autenticar documento em <https://aracruz.es.gov.br/residencial-fazenda-santa-cruz-spe-ltda-cnpj-60-390-083-0001-02>
com o identificador 3100300031003100360034003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.