



Secretaria de Planejamento Urbano

Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC

CONSULTA PARA CONSTRUIR



Inscrição Cadastral: 2-5-16-3-85

Desmembramento: 9620

Data: 03/07/2025

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- 1.1. Nos locais onde aparecer a palavra ZPA (Zona de Proteção Ambiental) neste relatório, leia-se ZOC (Zona de Ocupação Controlada).
- 1.2. O projeto da edificação só poderá ser aprovado em lote registrado no Cartório de Ofício de Registros.
- 1.3. O imóvel em desconformidade com a legislação urbanística pode ter a edificação aprovada, mediante compensação urbanística, conforme **Lei Complementar nº1146/2017**.
- 1.4. Os projetos em lotes de loteamentos devem obedecer às restrições dos respectivos loteamentos, se for o caso;
- 1.5. Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZAP, ZAG e Área Rural com área escritura igual ou menor que 1.000,00m² (um mil metros quadrados).
- 1.6. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 550/2005**, referente ao projeto e execução de calçadas;
- 1.7. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 691/2008**, referente ao Programa de Conservação e Uso de Água;
- 1.8. As atividades relacionadas no Anexo I, da Lei Complementar nº834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV**;
- 1.9. As atividades relacionadas no anexo I, do Decreto nº10. 193, de 27/11/2013, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Polo Gerador de Viagens – EIPGV**.
- 1.10. Os instrumentos jurídicos de **Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência de Potencial Construtivo** estão regulamentados no Decreto nº 9656/2012 e Anexo IV da Lei Complementar nº 751/2010.
- 1.11. Para projeto de edificações residenciais com mais de 9 (nove) unidades é necessário a **Declaração da Concessionária de Esgoto**;
- 1.12. Na Planta de Situação não será mais necessário a locação e o cálculo da fossa e filtro, sendo que deverá apresentar **abaixo do Quadro-Resumo** a seguinte observação:
OBS: A edificação que não tiver acesso à ligação do sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente constituído por fossa séptica e filtro anaeróbio normatizado pela ABNT. Conforme Art. 34 Lei Complementar nº1247/2019 (Código de Edificações).
- 1.13. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro-Resumo abaixo:

QUADRO RESUMO

| | | | | | |
|------------|------------------|---------|-----|----------------------|------------|
| Matrícula: | 0000 (2º Ofício) | Bairro: | xxx | Inscrição Cadastral: | X-X-XX-X-X |
|------------|------------------|---------|-----|----------------------|------------|

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------|-----------|------------------------|---------------------|---------|---------------------|--|-----|
| Zoneamento: | | XX | | Área Escriturada: | | | UU,00m ² | | Uso: | | xxx |
| Área Índice | Permitida | Existente | Reformar | Aprovada | Modificar | Construir ou Ampliar | Regularizar | Demolir | Total | | |
| C.A. 1,2 | | | | | | | | | | | |
| T.O. 60% | | | | | | | | | | | |
| Área Permeável Exigida (20%) | | | | 00,00m ² | | Área Permeável Projeto | | | 00,00m ² | | |

1.14. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas abaixo:

| QUADRO DE ÁREAS | | | |
|-----------------|------------|----------------|------------------|
| | Computável | Não Computável | Total Construído |
| Casa com gás | | | |
| Gás | | | |
| TOTAL | | | |

1.15. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas para residenciais unifamiliares em condomínio:

| QUADRO DE ÁREAS - Edificação 01 | | | |
|---------------------------------|------------|----------------|------------------|
| | Computável | Não Computável | Total Construído |
| TERREO | | | |
| SUPERIOR | | | |
| SUBTOTAL | | | |

| QUADRO DE ÁREAS - Edificação 02 | | | |
|---------------------------------|------------|----------------|------------------|
| | Computável | Não Computável | Total Construído |
| TERREO | | | |
| SUPERIOR | | | |
| SUBTOTAL | | | |
| TOTAL | | | |

2. INFORMAÇÕES SOBRE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Conforme Anexo I e II da Lei Complementar 1247/2019 – Código de Edificações

| ANEXO I - ÁREAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO (Código de Edificações) | | | |
|---|--|---------------------------------|---|
| USO | PROPORÇÃO MÍNIMA | UNIDADE DE PROPORÇÃO | |
| Residencial multifamiliar | 1:1 | Vaga para automóvel por unidade | com área construída acima de 36m ² |
| | 1:1,5 | | com área construída até de 36m ² |
| | 1:1 | Vaga para bicicleta por unidade | com área construída acima de 36m ² |
| | 1:1,5 | | com área construída até de 36m ² |
| Não Residencial | A ≤ 500m ² | 1:100 | Vaga para automóvel por m ² de área construída |
| | | | Vaga para bicicleta por m ² de área construída |
| | | 1:500 | Vaga multifuncional I |
| | 500m ² < A ≤ 1.500m ² | 1:100 | Vaga para automóvel por m ² de área construída |
| | | | Vaga para bicicleta por m ² de área construída |
| | | 1:1 | Vaga multifuncional I (uma vaga por empreendimento) |
| | 1.500m ² < A ≤ 5.000m ² | 1:250 | Vaga para automóvel por m ² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas |
| | | 1:100 | Vaga para bicicleta por m ² de área construída |
| | | 1:1 | Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento) |
| | A > 5.000m ² | 1:500 | Vaga para automóvel por m ² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas |
| | | 1:100 | Vaga para bicicleta por m ² de área construída (sendo no máximo 100 vagas) |
| | | 1:1 | Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento) |
| Observações: | | | |
| 1- | A vaga multifuncional poderá estar situada na circulação interna de acesso ao estacionamento ou na área de manobra. | | |
| 2- | Para o cálculo do número de vagas, considerar-se-á o número inteiro inferior para as frações de 0,1 até 0,5 e o número inteiro superior para as frações acima de 0,5. | | |
| 3- | Quando a edificação for enquadrada no pólo gerador de viagem ou no estudo de impacto de vizinhança, poderá ter o número de vagas ampliadas, independente do exigido. | | |
| 4- | Não serão computadas para o cálculo das áreas mínimas de estacionamento, as áreas construídas destinadas as vagas, área de manobra e acesso de veículos. | | |
| 5- | Não é permitida a utilização das vias públicas para contabilizar as áreas de estacionamento mínimas exigidas, principalmente multifuncionais. Vale ressaltar que o Poder Público pode, quando julgar necessário, a qualquer momento retirar os espaços destinados as vagas públicas para dar outra destinação ao espaço. | | |
| 6- | As vagas para bicicletas em residencial multifamiliar poderão estar dispostas em bicicletários, não precisando atender as dimensões do Anexo II. | | |

| ANEXO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS E ÁREAS DE MANOBRAS DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES) | | | | | | | |
|---|-----------------|-------------|--|-------|------|------|------|
| TIPO DE VEÍCULO | VAGA | | ÁREA DE MANOBRAS (DISPOSTAS EM METROS) | | | | |
| | COMPRIMENTO (m) | LARGURA (m) | Paralelo | 90° | 60° | 45° | 30° |
| AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL I | 4,60 | 2,40 | 3,30 | 5,00 | 4,50 | 3,50 | 2,40 |
| | | 2,70 | | 4,80 | | | |
| | | 3,00 | | 4,20 | | | |
| VAGA MULTIFUNCIONAL II | 11,00 | 3,50 | 5,30 | 13,00 | 6,50 | 5,70 | 3,70 |
| BICICLETA | 1,50 | 0,70 | - | - | - | - | - |

3. INFORMAÇÕES SOBRE VIAS, ALINHAMENTO PREDIAL E RAIOS

3.1. A BR-470 Blumenau – Navegantes é uma rodovia sob jurisdição federal. Neste caso, quando solicitar a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes no local, o requerente deverá apresentar consulta realizada junto ao órgão federal responsável – DNIT, quanto a faixa de domínio da rodovia a ser observada, bem como, obedecer a Lei Federal nº6766/1979 referente as faixas não edificantes.

3.2. A Rua Dr. Pedro Zimmermann (entre a BR-470 e a divisa de Massaranbuba) e a Rua Werner Duwe e Itajaí coincidem com o traçado de rodovia sob jurisdição estadual. Para a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes nesses locais, deverá ser obtida a autorização do órgão estadual responsável – DEINFRA, bem como serem obedecidas as faixas não edificantes estabelecidas na Lei Federal nº6766/79.

3.3. As parcelas que fazem testadas nas vias marginais projetadas da Via Expressa Paul Fritz Kuehnrich só poderão construir com a implantação destas vias marginais, tendo em vista que o acesso direto a Via Expressa não é permitido.

3.4. RAIOS DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA

Conforme mapa de zoneamento.

3.5. RAIOS DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL NÃO FORNECIDO PELA CONSULTA

O raio da curva de concordância a ser respeitado no alinhamento predial será definido pelo órgão responsável pelo planejamento viário, sempre que houver QUAISQUER das seguintes situações:

1. Interseção de via do sistema viário básico (projetadas e existentes) com outras vias;
2. Existência de PPI ou de correção de traçado;
3. Ângulo interno entre vias no alinhamento predial menor que 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

Informa-se que, conforme o § 2º do artigo 9º. da LC 748/2010, o raio de curva de concordância do alinhamento predial deverá possuir no mínimo 6,00 m (seis metros).

4. INFORMAÇÕES SOBRE A DRENAGEM

4.1. É de inteira responsabilidade do requerente e do responsável técnico a identificação e correta localização, através de levantamento cadastral, de toda e qualquer tubulação encontrada no imóvel.

4.2. ATENÇÃO: A ausência de tubulação em nossos registros não corresponde necessariamente à realidade do local e a indicação de uma tubulação em nossos registros, atualmente, caracteriza-se meramente como uma informação prévia, sem verdadeiro valor cadastral.

4.3. A informação sobre tubulação deve ser aferida com precisão por profissional capacitado, a cargo do requerente, para que, somente após esta constatação, qualquer projeto de intervenção possa ser desenvolvido.

5. INFORMAÇÕES SOBRE A GEOLOGIA

5.1. A carta correspondente as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) considera, em caráter preliminar e dinâmico, as zonas favoráveis à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa (escala >1:15.000) acrescida das zonas de atingimento e regressão a montante estimada, localizadas no Município de Blumenau;

5.2. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) fica sujeita a constantes atualizações/validações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO);

5.3. Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) quando localizados em todas as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), exceto a classe de baixo a inexistente perigo/risco;

5.4. Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) caracterizadas como Baixo a inexistente Perigo e/ou Risco não significa que os processos de movimentos gravitacionais de massa não possam ser gerados. Embora estas áreas apresentem alta aptidão à ocupação, atividades humanas inadequadas podem modificar o meio físico, originando a existência e/ou formação de situações de perigo e/ou risco antrópicas;

5.5. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) indica as áreas favoráveis à ruptura e estima a trajetória e o raio de alcance (regressão e atingimento) dos materiais mobilizáveis, na eventual ocorrência de um movimento gravitacional de massa. Suas classes e seus limites espaciais não podem ser considerados de maneira rígida e atemporal. Outrossim, intervenções humanas inadequadas, por exemplo, corte e aterro, podem modificar o meio físico e a classe indicada;

5.6. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) possui caráter informativo e consultivo, sendo destinada ao uso exclusivo para gestão territorial. Além disso, não se destina a avaliar a estabilidade dos terrenos, bem como não estabelece quando os movimentos gravitacionais de massa podem ocorrer e quais seriam as consequências;

5.7. A delimitação das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) é exclusiva para ameaças representadas por movimentos gravitacionais de massa e não contempla aos seguintes perigos associados: subsidência, enxurrada, erosão, inundação gradual ou qualquer outro fenômeno com potencial destrutivo;

5.8. Maiores informações a respeito da Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa podem ser obtidas na DGEO por meio de atendimento presencial: Seg-Sexta-feira: 8h às 12h e das 13h30 às 17h30 ou telefone: (47) 3381-6913/6914;

5.9. Maiores informações a respeito da legislação que dispõe sobre as áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), assim como a carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) e sua respectiva nota técnica de elaboração, pode ser obtida no Decreto 12.227/2019 e anexos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O MEIO AMBIENTE

6.1. Os serviços ou obras que envolvam movimentação de terras, manual ou mecânica, dependem do prévio parecer ou certificação do órgão ambiental municipal, quanto à regularidade ambiental de intervenção e da localização do

empreendimento, nos processos de construção, modificação ou ampliação de edificações, especificamente sobre as questões ambientais envolvidas na movimentação de terra, conforme a Lei Complementar nº747/2010 e Decreto nº 12.587/2020.

6.2. Com relação ao corte e/ou supressão de vegetação o proprietário deverá obedecer ao disposto nos artigos, 17, 30 e 31 da Lei Federal nº 11.428/2006, salvo quando forem oriundos de loteamentos licenciados por órgão ambiental competente;

6.3. Quando a atividade for passível de Licenciamento Ambiental, conforme a Lei Complementar nº747/2010, o requerente deverá apresentar no processo de licenciamento, os Estudos Ambientais conforme previsto nas Resoluções CONSEMA/SC.

6.4. Os resíduos provenientes da construção deverão ser devidamente destinados, obedecendo à Resolução 307/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

As leis, decretos e resoluções citadas nesta consulta estão no site

<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sc/blumenau>

Importante:

Esta consulta de viabilidade é documento meramente informativo não gerando direito de construir. As informações prestadas referem-se à legislação em vigor nesta data, e esta perderá a validade em caso de alteração legislativa. (Art.9º e parágrafo único da Lei Complementar nº 1247/2019).

7. ÍNDICES CONSTRUTIVOS

ZONA COMERCIAL 2 (ZC2)

Altura: Livre

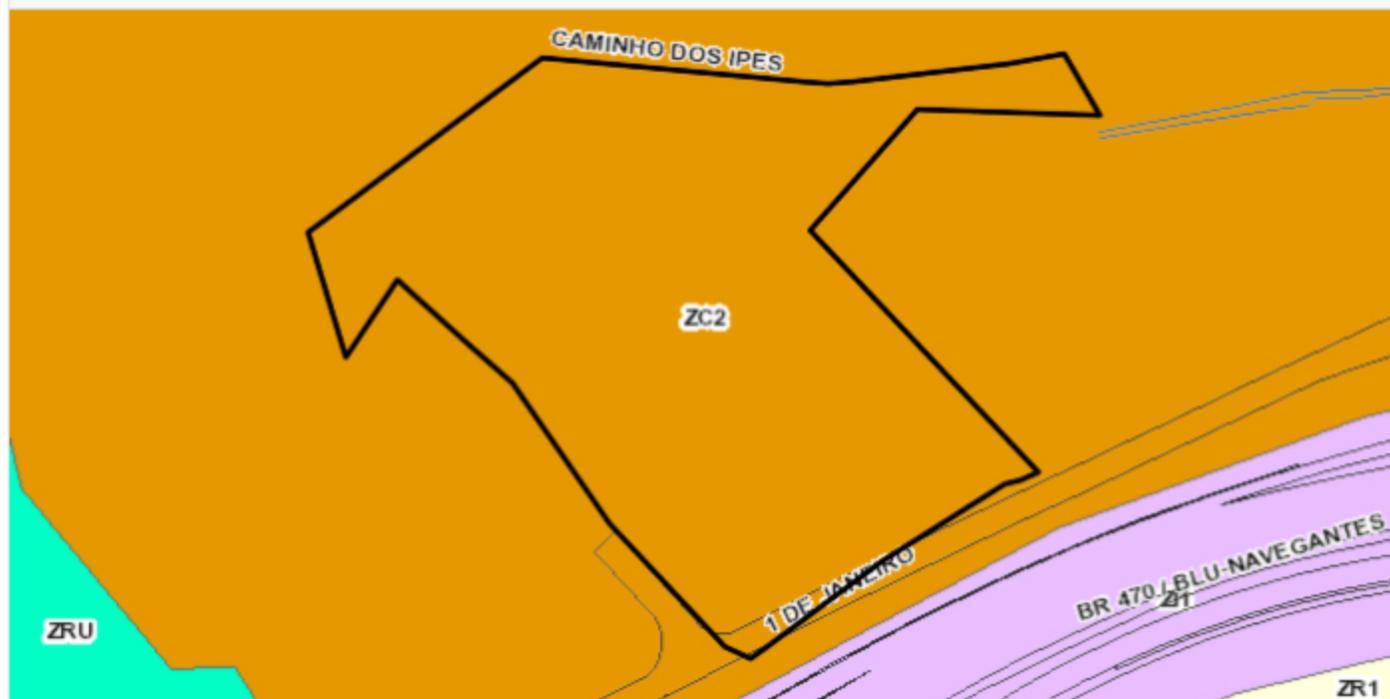
Coefficiente de Aproveitamento: 3.6

Taxa de ocupação: 70%

Recuo frontal: No Alinhamento Predial - Ver Art. 32;

Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35..

Mapa de Zoneamento



Lote



60 m

200 pés

Hidrografia



Hidrografia Principal



Corredor de Serviço

••• CS1 - Corredor de Serviço 1

••• CS2 - Corredor de Serviço 2

••• CS3 - Corredor de Serviço 3

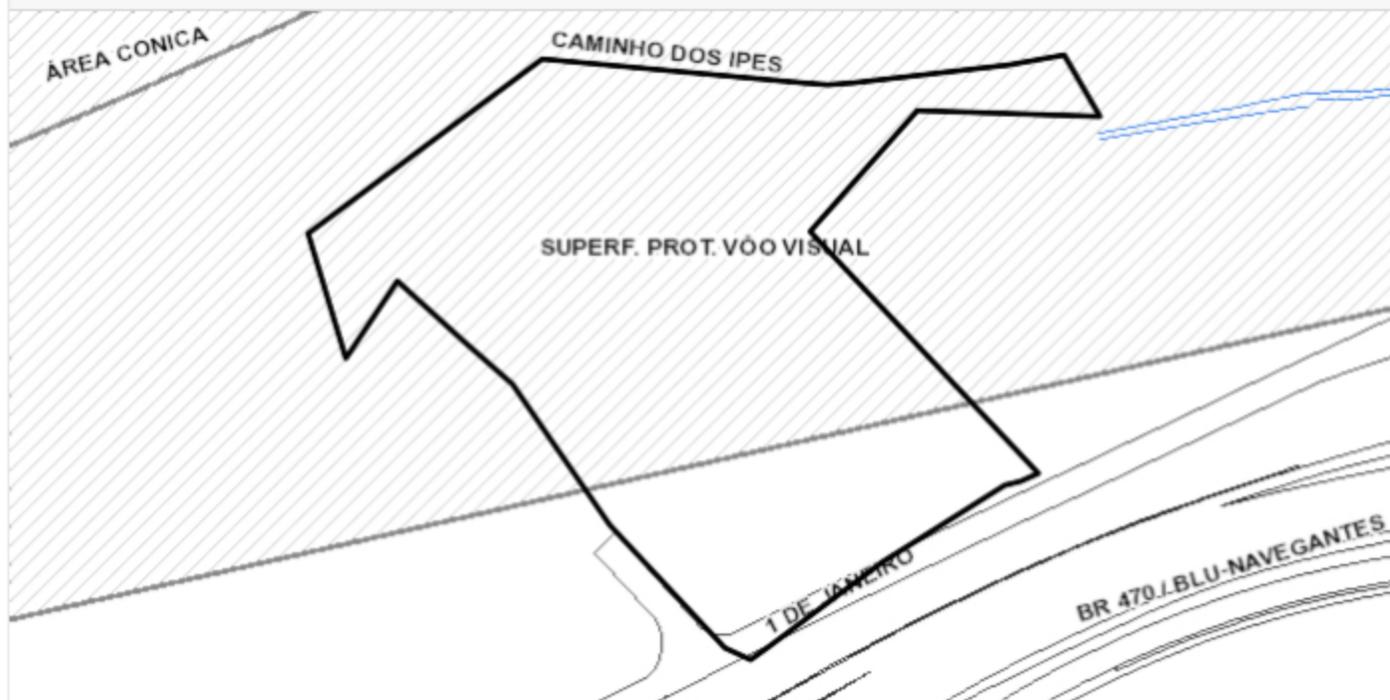
Zoneamento

-  ZAG (Zona Agrícola)
-  ZC1 (Zona Comercial 1)
-  ZC2 (Zona Comercial 2)
-  ZI1 (Zona Industrial 1)
-  ZI2 (Zona Industrial 2)
-  ZLE1 (Zona Localização Espacial 1)
-  ZLE2 (Zona Localização Espacial 2)
-  ZLE3 (Zona Localização Espacial 3)
-  ZLE4 (Zona Localização Espacial 4)
-  ZPA (Zona Proteção Ambiental)
-  ZR1 (Zona Residencial 1)
-  ZR2 (Zona Residencial 2)
-  ZR3 (Zona Residencial 3)
-  ZR4 (Zona Residencial 4)
-  ZR5 (Zona Residencial 5)
-  ZR6 (Zona Residencial 6)
-  ZR7 (Zona Residencial 7)
-  ZRD (Zona Rural de Desenvolvimento)
-  ZRP (Zona Rural de Proteção)
-  ZRU (Zona Recreacional Urbana)

8. RESTRIÇÕES

Área de Interferência de Aeródromos: SUPERF. PROT. VÔO VISUAL

Espaço territorial que visa salvaguardar a área de entorno de aeródromos, zonas atingidas por planos básicos de zona de proteção de aeródromos e heliportos (PBZPA e PBZPHs) e planos básicos de zoneamentos de ruído (PBZR), restringindo os usos e os índices construtivos, devendo obedecer as portarias ICA N° 88/SAGA, de 08.04.2020, ICA 11-408 de 04.01.2021 e ICA 11-3 de 04.01.2021 e ao Regulamento Brasileiro de Aviação Civil RBAC n° 161 no tocante ao PBZR. Devendo ser consultado o Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) no site <http://sysaga2.decea.gov.br>



Lote



AIA

Área de Interferência do Aeródromo



Hidrografia



Hidrografia Principal



60 m

200 pés

Área de Preservação Permanente (APP): Curso d'água em torno de nascentes e de olhos d'água perene – conforme Lei Federal nº12.651/2012.



Lote



APP ART4 CF Multipart

APP curso d'água - Código Florestal



Hidrografia



Hidrografia Principal

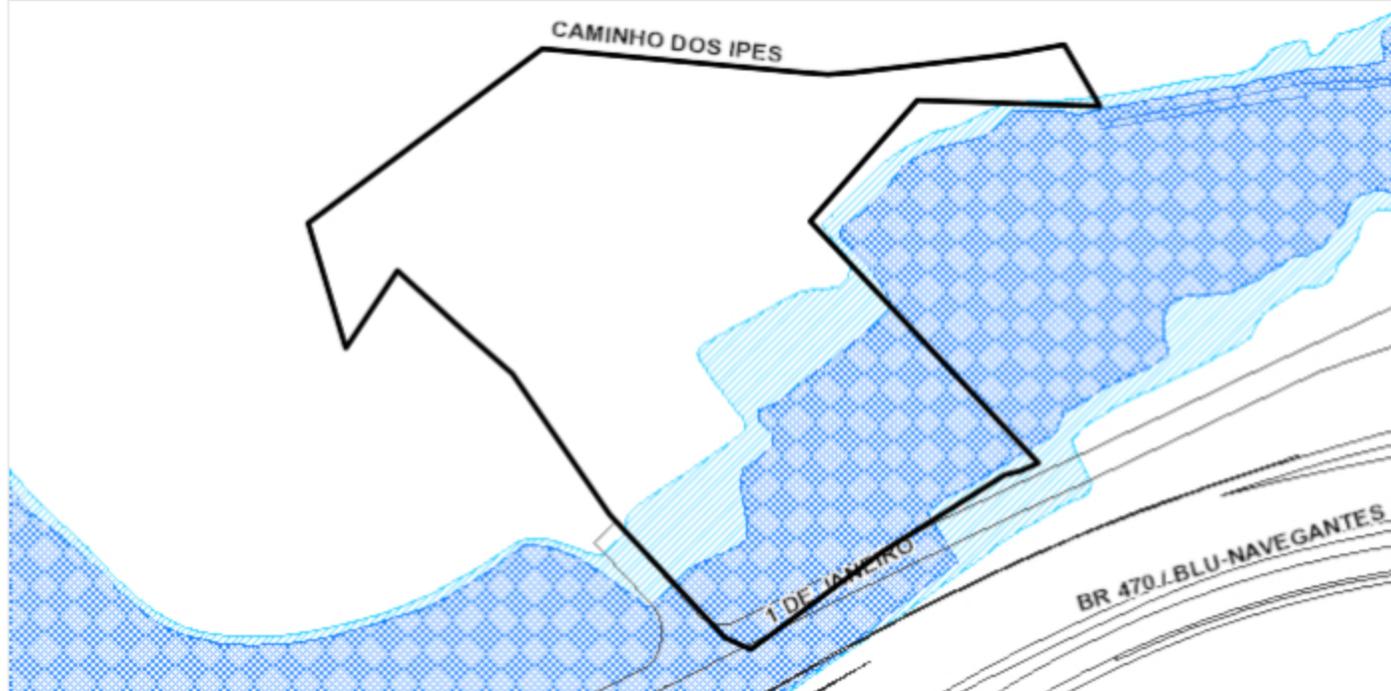


60 m

200 pés

Área com Restrição de Construção e Ocupação (ARCO): Espaço territorial com restrição de usos e ocupação em razão das cheias periódicas, ficando proibidos o uso residencial abaixo da cota enchente 12 (doze) metros e os demais usos abaixo da cota enchente 10 (dez) metros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1039/2016).

Cota: 10 e 12



Lote



Cota Enchente Antiga 1983

Cota Enchente 10 e 12 m

 10 m

 12 m

Hidrografia



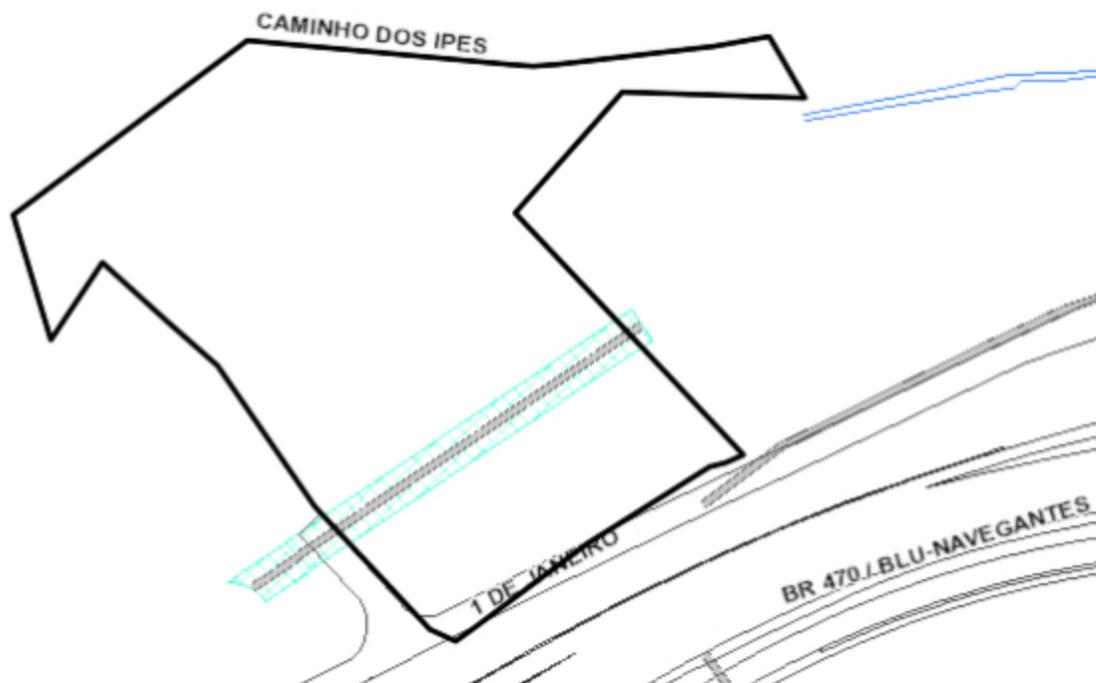
Hidrografia Principal



60 m

200 pés

Faixa Sanitária Não Edificante: É de inteira responsabilidade do requerente e do responsável técnico a identificação e correta localização, através de levantamento cadastral, de toda e qualquer tubulação encontrada no imóvel. **ATENÇÃO:** A ausência de tubulação em nossos registros não corresponde necessariamente à realidade do local e a indicação de uma tubulação em nossos registros, atualmente, caracteriza-se meramente como uma informação prévia, sem verdadeiro valor cadastral. Esta informação deve ser aferida com precisão por profissional capacitado, a cargo do requerente, para que, somente após esta constatação, qualquer projeto de intervenção possa ser desenvolvido.



Lote



Rede de Drenagem Pluvial

Rede de Drenagem Pluvial



FSNE Rede Drenagem

FSNE Rede de Drenagem



Hidrografia



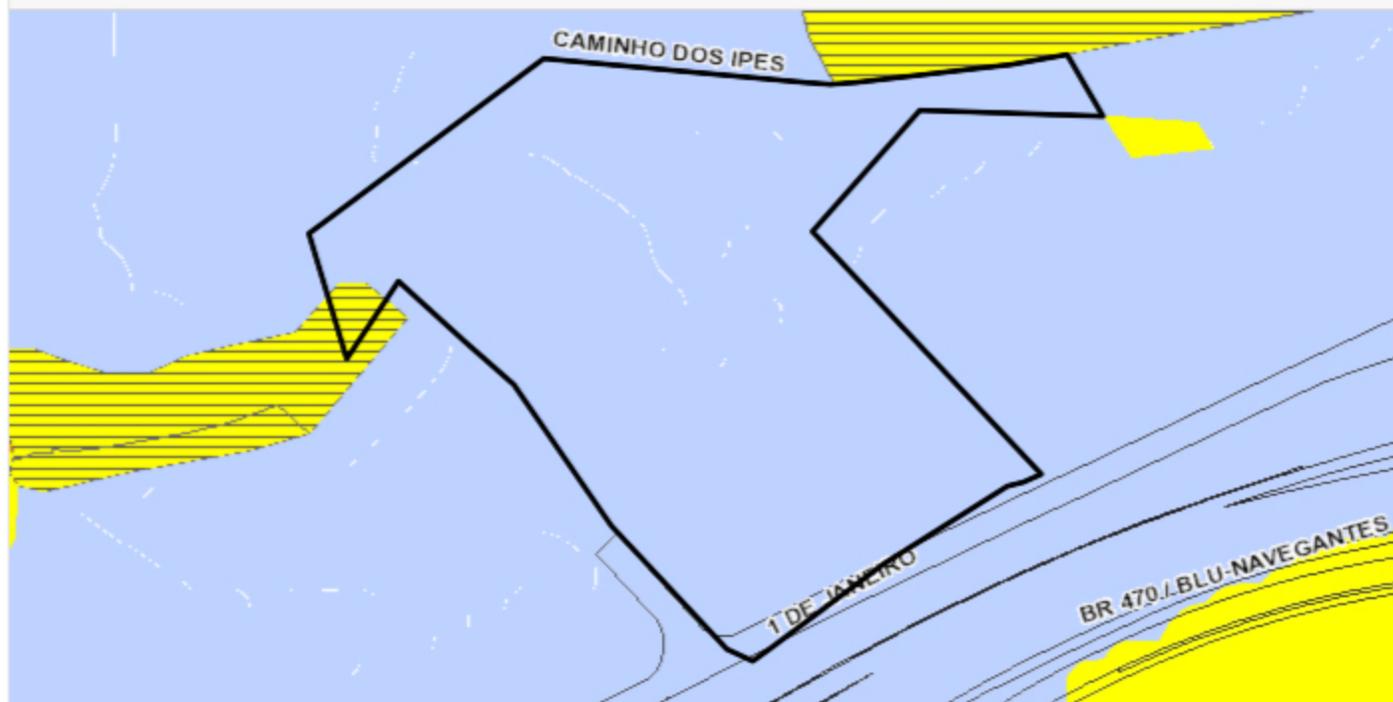
Hidrografia Principal



60 m

200 pés

Área com Potencial de Risco (APR): Médio Perigo ou Risco e Médio Perigo ou Risco Validada. Necessário parecer da Diretoria de Geologia (SEDECI/DGEO). Solicitar parecer complementar através do link: <https://www.blumenau.sc.gov.br/cartadeservicos/ServicosPagina.aspx?505>



Lote



60 m

200 pés

Perigo Risco a Deslizamento

PERIGO RISCO A DESLIZAMENTO

-  Serras e Morros Altos de Controle Especial
-  Muito Alto Perigo ou Risco
-  Alto Perigo ou Risco
-  Médio Perigo ou Risco
-  Médio Perigo ou Risco Validada
-  Baixo a inexistente Perigo ou Risco

Hidrografia



Hidrografia Principal



9. ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES

No terreno atingido por mais de um zoneamento, inclusive nos corredores de serviço, a atividade será adequada de acordo com o zoneamento da testada do lote para o qual é definido o acesso ao empreendimento, com exceção dos terrenos localizados em Zona Recreacional Urbana (ZRU) e Zonas Industriais (ZI).

Comércio e Serviço

Prédios de escritórios; reparo de eletrodomésticos; vídeo locadoras; clínicas; consultórios; laboratórios; auto-escolas; lavagem de automóveis; órgãos públicos; cursos de: línguas, informática, artes, artesanato, música, dança; academias; vidraçarias; autopeças; lotéricas; bancos; loja de materiais de construções com depósito fechado; mercearias; bancas de revistas; açougues; farmácias; restaurantes e/ou bares sem música e sem espaço para jogos; lanchonetes; padarias; confeitarias; biblioteca; museu; profissionais liberais; empresas de prestação de serviços; supermercados; centros comerciais; clínicas veterinárias.

ZONA COMERCIAL 2 (ZC2)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P1:

- Com área construída até 250 m²
- Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte P2:

- Com área construída de até 500 m²
- Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte M1:

- Com área construída de até 1.500 m²

Porte M2:

- Com área construída de até 5.000 m²

Porte M3:

- Com área construída de até 15.000 m²

Porte G:

- Com área construída acima de 15.000 m²

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: 1 DE JANEIRO

Localização: ENTRE 2 DE SETEMBRO, 4612 E BR-470

Distância entre alinhamentos prediais (m): 18

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: 1 DE JANEIRO

Localização: ENTRE IMÓVEL N° 3509 E GUILHERME SCHARF

Distância entre alinhamentos prediais (m): 15

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: CAMINHO DOS IPES

Localização: R. 1° DE JANEIRO, N° 2237

Distância entre alinhamentos prediais (m): 13

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: 1 DE JANEIRO

Localização: ENTRE BR-470 E IMÓVEL N° 3509

Distância entre alinhamentos prediais (m): 24

Simetria da Via: SIMÉTRICA