



Secretaria de Planejamento Urbano

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

CONSULTA PARA CONSTRUIR



Inscrição Cadastral: 3-2-12-6-310

Desmembramento: 11909

Data: 15/04/2025

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 Vizinhança – 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

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

Zoneamento:		XX		Área Escriturada:			00,00m ²		Uso:		XXX
Área Índice	Permitida	Existentes	Reformar	Aprovaça	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	PROPOÇÃO MÍNIMA	UNIDADE DE PROPOÇÃO	
Residencial multifamiliar	1:1	Vaga para automóvel por unidade	com área construída acima de 36 m ²
	1:1,5		com área construída até de 36 m ²
	1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 36 m ²
	1:1,5		com área construída até de 36 m 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 mínimo 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 0,3 e o número inteiro superior para as frações acima de 0,3.		
3-	Quando a edificação for enquadrada no polo gestor de vagas 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 espaço de veículos.		
5-	Não é permitida a utilização das vias públicas para contornar 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 residência 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	50°	90°	45°	30°
AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL I	4,60	2,40	3,30	5,00	4,50	3,60	2,70
		2,70					
		3,00					
VAGA MULTIFUNCIONAL II	11,00	3,30	5,30	13,00	9,00	5,70	2,70
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 a 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 INDUSTRIAL 1 (ZI1)

Altura: Livre

Coefficiente de Aproveitamento: 2.4

Taxa de ocupação: 60%

Recuo frontal: No alinhamento predial - Ver Art. 32;

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

Mapa de Zoneamento



Lote



100 m
400 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

Previsão de Intersecção Viária: Necessário parecer da Diretoria de Mobilidade Urbana (SEPLAN/DMU).
Solicitar parecer complementar através do link:

<https://www.blumenau.sc.gov.br/cartadeservicos/ServicosPagina.aspx?514>



Lote



PPI

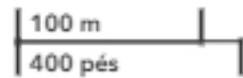
Previsão de Intersecção



Hidrografia



Hidrografia Principal



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



100 m
400 pés

Área com Potencial de Risco (APR): Médio Perigo ou Risco. 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



100 m
400 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 INDUSTRIAL 1 (ZI1)

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

Industrial

Indústria

ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)

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

Porte P1:

- Com área construída de até 250m²
- 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 500m²
- 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 1.500m²
- Horário de trabalho em turno integral

Porte M2:

- Com área construída de até 5.000m²
- Horário de trabalho em turno integral

Porte M3:

- Com área construída de até 15.000m²
- Horário de trabalho em turno integral

Porte G:

- Com área construída acima de 15.000m²
- Horário de trabalho em turno integral

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: BAHIA

Localização: PONTE DO SALTO ATÉ DIVISA INDAIAL

Distância entre alinhamentos prediais (m): 30

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: BAHIA

Localização: ENGº P.WERNER ATÉ PONTE DO SALTO

Distância entre alinhamentos prediais (m): 24

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: BAHIA

Localização: ATÉ R. ENGº PAUL WERNER

Distância entre alinhamentos prediais (m): 15

Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: WILHELM WEISE

Localização: R. BAHIA, 8.400

Distância entre alinhamentos prediais (m): 10

Simetria da Via: SIMÉTRICA