

DECRETO Nº 071/2026

“APROVA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, NA MODALIDADE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO, DENOMINADO "CONDOMÍNIO MONTE CARLO", ESTABELECE CONDICIONANTES LEGAIS E TÉCNICAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de Iúna/ES no uso das suas atribuições legais, e

Considerando o Processo Administrativo nº 2025-3N8KC, que trata da aprovação urbanística do empreendimento denominado “Condomínio Monte Carlo”;

Considerando que as Diretrizes Urbanísticas e o Estudo de Viabilidade Técnica foram devidamente analisados pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Iúna, estando em condições de aprovação, conforme certificado nos autos (doc. 2026-4WR7SH);

Considerando a manifestação da concessionária responsável pelo serviço público de abastecimento de água, no sentido de que, atualmente, o sistema público não dispõe de capacidade operacional para atendimento da demanda projetada pelo empreendimento, tendo sido indicada a possibilidade de avaliação, perante os órgãos competentes, de solução própria provisória de abastecimento (doc. 2026-J0W42G);

Considerando o Parecer Jurídico emitido pela Procuradoria-Geral do Município (doc. 2026-9X8GRG), que reconheceu a possibilidade jurídica de aprovação do empreendimento mediante adoção de sistema próprio

provisório de abastecimento de água, exclusivamente para fins urbanísticos, desde que observadas as condicionantes nele estabelecidas, em consonância com o Plano Municipal de Saneamento do Município (art. 35, §1º, da Lei 3.134/2025);

Considerando a manifestação apresentada pela empresa MONTE CARLO SPE LTDA. (doc. 2026-M6MC5L), acompanhada de documentação técnica relativa à solução proposta, incluindo projeto técnico, ART, plano de tratamento, controle operacional e monitoramento da qualidade da água e Termo de Compromisso;

Considerando que a documentação apresentada contempla solução composta por poços tubulares profundos, reservação, tratamento e distribuição interna, com previsão de controle e monitoramento da qualidade da água;

Considerando que a empresa reconheceu expressamente que a outorga de direito de uso dos recursos hídricos, as licenças ambientais, sanitárias e demais autorizações legalmente exigíveis constituem condições indispensáveis à implantação, ativação e operação do sistema próprio de abastecimento;

Considerando que a solução apresentada se mostra viável para fins de prosseguimento da aprovação urbanística, sem prejuízo da obrigatoriedade de atendimento integral das exigências dos órgãos competentes previamente à entrada em operação do sistema;

Considerando, por fim, que a aprovação urbanística do empreendimento não substitui nem dispensa atos de

competência dos órgãos ambientais, sanitários, de recursos hídricos ou regulatórios;

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o projeto de parcelamento do solo urbano, na modalidade Condomínio Urbanístico, denominado "Condomínio Monte Carlo", localizado na extensão da Rua Claudionor Mariano da Silveira (Córrego do Bálsamo ou Água Limpa), registrado sob a Matrícula nº 17.380, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Iúna/ES, de responsabilidade da empresa Monte Carlo SPE LTDA, observadas as condições estabelecidas neste Decreto e na legislação aplicável.

Parágrafo único. O empreendimento aprovado por este Decreto possui área total de 159.420,57 m² (cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e vinte vírgula cinquenta e sete metros quadrados), e será constituído por 242 (duzentos e quarenta e dois) lotes residenciais, configurando-se como unidades autônomas, associadas a áreas de uso comum dos condôminos.

Art. 2º Para fins exclusivos de viabilidade e aprovação urbanística do empreendimento, fica admitida a adoção de sistema próprio provisório de abastecimento de água, diante da atual indisponibilidade de atendimento pela rede pública, conforme documentação técnica apresentada pelo empreendedor e manifestações constantes dos autos.

Parágrafo único. A admissão da solução prevista no caput não constitui autorização municipal para exploração de serviço público de abastecimento de água, captação ou utilização de recursos hídricos, tampouco aprovação ou licenciamento técnico, ambiental ou sanitário do sistema, matérias submetidas à competência dos respectivos órgãos responsáveis.

Art. 3º A implantação, ativação e operação do sistema próprio provisório de abastecimento de água ficam expressamente condicionadas à prévia obtenção de todas as outorgas, licenças, autorizações, aprovações técnicas e demais atos legalmente exigíveis pelos órgãos competentes.

§ 1º A outorga de direito de uso de recursos hídricos deverá ser obtida perante o órgão competente, observadas as condições e limites nela estabelecidos.

§ 2º Deverão igualmente ser obtidas, conforme o caso, as licenças ambientais, sanitárias e demais autorizações necessárias à implantação, ativação e operação do sistema.

§ 3º Os documentos referidos neste artigo deverão ser apresentados ao Município antes da entrada em operação do sistema próprio de abastecimento, não sendo admitido o início do fornecimento de água aos usuários enquanto não comprovado o integral atendimento das exigências dos órgãos competentes.

Art. 4º A aprovação urbanística de que trata este Decreto não dispensa, substitui ou antecipa a obtenção de outorga, licenças, autorizações, registros, análises sanitárias, ambientais, regulatórias ou quaisquer outros atos de competência dos órgãos responsáveis.

Parágrafo único. A responsabilidade pela obtenção dos atos e documentos mencionados neste artigo é integralmente do empreendedor, não cabendo ao Município suprir, substituir ou convalidar a atuação dos órgãos competentes.

Art. 5º A implantação, operação, manutenção, monitoramento e segurança do sistema próprio provisório de abastecimento de água serão de responsabilidade exclusiva do empreendedor e, posteriormente, do condomínio ou da entidade que regularmente assumir sua administração, conforme a fase do empreendimento.

§ 1º Caberá ao responsável pelo sistema assegurar o cumprimento das normas técnicas, ambientais, sanitárias, regulatórias e de recursos hídricos aplicáveis.

§ 2º O Município de Iúna não assumirá qualquer responsabilidade operacional, técnica, sanitária, ambiental, regulatória, financeira ou de manutenção relativa ao sistema próprio de abastecimento.

Art. 6º A operação do sistema próprio deverá observar integralmente o projeto técnico apresentado nos autos e as exigências dos órgãos competentes, inclusive quanto ao tratamento, controle operacional, monitoramento e controle da potabilidade da água, devendo ser mantido responsável técnico habilitado durante sua operação.

Art. 7º Tão logo a concessionária responsável pelo serviço público de abastecimento de água, CESAN, informe a disponibilidade técnica para atendimento do empreendimento, deverá ser promovida a interligação ao sistema público de abastecimento, com a consequente desativação do sistema próprio provisório.

§ 1º Enquanto perdurar a indisponibilidade técnica de atendimento pela rede pública, o empreendedor deverá formular novo pedido de viabilidade à CESAN a cada 6 (seis) meses, mantendo os respectivos protocolos e respostas nos autos do empreendimento ou apresentando-os ao Município para fins de acompanhamento.

§ 2º A obrigação prevista neste artigo permanece vigente durante todo o período em que o empreendimento depender do sistema próprio provisório.

Art. 8º O empreendedor deverá assegurar ciência prévia, expressa e inequívoca aos adquirentes e futuros condôminos acerca da utilização do sistema próprio provisório de abastecimento de água enquanto inexistir disponibilidade técnica de atendimento pela rede pública.

§ 1º A informação deverá constar dos instrumentos de compra e venda, cessão ou comercialização das unidades, da Convenção de Condomínio e do Manual do Proprietário.

§ 2º Deverá ser informado aos adquirentes que o abastecimento por sistema próprio será distinto do sistema público operado pela CESAN e permanecerá sob responsabilidade do condomínio, da incorporadora ou da entidade que vier a administrá-lo, conforme a fase do empreendimento.

Art. 9º O Termo de Compromisso apresentado pela MONTE CARLO SPE LTDA., relativo ao sistema próprio provisório de abastecimento de água, integra o Processo Administrativo nº 2025-3N8KC e deverá ser observado pelo empreendedor, sem prejuízo das obrigações estabelecidas neste Decreto e das exigências dos órgãos competentes.

Art. 10 O presente Decreto deverá ser interpretado em conjunto com as manifestações técnicas e jurídicas constantes do Processo Administrativo nº 2025-3N8KC, especialmente o Parecer Jurídico da Procuradoria-Geral do Município, permanecendo válidas as exigências nele estabelecidas que não tenham sido expressamente afastadas ou adequadas por este ato.

Art. 11 O descumprimento das condições estabelecidas neste Decreto, especialmente a implantação, ativação ou operação do sistema próprio sem a prévia obtenção das licenças, outorgas, autorizações e demais atos exigíveis, sujeitará o responsável às medidas administrativas e demais consequências previstas na legislação aplicável.

Art. 12 A aprovação de que trata este Decreto possui natureza exclusivamente urbanística e

não implica reconhecimento, pelo Município, da regularidade técnica, ambiental, sanitária ou hídrica do sistema próprio de abastecimento, cuja implantação e funcionamento permanecem subordinados à atuação e às exigências dos respectivos órgãos competentes.

Art. 13 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis (12/08/2026).

ROMÁRIO BATISTA VIEIRA
Prefeito de Iúna

Publicado no *hall* da Prefeitura
Municipal de Iúna na data de sua
assinatura eletrônica.

Raphael José Vieira de Amorim
Chefe de Gabinete

