Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL

Oficio TEC/221/2021

Florianópolis, 03 de agosto de 2021.

À
Secretaria de Planejamento Urbano
Diretoria de Planejamento Urbano

REF: PROCESSO 2021/14.318

Prezados,

Em resposta ao **Ofício da Análise Técnica n° 021/2021 SEPLAN/CPAEIV vimos em nome do requerente Construtora ITA LTDA** apresentar a versão retificada do estudo prévio de acordo com as adequações solicitadas.

Atenciosamente,

Emerilson Gil Emerim
Biólogo, Msc - CRBio: 25119-03
Diretor Técnico
Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais

Prefeitura Municipal de Blumenau

Protocolo Processo - Praça do Cidadão

20/05/2021

PEDIDO DE CERTIDÃO - Estudo de impacto de vizinhança

Processo:	**PRAÇA DO CIDADÃO WEB - 2021/14318**	Abertura:	**20/05/2021**
Requerente:	CONSTRUTORA ITA LTDA		
CPF/CNPJ:	79659017000105	IPTU:	
Endereço:	DR. LUIZ DE FREITAS MELRO, 10		
Bairro:	CENTRO	Complemento:	

Estudo de impacto de vizinhança

ATENÇÃO: Este protocolo original é o documento que permite a movimentação / retirada do processo. Sem ele, a permissão será dada apenas com a apresentação dos seguintes documentos:

- Documento de identidade do requerente ou solicitante ou;
- Procuração com firma reconhecida e documento de identidade do outorgado ou;
- Contrato social e documento de identidade do sócio administrador ou;
- Documento de identidade do Resp. Técnico (constante em projeto ou ART/RRT) ou;
- Inventariante, tutor, curador, com respectivos documentos comprobatórios.

Consultas on-line: www.blumenau.sc.gov.br > Serviços > Serviços on-line > Consulta de processos.

Praça do Cidadão - PMB Telefone: (47) 3381-6981 e-mail: pracacidadao@blumenau.sc.gov.br

Praça do Cidadão Norte Telefone (47) 3144-4726 / 4735 e-mail: pracanorte@blumenau.sc.gov.br

Praça do Cidadão - Garcia Telefone: (47) 3381-7492 / 7494 e-mail: pracagarcia@blumenau.sc.gov.br

Praça do Cidadão - Vila Itoupava Telefone: (47) 3381-6482 e-mail pracavila@blumenau.sc.gov.br

Você foi atendido(a) por Erlaine Cristina Barcelos Fecci

Análise Técnica nº 021/2021 SEPLAN/CPAEIV.

Blumenau, 11 de junho de 2021.

Processo Administrativo: 2021/14.318
Requerente: Construtora ITA Ltda.
Endereço:Rua Dr. Luiz de Freitas Melro, 10

Assunto: Parecer Sobre Estudo Prévio

A CPAEIV – Comissão Permanente de Análise de EIV, analisou o estudo prévioe faz as seguintes considerações:

A CPAEIV entende que o EIV prévio encaminhado não possui as informações mínimas necessárias para a devida análise, tais como:

a. Qual a quantidade de unidades comerciais?
b. Qual a quantidade de unidades residenciais?
c. Qual a quantidade de vagas de estacionamento?

No item 3.1.1 é feita uma descrição da evolução histórica do Município e dos Bairros. A CPAEIV não vê qual a relevância do material apresentado e solicita a EXCLUSÃO dos textos que não tenham relação com o objeto e os impactos por ele gerados nas áreas de influência. Tal medida visa a produção de um EIV objetivo e focado no tema em análise, dessa forma obteremos um produto mais eficiente e de análise mais célere.

No item 3.2, cita-se que o bairro, no que diz respeito a coleta de esgoto, é totalmente atendida, contudo, a tabela 1 traz informação divergente a qual, diga-se de passagem, foi copiada de outro EIV. Corrigir.

No item 4.1 e na figura 4 devem ser corrigidos os zoneamentos e os respectivos índices de acordo com a consulta anexa ao estudo.

O projeto, devido às características do empreendimento e do local, deverá ser encaminhado, primeiramente, para deliberação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural Edificado – COPE. Considerando que no entorno do empreendimento localizam-se bens tombados pelo Estado de Santa Catarina, para encaminhamento

PMB - Prefeitura Municipal de Blumenau - Impresso por usuário: 213829 em 16/06/2021 08:36:03.

ao COPE, deverá haver manifestação prévia da Fundação Catarinense de Cultura – FCC.

Em razão da altura proposta pelo empreendimento, o mesmo deverá ser deliberado no Conselho de Planejamento Urbano – COPLAN.

Referente à Área de Influência Direta proposta no EIV prévio, a CPAEIV declara-se surpresa pelo estudo não considerar os imóveis próximos, à leste do empreendimento, na área de influência. Os citados imóveis não sofrerão nenhum tipo de interferência direta relacionada, por exemplo, na questão visual ou referente à insolação e sombreamento? Na mesma linha, o complexo viário que compõe a intersecção da Rua 7 de Setembro com a Rua Amazonas (Fonte Luminosa), não é afetado diretamente pelo empreendimento?

Dessa forma, a CPAEIV encaminha o presente Estudo de Impacto de Vizinhança prévio para que a equipe responsável providencie as devidas adequações para que o mesmo possa ser devidamente analisado/avaliado.

Por fim, de forma geral:

1) Respeitar o § 4º, artigo 3º, da Lei Complementar nº 834/11, a qual estabelece que o EIV deve**analisar as diferenças entre as condições existentes antes e depois da implantação** ou ampliação do empreendimento.
2) Priorizar a **análise dos impactos** do estudo apresentado, **sintetizando** toda e qualquer informação de **levantamento de dados**;
3) Apresentar as **soluções aos impactos negativos**.

A CPAEIV está à disposição para maiores esclarecimentos.

Sendo o que tínhamos.

PMB - Prefeitura Municipal de Blumenau - Impresso por usuário: 213829 em 16/06/2021 08:36:03.

Eng. Julian Plautz
Seplan - DMU

Eng. Mylene Araújo de Oliveira
Seplan - DMU

Arq. Patrícia Ester Schwanke
Seplan - DPU

Eng. Raoni Gonçalves de Paulo
Seplan - DRCU

Eng. Robson Luiz Polmann
Seplan – DPU

Arq. Roger Danilo Schreiber
Seplan - DPU

PMB - Prefeitura Municipal de Blumenau - Impresso por usuário: 213829 em 16/06/2021 08:36:03.

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Estudo Prévio

Empreendimento: Condomínio de Uso Misto (Residencial e Comercial)

Local: Rua 7 de Setembro – Blumenau/SC

Elaboração: Ambiens Consultoria

Empreendedor: Construtora ITA LTDA.

Blumenau, julho de 2021.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL

Pontos de Cultura

Ambiens Consultoria

Missão

Atender às necessidades de nossos clientes na busca de soluções em gestão ambiental de empreendimentos e atividades econômicas, sempre considerando o bem-estar da sociedade e do meio ambiente.

Visão

Ser reconhecida como a empresa que oferece aos seus clientes as melhores soluções em gestão ambiental.

Valores

Compromisso
Prosperidade
Credibilidade
Rentabilidade
Excelência
Sucesso
Resultados
Coerência
Profissionalismo
Espírito de equipe
Responsabilidade socioambiental
Melhoria contínua
Educação

CARBONO k

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE 4

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR 4

1.2 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA 4

2 EMPREENDIMENTO 4

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 4

2.2 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DO EMPREENDIMENTO 4

3 LOCALIZAÇÃO 8

3.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE RESÍDUOS E ESGOTO 10

3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS 11

3.3 ESTIMATIVAS 12

3.3.1 Consumo de Energia 12

3.3.2 Resíduos Sólidos 12

3.3.3 Consumo de Água 12

3.3.4 Esgotamento Sanitário 12

4 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL 13

4.1 DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO 13

5 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA 15

5.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA 16

5.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA 16

6 EQUIPE TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR 17

7 ANEXOS 18

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

1 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

1.1 Identificação do Empreendedor

Nome	CONSTRUTORA ITA LTDA
Endereço	Rua Floriano Peixoto, nº 126. Centro – Blumenau/SC.
CNPJ	79.659.017/0001-05
Contatos	Daniel Scheeffer Stein – (47) 3144 7760 - <daniel@cstein.com.br>

1.2 Identificação da Empresa

Razão Social	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais EIRELI
CNPJ	04.432.182/0001-20
Endereço	Rua Hermann Blumenau, 246 - Centro - Florianópolis/SC.
Contatos: fone/fax	+ 55 (48) 3028-5971 e 3025-3508
E-mail	ambiens@ambiensconsultoria.com.br
Site na internet	http://www.ambiensconsultoria.com.br/
Responsável Legal	Emerilson Gil Emerim

2 EMPREENDIMENTO

2.1 Identificação do Empreendimento

O empreendimento denominado “Complexo Multiuso 7 de Setembro” trata-se de um condomínio de uso misto (residencial e comercial) localizado em dois terrenos, um com 7.695,85m² matrícula de número 11.576 localizado no bairro Centro, e o outro de 866,63m² de área localizado no bairro Jardim Blumenau, no município de Blumenau/SC.

2.2 Descrição das Atividades do Empreendimento

As atividades previstas para o empreendimento são residencial e comercial constituídas por um condomínio de 45 pavimentos composto por apartamentos, além da parte comercial. O total de área construída prevista em projeto é de 39.628,23 m².

A parte comercial do empreendimento terá 2.008,05 m² de área total projetada e a parte residencial terá 37.620,18m² e será dividia em apartamentos de 13 tipos. O térreo e o segundo pavimento do empreendimento serão compostos por parte comercial e residencial, o restante será exclusivamente residencial.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

O projeto previu 19 vagas para estacionamento da parte comercial e 30 vagas rotativas para a parte residencial, na área externa das edificações no térreo do empreendimento, ainda haverá as 345 vagas residenciais privativas e internas do empreendimento, para atender as vagas mínimas exigidas para o enquadramento do empreendimento. A quantidade de unidades comerciais e residenciais encontra-se na Tabela 1, bem como a descrição das vagas de estacionamento.

Tabela 1 - Descrição das unidades comerciais e residenciais do empreendimento.

Tipo	Metragem	Tipologia	Quantidade
1	158 m²	Aptos 3 suítes	56
2	235 m²	Aptos 4 suítes	25
3	345 m²	Aptos 4 suítes	13
		Total de Apartamentos	97
	345 vagas residenciais privativas		
	30 vagas residenciais rotativas (visitantes)		
1	87,6	Loja	10
		Total de Lojas	10
	19 vagas comerciais rotativos		

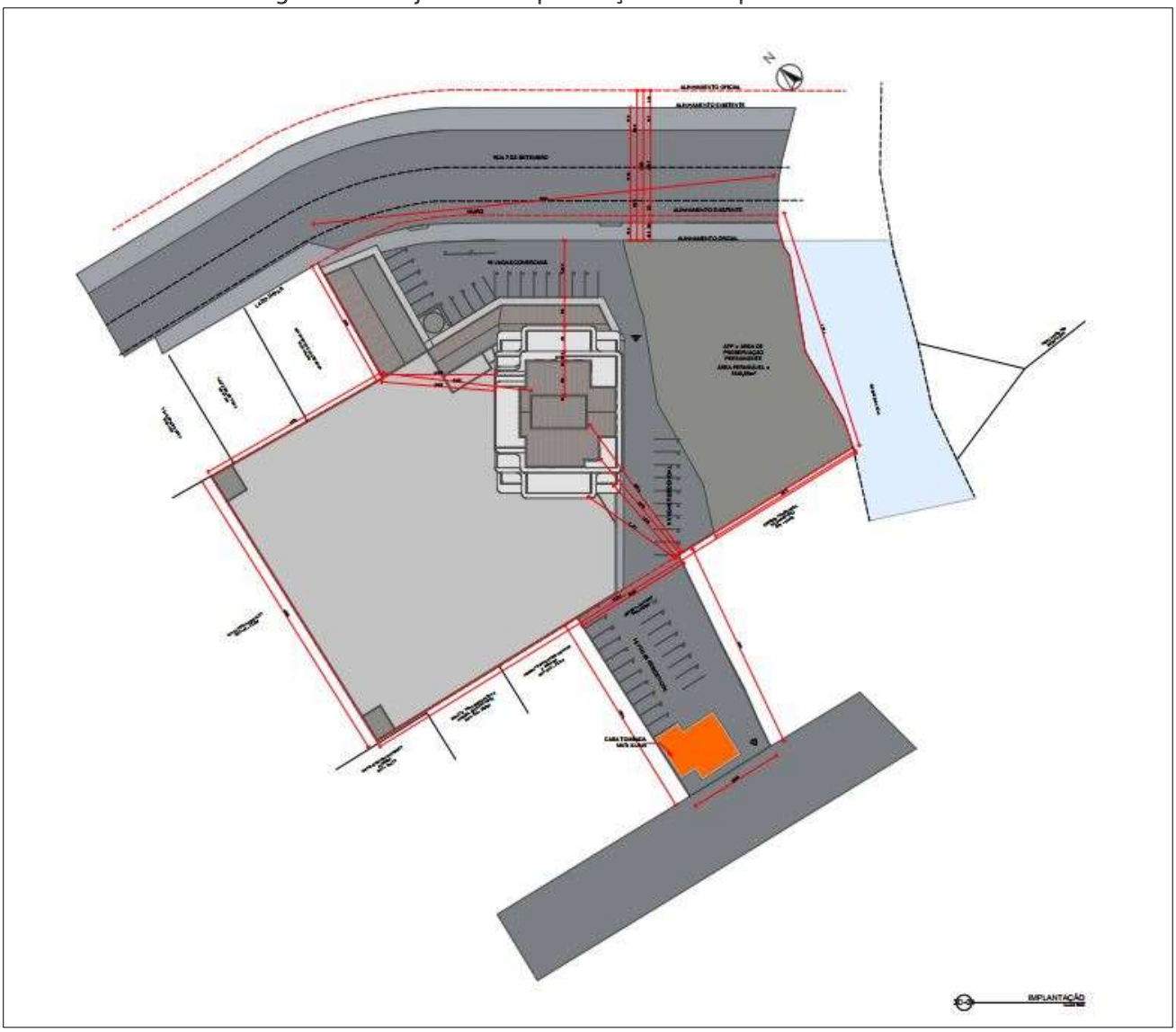
Fonte: Projeto Urbanístico.

O objetivo do empreendimento é implantar no terreno um condomínio comercial e residencial, o qual irá aproveitar a posição privilegiada da extremidade da Rua 7 de Setembro da cidade de Blumenau, porção essa que conta com Área de Preservação Permanente a leste do terreno que vai de encontro ao Ribeirão Garcia.

O empreendimento visa atender a demanda por moradia planejada e integrada ao ambiente do entorno, e oferecer área comercial para salas comerciais e lojas dando ao terreno funções urbanas como moradia, trabalho e comércio. A Figura 1 apresenta o projeto de implantação do empreendimento e a Figura 2 evidencia o quadro resumo do empreendimento.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Figura 1 - Projeto de Implantação do empreendimento.



Fonte: Projeto Urbanístico.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Figura 2: Quadro resumo do Empreendimento

MATRÍCULA			
TERRENO RUA 7 DE SETEMI	MAT.11576	ZLE - 1	BAIRRO: CENTRO
ÁREA TOTAL (c/ retificação)	7695,85m²	INSCRIÇÃO CADASTRAL	4-4-1-33-95
POTENCIAL CONSTRUTIVO			
ÍNDICE	PERMITIDO	ÁREA	
COEF. APROV. RESIDENCIAL	6.0	46175,1	
COEF. APROV. COMERCIAL	4.0	30783,4	
TAXA DE OCUPAÇÃO RES.	60%	4617,51	
TAXA DE OCUPAÇÃO COM.	100%	7695,85	
ÁREA PERMEÁVEL	20%	1539,17	

MATRÍCULA			
TERRENO LUIZ DE FREITAS MELRO	MAT. 32545	ZLE - 4	BAIRRO: JARDIM BLUMENAU
ÁREA TOTAL	866,63m²	INSCRIÇÃO CADASTRAL	4-4-1-33-109
POTENCIAL CONSTRUTIVO			
ÍNDICE	PERMITIDO	ÁREA	
COEFICIENTE APROVEITAM	2.4	2079,912	
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%	606,641	
ÁREA PERMEÁVEL	20%	173,326	

QUADRO RESUMO TOTAL		
ÍNDICE	**PERMITIDO**	**PROJETO**
COEF. APROV. RESIDENCIAL	48255,012	33.283,62
COEF. APROV. COMERCIAL	30783,4	1.005,22
TAXA DE OCUPAÇÃO RESID	5224,15	3.805,74
TAXA DE OCUPAÇÃO COME	7695,85	584,22
ÁREA PERMEÁVEL	1712,50	1712,5

QUADRO DE ÁREAS USO			
USO	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL PROJETADA
COMERCIAL	1.005,22	1002,83	2.008,05
RESIDENCIAL	33.283,62	4336,56	37.620,18
TOTAL	34.288,84	5339,39	39.628,23

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTO	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL PROJETADA
TÉRREO RESIDENCIAL	3.805,74	446,3	4.252,04
TÉRREO COMERCIAL	584,22	1002,83	1.587,05
SEGUNDO PVTO RES.	3633,8	0	3633,8
SEGUNDO PVTO COMER.	421	0	421
TERCEIRO PVTO	3893,37	0	3893,37
QUARTO PVTO	688,38	3275,28	3963,66
TIPO 01 (5º, 6º, 9º, 12º, 15º e 16º PVTO)	4086,36	0	4086,36
TIPO 02 (7º E 13º PVTO)	1362,12		1362,12
TIPO 03 (8º E 14º PVTO)	1299,82		1299,82
TIPO 04 (10º E 17º PVTO)	1362,12		1362,12
TIPO 05 (11º PVTO)	650,37		650,37
TIPO 06 (18º PVTO)	633,27	17,06	650,33
TIPO 07 (19º PVTO)	516,97	107,09	624,06
TIPO 08 (20º, 22º, 24º, 26º, 28º, 30º E 32º PVTO)	3325	62,3	3387,3
TIPO 09 (21º, 23º, 25º, 27º, 29º E 31º PVTO)	2850	53,4	2903,4
TIPO 10 (33º PVTO)	403,52	55,68	459,2
TIPO 11 (34º, 36º, 38º, 40º, 42º E 44º PVTO)	2351,34		2351,34
TIPO 12 (35º, 37º, 39º, 41º E 43º PVTO)	1959,45		1959,45
TIPO 13 (45º PVTO)	332,55	58,25	390,8
CASA DE MÁQUINAS	64,72	261,2	325,92
CAIXA D'ÁGUA	64,72		64,72
TOTAL	34.288,84	5339,39	39.628,23

Fonte: Dados do Empreendedor.

3 LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está localizado no Bairro Centro e uma pequena porção no Bairro Jardim Blumenau, com acesso pela Rua 7 de Setembro. Como ponto de referência, pode-se citar que o terreno está após a ponte do Ribeirão Garcia, ao lado esquerdo da Rua 7 de Setembro, de quem inicia pela praça Mal. Mascarenhas de Moraes. Aos fundos do terreno existem algumas construções, como o Edifício Residencial Salvador Dalí, o qual tem frente para a Rua Dr. Luís de Freitas Melro. Avançando a Rua 7 de Setembro, a próxima via que cruza é a Alameda Rio Branco.

No anexo 01 consta a matrícula do imóvel, e no Anexo 02 consta a consulta prévia de viabilidade para o terreno.

A localização do empreendimento objeto deste Estudo está ilustrada no Mapa 01 apresentado a seguir.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*



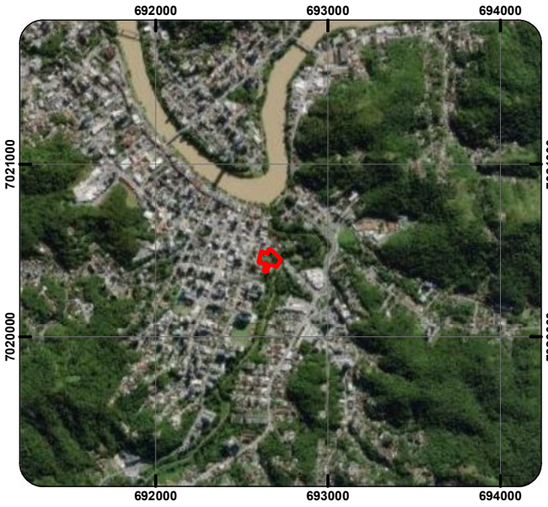
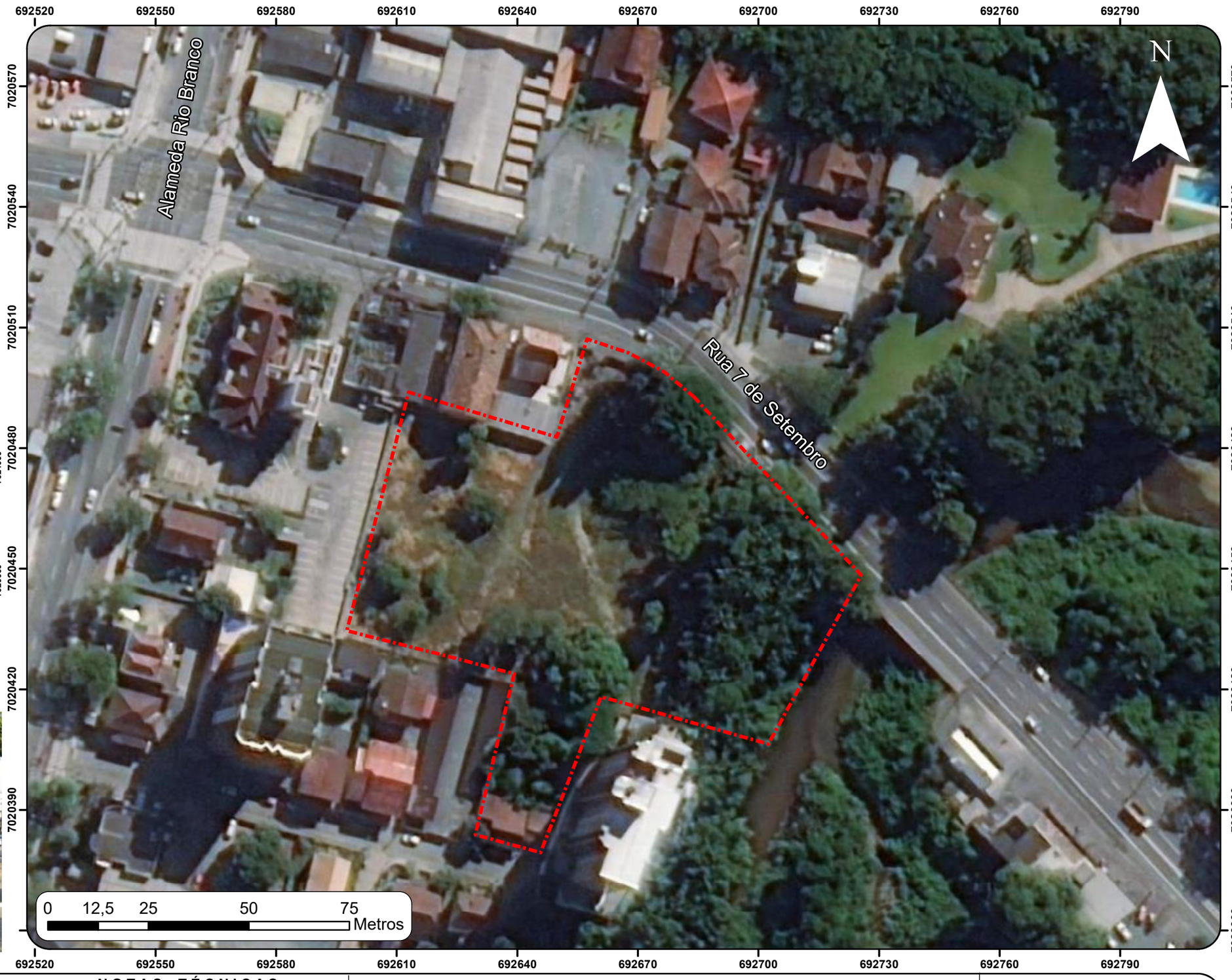


Foto da frente do Imóvel





LEGENDA

Limite do Terreno (8.562,48 m²)

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercartor - UTM
Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S
Limites Administrativos IBGE.
Lev. top. - Cedido pelo empreendedor
Base Map ESRI.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Numeração: Mapa 1	Folha: A 3	Elaboração: Felipe Bernardi Geógrafo CREA/SC: 087018-2	
Data: 17/05/2021	Localização: Bairro Centro, Blumenau - SC		

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL
www.ambiensconsultoria.com.br
Telefone: (48) 3028-5971

Local do Arquivo: G:\Drives compartilhados_CONSTRUTORA_ITA_LTDA_BLUMENAU_041-21\3_GEOPROCESSAMENTO_041-21\MXD\Mapa01_Localização_A3_ITA.mxd

3.1 Abastecimento de Água, Coleta de Resíduos e Esgoto

O Bairro Centro segundo o que consta no caderno diagnósticos dos Bairros (Caderno 12) Plano Diretor 2015 – 2016, possui abastecimento de água, parte do bairro está acima da cota 50m porém os lotes vazios/subutilizados estão abaixo desta cota, o que facilita o abastecimento de água, não possui intermitência na rede de abastecimento de água. O bairro é totalmente atendido pelo sistema de coleta e tratamento de esgoto da SAMAE.

A Coleta de resíduos convencional e seletiva é realizada todos os dias nos períodos vespertino e noturno. A Tabela a seguir apresenta a ocorrência de alguns equipamentos urbanos no Bairro.

Tabela 2: Equipamentos Urbanos no Bairro

COMPONENTES DA INFRAESTRUTURA URBANA	PROVEDOR	DESCRIÇÃO		
		OCORRÊNCIA NO BAIRRO	DADOS ESTATÍSTICOS	
Abastecimento de Água Potável	SAMAE - Blumenau	O bairro é atendido pelo sistema público de fornecimento de água da SAMAE.	**Censo IBGE 2010**	
			Rede Geral de distribuição	96,81% dos domicílios atendidos
			Poço, Nascente ou outra	1,61% dos domicílios
			Outras fontes	1,58% dos domicílios
Rede de Energia Elétrica	CELESC Distribuição S.A	O bairro é atendido pelo Sistema de fornecimento de energia elétrica da CELESC	**Censo IBGE 2010**	
			Rede de Energia da CELESC	98,95% dos domicílios atendidos
			Outras fontes	0,90% dos domicílios atendidos
			Não tinham energia elétrica	0,15% dos domicílios atendidos
Esgotamento Sanitário	A empresa responsável pelo esgotamento da cidade é a BRK Ambiental.	O bairro é totalmente atendido pelo sistema de coleta e tratamento de esgoto	**Censo IBGE 2010**	
			Fossa Séptica	57,04% dos domicílios
			Rede geral de esgoto ou pluvial	35,14% dos domicílios
			Outras fontes	7,76% dos domicílios
			Não tinham	0,06% dos domicílios
Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos	RACLI	O bairro é comtemplado pelos serviços prestados pela empresa RACLI na modalidade de Coleta	**Censo IBGE 2010**	
			Serviço de limpeza	94,83% dos domicílios
			Caçamba	5,10% dos domicílios

Lei de Direitos Autorais n° 9.610/1998

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

		Convencional com coleta diária para a rua República Argentina no período vespertino/noturno. A coleta seletiva é realizada as terças-feiras no período vespertino/noturno.	Outras fontes	0,06% dos domicílios

Fonte: Elaboração própria a partir de dados secundários.

A Figura a seguir apresenta alguns equipamentos encontrados na região do futuro empreendimento. Pode ser observado que o bairro é atendido por rede coletora de esgoto e sistema de drenagem urbana.

Figura 3: Equipamentos de Drenagem e Rede coletora de Esgoto.



Fonte: Vistoria Ambiens.

3.2 Equipamentos Urbanos

O transporte público atende 77,13% da área do Bairro Centro, o qual atualmente possui 5.780m de ciclovias/ciclofaixas e estando previsto 3.757m de ampliação e todas as ruas principais estão pavimentadas, porém há necessidade de melhoramentos em diversos locais.

Ainda no Centro 25% da área total do bairro é área pública (terrenos públicos desocupados, parques, praças e circulação), sendo 38,5% de área de lazer.

Em relação à educação o bairro possui 05 escolas para educação infantil (01 pública), 06 escolas para educação fundamental (02 públicas) e 06 para ensino médio (01 pública). Ainda possui 01 CAPS, 01 CEDAP, 01 CEREST e o Hospital Santa Isabel, além do 3º Batalhão dos Bombeiros, Defesa Civil e 1º Delegacia de Polícia.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Figura 4: Linha de ônibus que contempla o local do terreno.



Fonte: Vistoria Ambiens.

3.3 Estimativas

3.3.1 Consumo de Energia

Para o fornecimento de energia, o empreendimento irá contar com as Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC a qual irá fornecer energia elétrica a partir da viabilidade solicitada pelo empreendedor.

3.3.2 Resíduos Sólidos

Para determinar o cálculo per capita de geração de resíduos, foi consultado o Plano Municipal de Saneamento Básico de Blumenau, o qual apresenta que de acordo com SERENCO, 2016, a geração per capita é de 0,74kg/hab.dia.

O volume total de resíduos é composto por 46% de orgânicos; 21,5% de recicláveis e 32,1% de rejeitos.

De acordo com essas estimativas, será possível determinar a geração de resíduos diária no empreendimento.

3.3.3 Consumo de Água

A Estimativa de consumo de água para a área residencial do empreendimento é de 250 L/hab. dia e para a área comercial, será considerado o consumo de 60 L/dia. O empreendedor irá solicitar junto à SAMAE a viabilidade para abastecimento de água em seu empreendimento.

3.3.4 Esgotamento Sanitário

O efluente sanitário doméstico gerado no empreendimento será estimado em 100% do consumo de água.

O empreendedor irá solicitar junto à SAMAE, a viabilidade para ligação na rede coletora de esgoto sanitário.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

4 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

- Lei Complementar nº 834/2011 - Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Lei Complementar nº 1181/2018 - Plano Diretor;
- Lei Complementar nº 747/2010 - Código do Meio Ambiente;
- Lei Complementar nº 748/2010 - Código do Sistema de Circulação;
- Lei Complementar nº 550/2005 - Dispõe sobre a Construção de Passeios Públicos;
- Lei Complementar nº 751/2010 e n° 1177/2018 - Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Lei Complementar nº 1.247/2015 - Código de Edificações;
- Lei Complementar nº 691/2008 - Institui o Programa de Conservação e Uso Racional da Água;
- Lei Federal nº 10.098/2000 e Decreto Federal nº 5.296/2004 - Estabelece Normas Gerais e Critérios Básicos para a Promoção da Acessibilidade das Pessoas Portadoras de Deficiência ou com Mobilidade Reduzida;
- Entre outras.

4.1 Dimensões do empreendimento

O empreendimento será implantado em dois terrenos; Um terreno com 7.695,85m² de área, matriculado sob o número 11.576 com inscrição cadastral de número: 4.4.01.0033.0095 e número de cadastro do imóvel: 45561 e o outro terreno com 866,63m² de área, matriculado sob o número 32545, com inscrição cadastral de número: 4.4.1.0033.0109.

O terreno abrange os zoneamentos ZLE 1 – Zona Localização Espacial 1 e ZLE 4 – Zona Localização Espacial 4.

O empreendimento terá 39.628,23m² de área construída, sendo 1.005,22m² de área comercial e 33.283,62m² de área residencial.

A Tabela 3 e Tabela 4 apresenta o quadro resumo para o zoneamento ZLE – 1 e ZLE – 4, respectivamente, indicando a descrição do terreno e o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação permitidos e utilizados. A Tabela 5 ilustra o quadro de áreas e a Tabela 6 apresenta o quadro de áreas para edificação em relação ao térreo e os pisos superiores do empreendimento. As tabelas foram elaboradas conforme solicitado na Consulta de Viabilidade Prévia (Anexo 2), as especificações faltantes serão contempladas no estudo definitivo do empreendimento em questão.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Tabela 3- Quadro resumo do zoneamento ZLE-1.

Matricula: 11576	Bairro: Centro	Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-95
Zoneamento: ZLE-1	Área Escriturada: 7.695,85 m²	Uso: Residencial e Comercial
Área/Índice	Permitida	Total
C.A. Res.	6.0	46.175,1 m²
C.A. Com.	4.0	30.783,4 m²
T.O Res.	60%	4.617,51 m²
T.O. Com.	100%	7.695,85 m²
Área Permeável Exigida: 20%	Área Permeável Projetada 1.539,17 m²	

Fonte: Dados do Empreendedor

Tabela 4 - Quadro resumo do zoneamento ZLE-4

Matricula: 32545	Bairro: Jardim Blumenau	Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-109
Zoneamento: ZLE-4	Área Escriturada: 866,63 m²	Uso: Residencial
Área/Índice	Permitida	Total
C.A.	2.4	2.079,912 m²
T.O	70%	606,641 m²
Área Permeável Exigida: 20%	Área Permeável Projetada 173,326 m²	

Fonte: Dados do Empreendedor

Tabela 5 - Quadro de áreas

Quadro de Áreas			
	Computável	Não Computável	Total Construído
Casa de Maquinas	64,72 m²	261,2 m²	325,92 m²
Caixa D'água	64,72 m²	-	64,72 m²
Total	129,44 m²	261,2 m²	390,64 m²

Fonte: Dados do Empreendedor

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Tabela 6 - Quadro de áreas de edificação

Quadro de Áreas - Edificação			
	Computável	**Não Computável**	**Total Construído**
Térreo	4.389,96 m²	1.449,13 m²	5.839,09 m²
Superior	29.769,44 m²	3.629,06 m²	33.398,50 m²
Total	34.159,40 m²	5.078,19 m²	39.237,59 m²

Fonte: Dados do Empreendedor

Conforme solicitado pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPAEIV do município de Blumenau e considerando a proximidade do empreendimento em questão em relação a bens tombados pelo Estado de Santa Catarina, será encaminhada manifestação prévia junto à Fundação Catarinense de Cultura – FCC, solicitando viabilidade para a implantação do empreendimento. O mesmo procedimento será tomado junto ao Conselho de Planejamento Urbano – COPLAN em razão da altura proposta pelo empreendimento.

A análise dos impactos do estudo e suas respectivas soluções serão contempladas no estudo definitivo do empreendimento em questão, bem como a diferença entre as condições existentes antes e depois da sua implantação.

5 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA

As áreas de influência são os cenários de abordagem e análise das ocorrências dos impactos indiretos, diretos, locais ou pontuais, ocasionados por determinado empreendimento.

O espaço geográfico “deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida” (SANTOS, 1985). Entendido como realidade complexa, seria pretensão demasiada o entendimento do todo pelo todo. Neste sentido, a complexidade com que se apresenta o estudo do espaço nos remete à utilização de uma metodologia que permita, “paralelamente, através da análise, a possibilidade de dividi-lo em partes” (SANTOS, 1985).

Para a definição e delimitação das áreas de influência consideram-se diversos fatores de acordo com o tipo de análise efetuada, tais como:

- Características de abrangência do projeto;
- Características específicas da região e ocupações humanas;
- Possíveis interferências ambientais;
- Possíveis interferências nas comunidades do entorno e outros fatores conforme a relevância para cada caso;

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

- Limites territoriais como divisas de municípios, bairros e demais unidades territoriais instituídas;
- Limites oficiais estabelecidos por instituições de planejamento ou governamentais como setores censitários, unidades de planejamento, etc;
- Elementos fisiográficos como divisores de águas de bacias hidrográficas;

Os estudos seguiram as escalas de análise, onde deverão recair as abordagens para a caracterização dos impactos sobre a vizinhança: Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

5.1 Área de Influência Direta

A delimitação da área de influência direta compreende a área que receberá maior persistência de impactos das mais variadas origens (social, mobilidade urbana, econômica, etc), tanto na fase de implantação quanto na operação do empreendimento.

O polígono definido indica uma área de influência conformada pelo perímetro do Bairro Centro, perímetro do Bairro Jardim Blumenau e Bairro Garcia, totalizando uma área total de **7.540.242,60** m².

Diante da determinação dos bairros, foi levando em consideração a interferência na insolação das áreas contíguas ao empreendimento, bem como o sombreamento. Junto do Estudo de Impacto de Vizinhança, será determinado um prognóstico referente aos impactos (positivos e negativos) causados pela implantação do empreendimento.

O mapa da Área de Influência Direta – AID é apresentado no Anexo 03.

5.2 Área de Influência Indireta

Para a definição da área relativa à Área de Influência Indireta considerou-se o Bairro Centro, o Bairro Jardim Blumenau, Bairro Garcia, Bairro vila formosa e Bairro Bom Retiro totalizando **9.666.122,12 m²**. O mapa 03 apresentado no Anexo 04 ilustra a área de influência indireta do empreendimento.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

6 EQUIPE TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR

A relação dos responsáveis técnicos pelo estudo encontra-se no Quadro abaixo.

Quadro 1: Identificação dos profissionais habilitados responsáveis pela elaboração do Estudo.

Nome	Atividades	Qualificação profissional	Nº. do registro profissional
Felipe Bernardi	Coordenação e Elaboração do Estudo	Geógrafo	CREA/SC 087018-2
Amanda R. Schmidt	Elaboração e Apoio	Eng. Ambiental	CREA/SC 126680-7
Bruno Cota Dutra Pardinho	Elaboração e Apoio	Eng. Sanitarista e Ambiental	CREA/SC 165053-9
Khauany P. Poleza	Apoio Elaboração	Graduanda de Oceanografia	----

Fonte: Elaboração própria.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

7 ANEXOS

Anexo 1: Matrícula do Imóvel;

Anexo 2: Consulta de viabilidade prévia;

Anexo 3: Mapa da área de influência direta;

Anexo 4: Mapa da área de influência indireta;

Anexo 5: Cartão CNPJ;

Anexo 6: Anteprojeto;

Anexo 7: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Anexo 01: Matrícula do Imóvel

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registrador: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3326-8989 (47) 3326-7979
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

MATRÍCULA Nº32.545 DATA:12.12.2.002

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade, na Zona Central, a rua Dr. Luiz de Freitas Melro, contendo a área de oitocentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta e tres decímetros quadrados(866,63m2), fazendo frente em dezenove metros (19,00m), sendo em setenta e cinco centímetros(0,75m) com terras de Jorge Eduardo Laffront e demais proprietários da matrícula nº32.544 e em dezoito metros e vinte e cinco centímetros(18,25m) com o lado par da referida rua; fundos em vinte e tres metros e trinta centímetros (23,30m) com terras de Kaete / Toni Margarida Werner; extremando pelo lado direito em quarenta e um metros e cinco centímetros (41,05m) com terras de Rodolfo Valentino Schwab e pelo lado esquerdo em quarenta e um metros e dezesseis centímetros(41,16m) com terras de Jorge Eduardo Laffront e demais proprietários da matrícula nº32.544, edificado/ com a casa residencial de tijolos sob nº10 da rua Dr. Luiz de Freitas Melro e mais um rancho para diversos fins. Vide AV-1

PROPRIETÁRIO: JORGE EDUARDO LAFFRONT, médico, inscrito no CPF nº095 680 007-63, casado pelo regime da comunhão parcial de / bens, na vigência da Lei 6.515/77 com Francine Mara Oneda Laffront, secretária, inscrita no CPF nº 902 734 009-91, domiciliados nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado no livro nº2, sob nº29.228, remanescente.

OBSERVAÇÃO: Matrícula aberta, em cumprimento ao determinado no § único do art.235 da Lei 6.015/73. O Registrador: (Otto Baier)

AV-1-32.545: Prenotação 133883. Pelo ofício SEPLAN/GPH nº. / 047/2009, datado de 10 de junho de 2009, assinado pela Diretora de Planejamento Urbano, Vera R.M.M.Krummenauer e pela arquiteta e urbanista, Stela Maris Nicoletti, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deste Município, pelo Decreto nº / 8.920, de 27.04.2009,foi TOMBADO com a classificação P2, o imóvel objeto desta matrícula e a área de proteção histórica fica delimitada em 355,24m2. Emolumentos:isento. Blumenau, 10 de junho de 2009. O Registrador: (Otto Baier)r

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registrador: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3326-8989 (47) 3326-7979
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 32545

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 11 de janeiro de 2021.

[ ] Katia Lana Ladewig Baier
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek
[ ] Jade Ruschel Côrrea
[ ] Janaina Xavier Rauber
[X] Larissa Luiza Zulian
[ ] Monica Cristina Keil Garcia

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 20,12
Selos: R$ 2,82
Total: R$ 22,94

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GAB67980-MILZ
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Anexo 02: Consulta de viabilidade prévia

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Secretaria de Planejamento Urbano
Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC

CONSULTA PARA CONSTRUIR

Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-109
Data: 30/03/2021

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. O projeto da edificação só poderá ser aprovado em lote registrado no Cartório de Ofício de Registros.
1.2. O imóvel em desconformidade com a legislação urbanística pode ter a edificação aprovada, mediante compensação urbanística, desde que comprove que a edificação foi construída antes de **31 de dezembro de 2014** e com usos e atividades adequadas ao zoneamento vigente, conforme **Lei Complementar nº1146/2017**.
1.3. Os projetos em lotes de loteamentos devem obedecer às restrições dos respectivos loteamentos, se for o caso;
1.4. Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZPA, ZAG e Área Rural com área escritura igual ou menor que 1.000,00m² (um mil metros quadrados).
E será considerada, quando houver condomínio, para cada unidade residencial, a parte ideal de:
I – 100,00 m2 nas ZAG, ZPA e Área Rural com lotes acima de 1.000,00 m2
II – 50,00 m2 nas ZAG, ZPA e Área Rural com lotes até 1.000,00 m2
III – 50,00 m2 nas ZR-1
1.5. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 550/2005**, referente ao projeto e execução de calçadas;
1.6. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 691/2008**, referente ao Programa de Conservação e Uso de Água;
1.7. As atividades relacionadas no Anexo I, da Lei Complementar nº834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;
1.8. 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**.
1.9. 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.
1.10. Projeto da torre de **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** deverá obedecer a Lei Federal nº13. 116/2015, de 20.04.2015, a Lei Estadual nº14. 675/2009, alterada pela Lei Estadual nº.16.897/2016 e aos dispositivos definidos pela Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL.
1.11. Projeto da torre de **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** deverá obedecer ao recuo definido na Lei Complementar nº 751/2019.
1.12. No processo de aprovação da torre da **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** devera ser anexado parecer com autorização do CINDACTA II, do Ministério da Defesa.
1.13. Para projeto de edificações residenciais com mais de 9 (nove) unidades é necessário a **Declaração da Concessionária de Esgoto**;

1.14. 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).

1.15. 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				Area Escriturada: 00,00m²			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%) 00,00m²				Área Permeável Projeto 00,00m²					

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

QUADRO DE ÁREAS

	Computável	Não Computável	Total Construído
Casa com gás			
Gás			
TOTAL			

1.17. 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 36m²
		1:1,5		com área construída até de 36m²
		1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 36m²
		1:1,5		com área construída até de 36m²
Não Residencial	A ≤ 500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:500	Vaga multifuncional I	
	500m² < A ≤ 1.500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional I (uma vaga por empreedimento)	
	1.500m² < A ≤ 5.000m²	1:250	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreedimento)	
	A > 5.000m²	1:500	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída (sendo no máximo 100 vagas)	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreedimento)	

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 destinadas 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 MANOBRA DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA		ÁREA DE MANOBRA (DISPOSTAS EM METROS)				
	COMPRIMENTO (m)	LARGURA (m)	Paralelo	90°	60°	45°	30°
AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL I	4,80	2,40	3,30	5,00	4,50	3,80	2,40
		2,70		4,60			
		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 RAIO(S)

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. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA

Conforme mapa de zoneamento.

3.5. RAIO 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 90º;
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

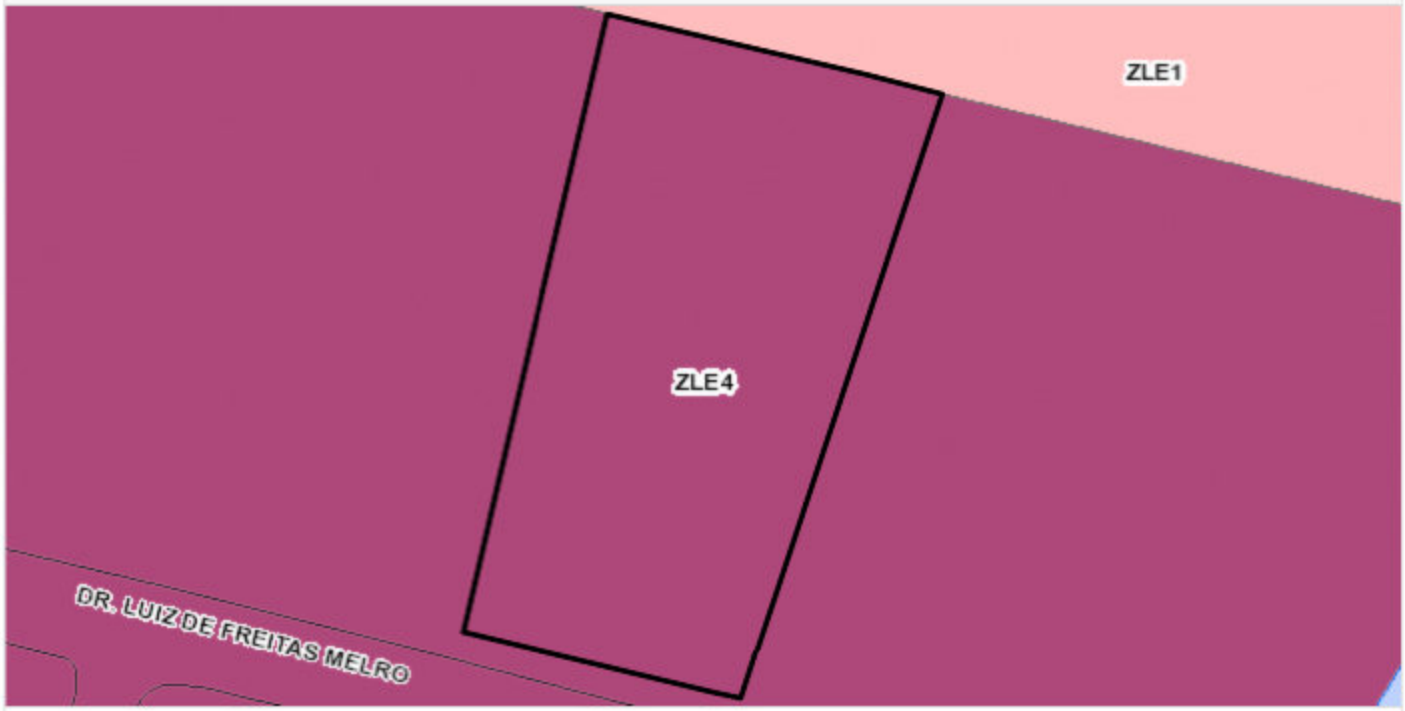
ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 1 (ZLE1)

Para Uso Não Residencial
Altura: Ver § 2° Art. 13;
Coeficiente de Aproveitamento: 4,0 uso não residencial
Taxa de ocupação: 100%
Recuo frontal: Uso não residencial no alinhamento predial - Ver Art. 32;
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35

Para Uso Residencial
Altura: Ver § 2° Art. 13;
Coeficiente de Aproveitamento: 6,0 uso residencial
Taxa de ocupação: 60%
Recuo frontal: 4,00m
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)
Altura: 47m
Coeficiente de Aproveitamento: 2.4
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



10 m
40 ft

Lote

Hidrografia

Hidrografia Principal

Corredor de Serviço

- CS1 - Corredor de Serviço 1
- CS2 - Corredor de Serviço 2
- CS3 - Corredor de Serviço 3

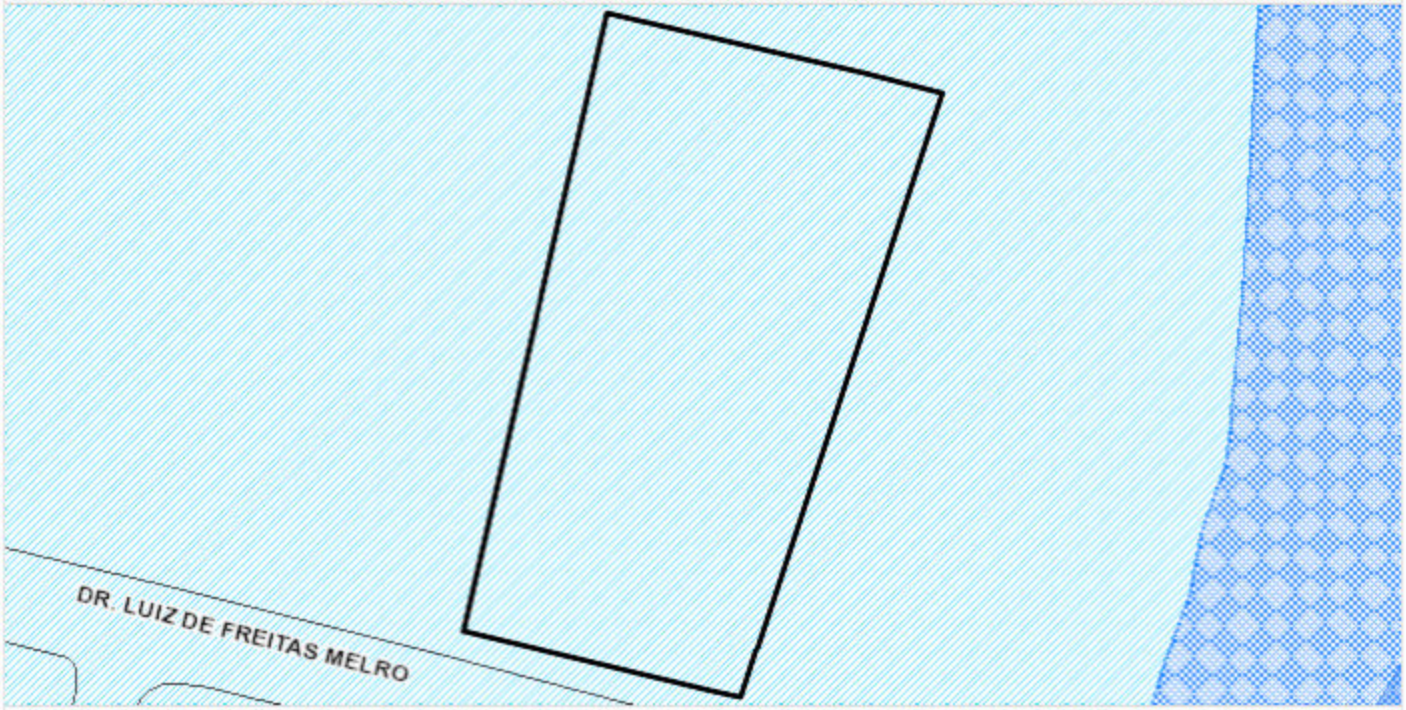
Zoneamento

- 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 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 10 (dez) metros.

Cota: 12



Lote

10 m
40 ft

Cota Enchente Antiga1983

Cota Enchente 10 e 12 m

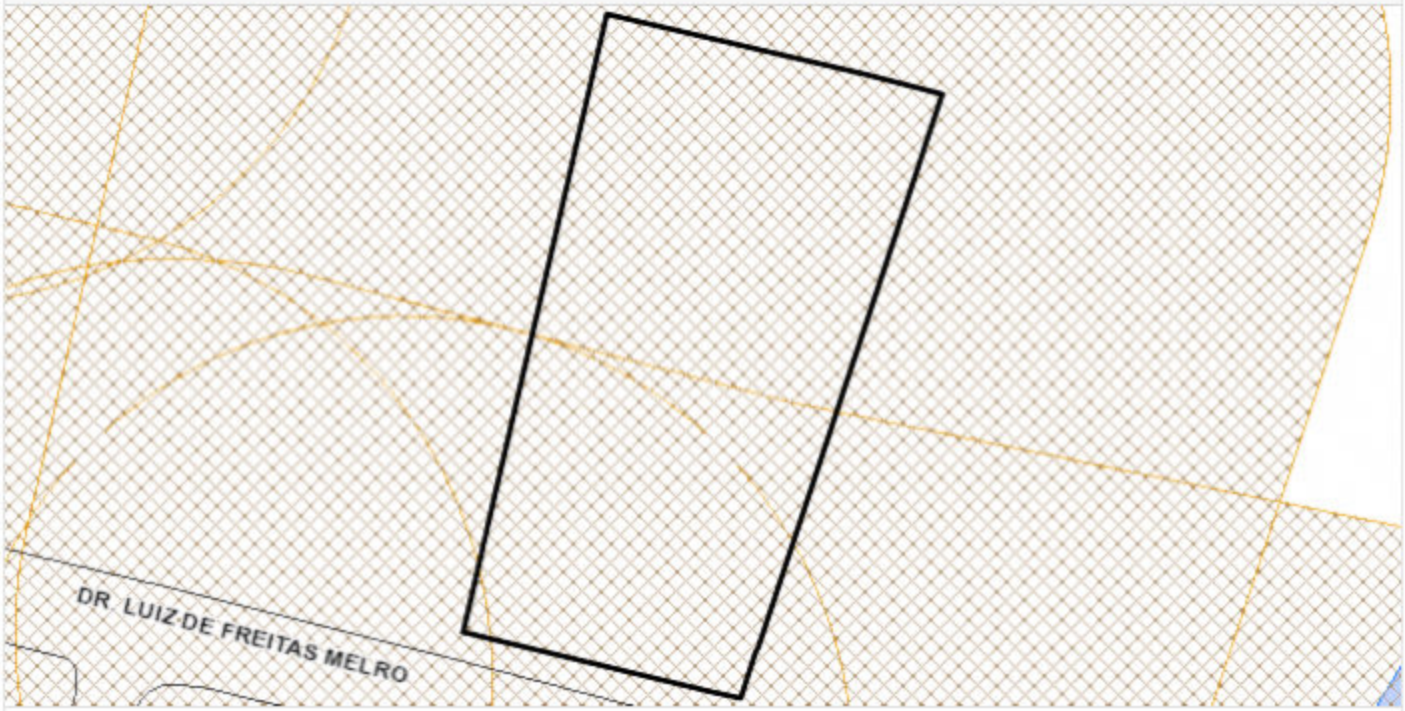
10 m

12 m

Hidrografia

Hidrografia Principal

Área de Proteção Cultural (Patrimônio Histórico Edificado): Necessário parecer da Diretoria de Planejamento Urbano (SEPLAN/DPU).



10 m
40 ft

Lote

P3

P3

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).

Residencial multifamiliar

Edifícios de apartamentos; apart-hotéis; condomínios horizontal e vertical.

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 1 (ZLE1)

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

Porte P:

Conjuntos com até 20 unidades habitacionais

Porte M:

Conjuntos com 21 a 60 unidades habitacionais

Porte G:

Conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

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

Porte P:

Conjuntos com até 20 unidades habitacionais

Porte M:

Conjuntos com 21 a 60 unidades habitacionais

Porte G:

Conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: DR. LUIZ DE FREITAS MELRO
Localização: AL. RIO BRANCO,264 L. ESQUERDO
Distância entre alinhamentos prediais (m): 12
Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: DR. LUIZ DE FREITAS MELRO
Localização: AL. RIO BRANCO,264 L. DIREITO
Distância entre alinhamentos prediais (m): 12
Simetria da Via: SIMÉTRICA

Secretaria de Planejamento Urbano
Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC

CONSULTA PARA CONSTRUIR

Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-95
Data: 28/01/2021

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. O projeto da edificação só poderá ser aprovado em lote registrado no Cartório de Ofício de Registros.
1.2. O imóvel em desconformidade com a legislação urbanística pode ter a edificação aprovada, mediante compensação urbanística, desde que comprove que a edificação foi construída antes de **31 de dezembro de 2014** e com usos e atividades adequadas ao zoneamento vigente, conforme **Lei Complementar nº1146/2017**.
1.3. Os projetos em lotes de loteamentos devem obedecer às restrições dos respectivos loteamentos, se for o caso;
1.4. Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZPA, ZAG e Área Rural com área escritura igual ou menor que 1.000,00m² (um mil metros quadrados).
E será considerada, quando houver condomínio, para cada unidade residencial, a parte ideal de:
I – 100,00 m2 nas ZAG, ZPA e Área Rural com lotes acima de 1.000,00 m2
II – 50,00 m2 nas ZAG, ZPA e Área Rural com lotes até 1.000,00 m2
III – 50,00 m2 nas ZR-1
1.5. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 550/2005**, referente ao projeto e execução de calçadas;
1.6. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 691/2008**, referente ao Programa de Conservação e Uso de Água;
1.7. As atividades relacionadas no Anexo I, da Lei Complementar nº834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;
1.8. 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**.
1.9. 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.
1.10. Projeto da torre de **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** deverá obedecer a Lei Federal nº13. 116/2015, de 20.04.2015, a Lei Estadual nº14. 675/2009, alterada pela Lei Estadual nº.16.897/2016 e aos dispositivos definidos pela Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL.
1.11. Projeto da torre de **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** deverá obedecer ao recuo definido na Lei Complementar nº 751/2019.
1.12. No processo de aprovação da torre da **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** devera ser anexado parecer com autorização do CINDACTA II, do Ministério da Defesa.
1.13. Para projeto de edificações residenciais com mais de 9 (nove) unidades é necessário a **Declaração da Concessionária de Esgoto**;

1.14. 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).

1.15. 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				Area Escriturada: 00,00m²			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%) 00,00m²				Área Permeável Projeto 00,00m²					

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

QUADRO DE ÁREAS

	Computável	Não Computável	Total Construído
Casa com gás			
Gás			
TOTAL			

1.17. 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 36m²
		1:1,5		com área construída até de 36m²
		1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 36m²
		1:1,5		com área construída até de 36m²
Não Residencial	A ≤ 500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:500	Vaga multifuncional I	
	500m² < A ≤ 1.500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional I (uma vaga por empreedimento)	
	1.500m² < A ≤ 5.000m²	1:250	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreedimento)	
	A > 5.000m²	1:500	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída (sendo no máximo 100 vagas)	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreedimento)	

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 destinadas 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 MANOBRA DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA		ÁREA DE MANOBRA (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 RAIO(S)

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. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA

Conforme mapa de zoneamento.

3.5. RAIO 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 90º;
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 DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 1 (ZLE1)

Para Uso Não Residencial
Altura: Ver § 2° Art. 13;
Coeficiente de Aproveitamento: 4,0 uso não residencial
Taxa de ocupação: 100%
Recuo frontal: Uso não residencial no alinhamento predial - Ver Art. 32;
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35

Para Uso Residencial
Altura: Ver § 2° Art. 13;
Coeficiente de Aproveitamento: 6,0 uso residencial
Taxa de ocupação: 60%
Recuo frontal: 4,00m
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35

Mapa de Zoneamento



Lote

20 m
100 pés

Hidrografia

Hidrografia Principal

Corredor de Serviço

- CS1 - Corredor de Serviço 1
- CS2 - Corredor de Serviço 2
- CS3 - Corredor de Serviço 3

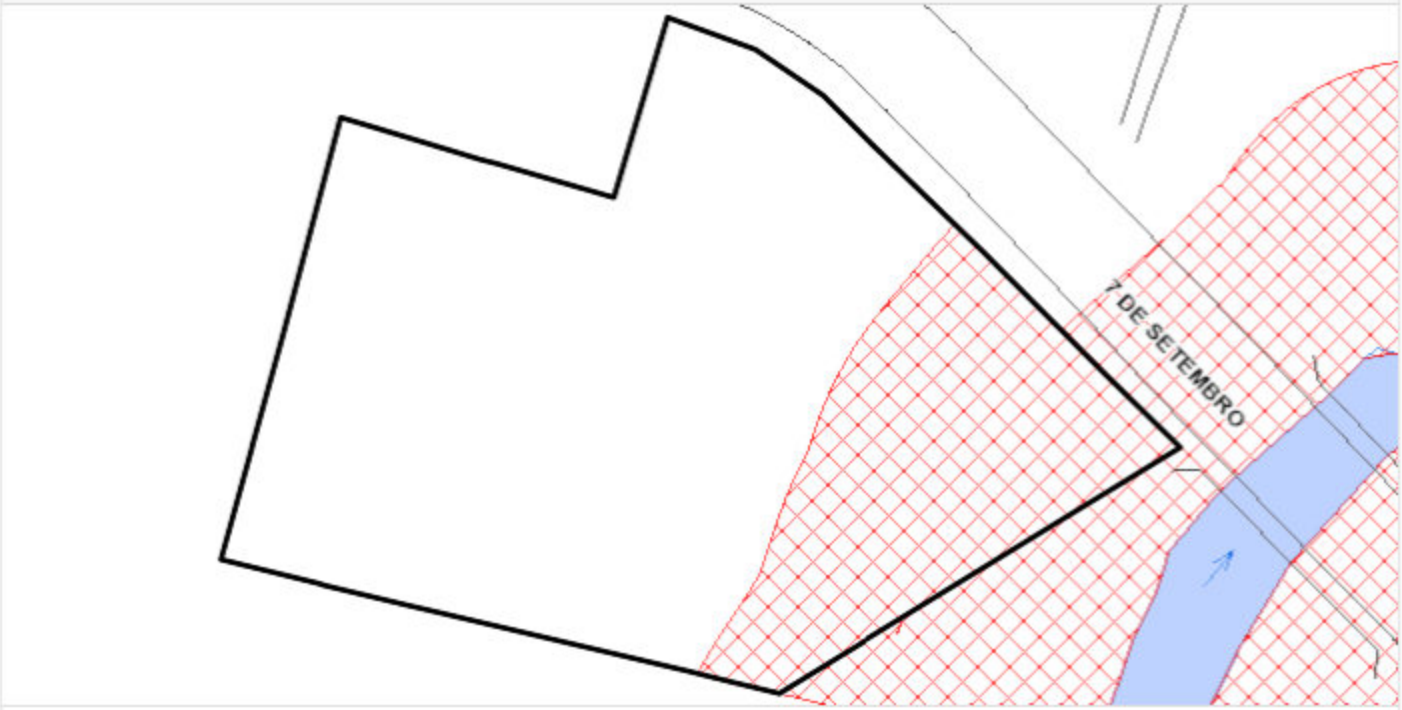
Zoneamento

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

As faixas de preservação permanente existentes às margens de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, localizados em áreas urbanas consolidadas ou passíveis de consolidação poderão sofrer redução conforme **Decreto Municipal nº11.391/2017**.



Lote

20 m
100 pés

APP ART4 CF Multipart

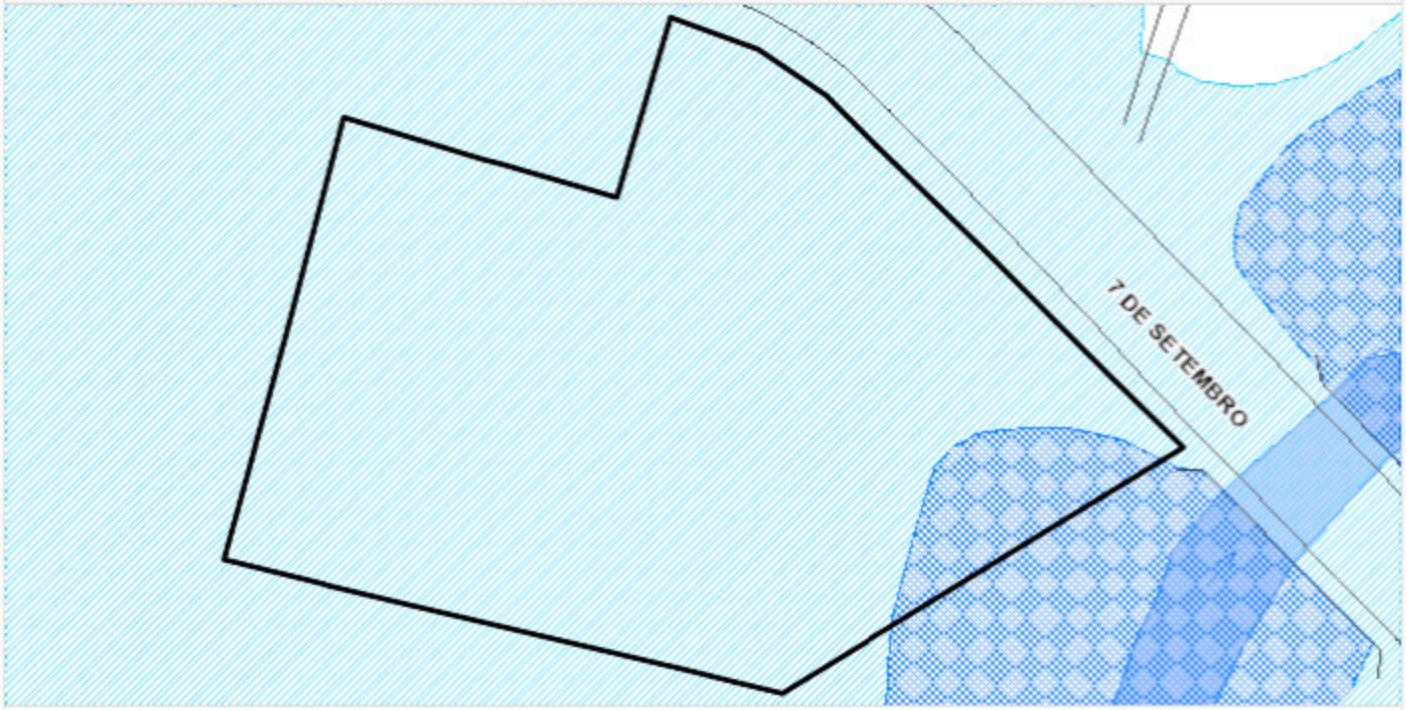
APP curso d'água - Código Florestal

Hidrografia

Hidrografia Principal

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 10 (dez) metros.

Cota: 10 e 12



20 m
100 pés

Lote

Cota Enchente Antiga1983

Cota Enchente 10 e 12 m

10 m

12 m

Hidrografia

Hidrografia Principal

Área de Proteção Cultural (Patrimônio Histórico Edificado): Necessário parecer da Diretoria de Planejamento Urbano (SEPLAN/DPU).



Lote

20 m
100 pés

P3

P3

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).

Residencial multifamiliar

Edifícios de apartamentos; apart-hotéis; condomínios horizontal e vertical.

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 1 (ZLE1)

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

Porte P:

Conjuntos com até 20 unidades habitacionais

Porte M:

Conjuntos com 21 a 60 unidades habitacionais

Porte G:

Conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: 7 DE SETEMBRO
Localização: RIB. GARCIA ATÉ R. PARAIBA
Distância entre alinhamentos prediais (m): 30
Simetria da Via: SIMÉTRICA

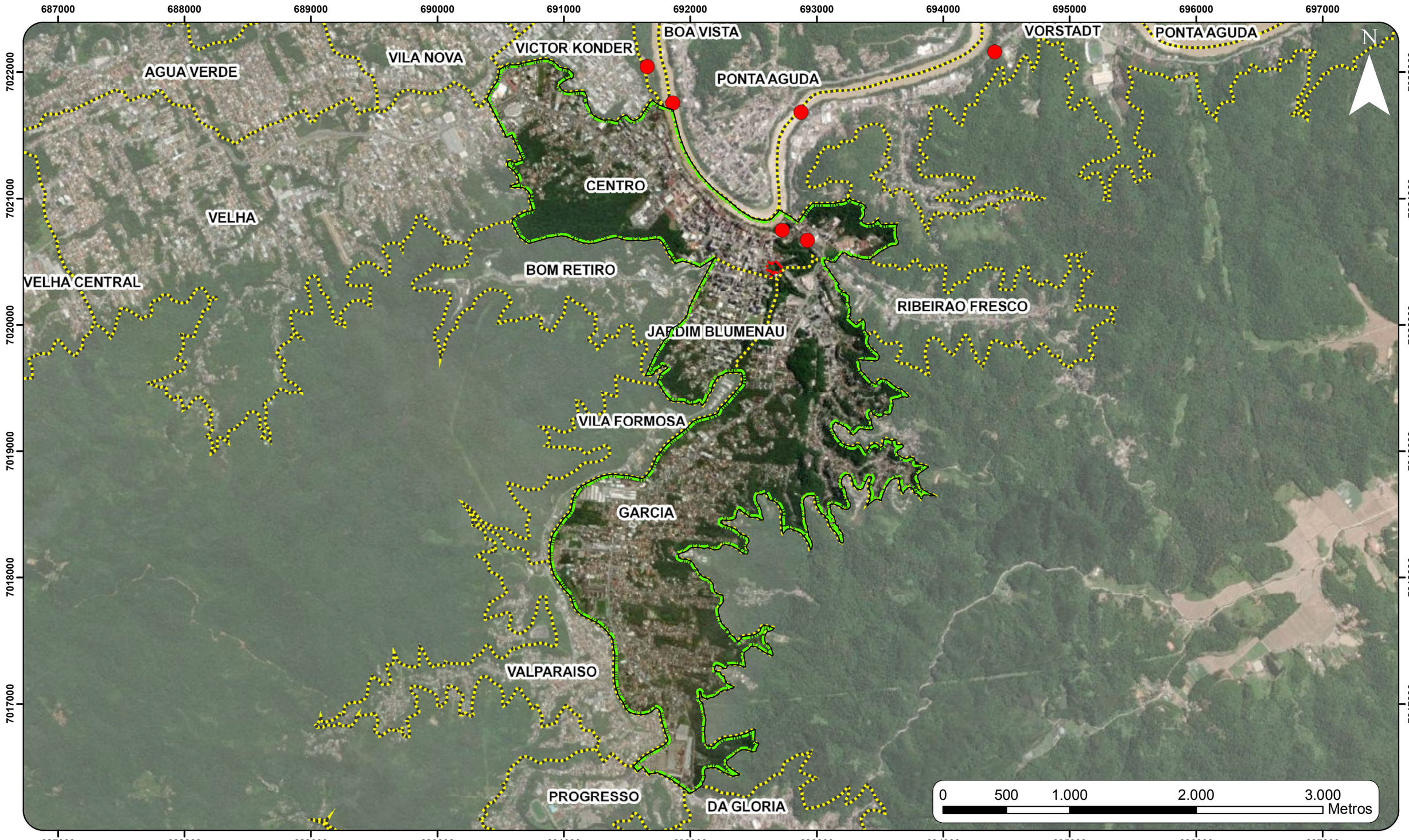
Logradouro: 7 DE SETEMBRO
Localização: R. AMAZONAS ATÉ RIB. GARCIA
Distância entre alinhamentos prediais (m): 30
Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: 7 DE SETEMBRO
Localização: R. PARAIBA ATÉ RIB. DA VELHA
Distância entre alinhamentos prediais (m): 32
Simetria da Via: SIMÉTRICA

Logradouro: 7 DE SETEMBRO
Localização: A PARTIR DA RIB. DA VELHA
Distância entre alinhamentos prediais (m): 32
Simetria da Via: SIMÉTRICA

Anexo 03: Mapa da área de influência Direta

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*



LEGENDA

- Marcos Históricos
- Limite do Terreno (8.562,48 m²)
- Área de Influência Direta (7.540.242,60 m² m²)
- Limite Bairros

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercartor - UTM
Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S
Limites Administrativos IBGE.
Lev. top. - Cedido pelo empreendedor
Base Map ESRI.

MAPA DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

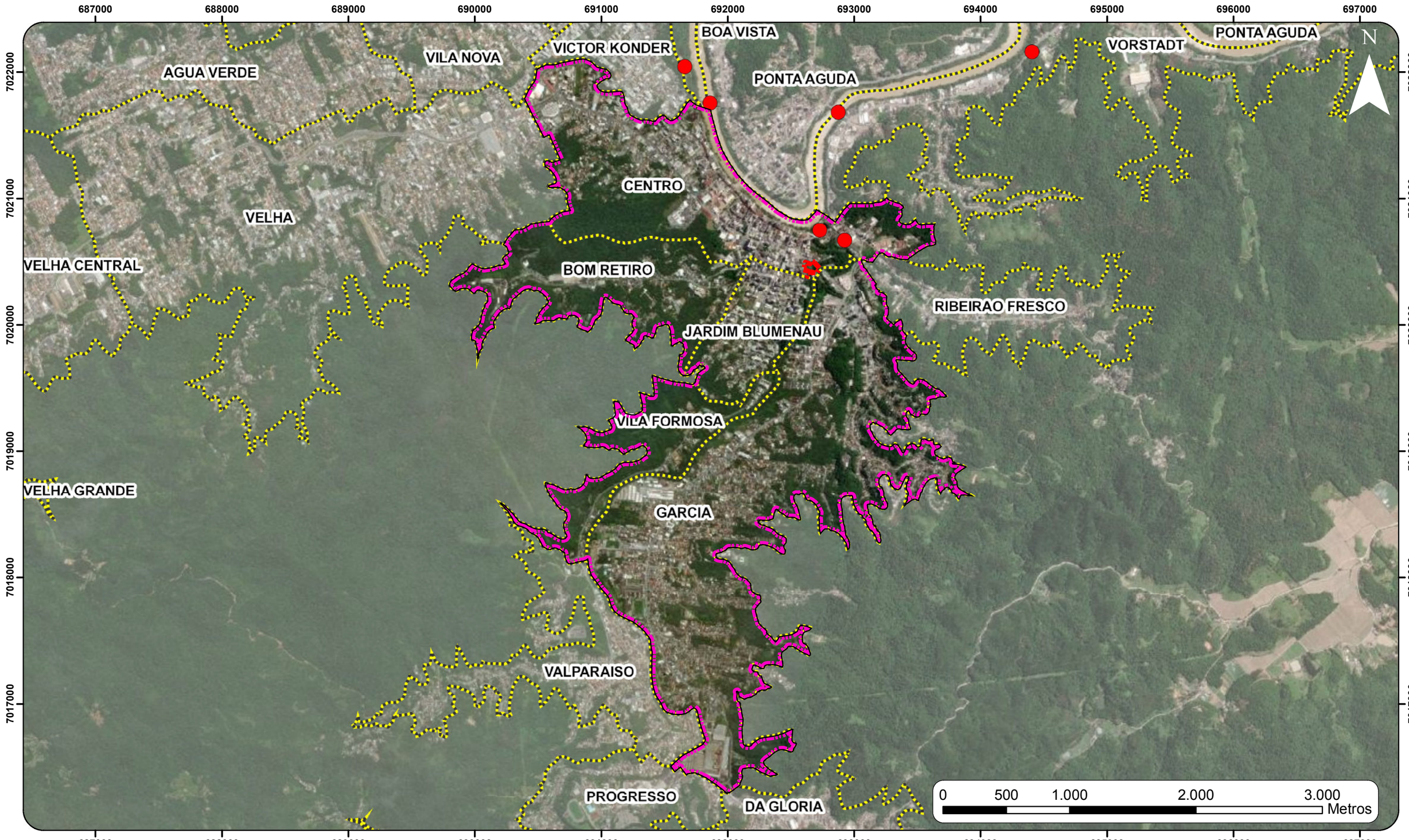
Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Numeração:	Folha:	Elaboração:
Mapa 2	A 3	Felipe Bernardi Geógrafo CREA/SC: 087018-2
Data: 07/07/2021	Localização: Centro, Blumenau- SC	

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL
www.ambiensconsultoria.com.br
Telefone: (48) 3028-5971

Anexo 04: Mapa da Área de Influencia Indireta

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*



LEGENDA

- Marcos Históricos
- Limite do Terreno (8.562,48 m²)
- Área de Influência Indireta (9.666.122,12 m²)
- Limite Bairros

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercartor - UTM
Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S
Limites Administrativos IBGE.
Lev. top. - Cedido pelo empreendedor
Base Map ESRI.

MAPA DA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Numeração:	Folha:	Elaboração:
Mapa 2	A 3	Felipe Bernardi Geógrafo CREA/SC: 087018-2

Data:	Localização:
07/07/2021	Centro, Blumenau- SC

Ambiens
CONSULTORIA AMBIENTAL
www.ambiensconsultoria.com.br
Telefone: (48) 3028-5971

Anexo 05: CNPJ

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
79.659.017/0001-05 **MATRIZ**		**26/09/1986**

NOME EMPRESARIAL
CONSTRUTORA ITA LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
STEIN EMPREENDIMENTOS	**DEMAIS**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
41.20-4-00 - Construção de edifícios
42.99-5-99 - Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente
43.30-4-99 - Outras obras de acabamento da construção
43.99-1-01 - Administração de obras
64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings
68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios
71.12-0-00 - Serviços de engenharia

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R FLORIANO PEIXOTO	**126**	**ANDAR 1**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
89.010-500	**CENTRO**	**BLUMENAU**	**SC**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
CSTEIN@CSTEIN.COM.BR	**(47) 3144-7777**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**18/10/2003**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

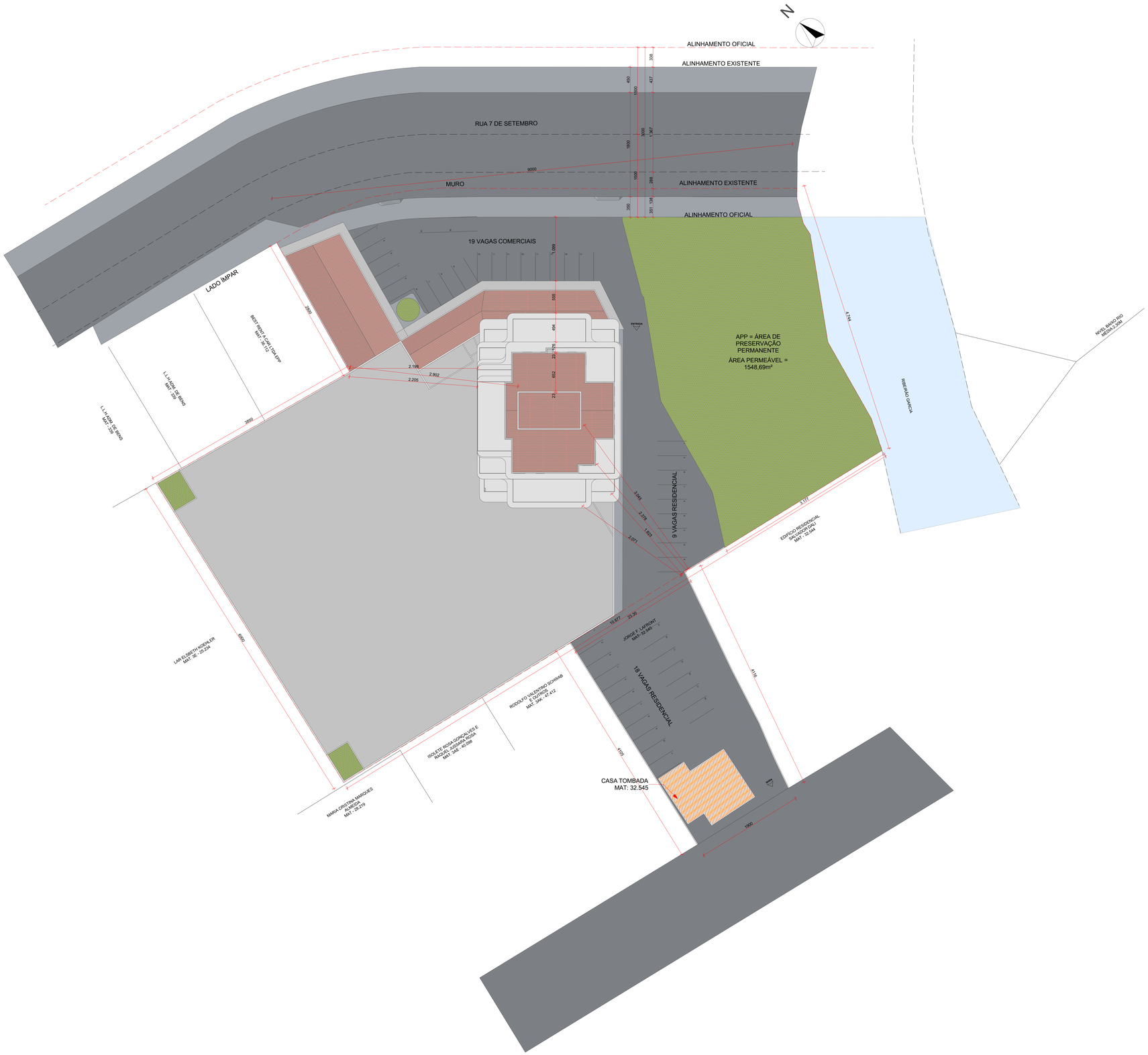
SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **20/05/2021** às **09:00:46** (data e hora de Brasília).

Anexo 6: Anteprojeto;

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*



3D-01 IMPLANTAÇÃO
Escala: 1:250

MATRÍCULA			
TERRENO RUA 7 DE SETEMB	MAT.11576	ZLE - 1	BAIRRO: CENTRO
ÁREA TOTAL (c/ retificação)	7695,85m²	INSCRIÇÃO CADASTRAL	4-4-1-33-95
POTENCIAL CONSTRUTIVO			
ÍNDICE	PERMITIDO	ÁREA	
COEF. APROV. RESIDENCIAL	6.0	46175,1	
COEF. APROV. COMERCIAL	4.0	30783,4	
TAXA DE OCUPAÇÃO RES.	60%	4617,51	
TAXA DE OCUPAÇÃO COM.	100%	7695,85	
ÁREA PERMEÁVEL	20%	1539,17	

MATRÍCULA			
TERRENO LUIZ DE FREITAS MELRO	MAT. 32545	ZLE - 4	BAIRRO: JARDIM BLUMENAU
ÁREA TOTAL	866,63m²	INSCRIÇÃO CADASTRAL	4-4-1-33-109
POTENCIAL CONSTRUTIVO			
ÍNDICE	PERMITIDO	ÁREA	
COEFICIENTE APROVEITAM	2.4	2079,912	
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%	606,641	
ÁREA PERMEÁVEL	20%	173,326	

QUADRO RESUMO TOTAL		
ÍNDICE	**PERMITIDO**	**PROJETO**
COEF. APROV. RESIDENCIAL	48255,012	33.283,62
COEF. APROV. COMERCIAL	30783,4	1.005,22
TAXA DE OCUPAÇÃO RESID	5224,15	3.805,74
TAXA DE OCUPAÇÃO COME	7695,85	584,22
ÁREA PERMEÁVEL	1712,50	1712,5

QUADRO DE ÁREAS USO			
USO	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL PROJETADA
COMERCIAL	1.005,22	1002,83	2.008,05
RESIDENCIAL	33.283,62	4336,56	37.620,18
TOTAL	34.288,84	5339,39	39.628,23

QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTO	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL PROJETADA
TERREO RESIDENCIAL	3.805,74	446,3	4.252,04
TERREO COMERCIAL	584,22	1002,83	1.587,05
SEGUNDO PVTO RES.	3633,8	0	3633,8
SEGUNDO PVTO COMER.	421	0	421
TERCEIRO PVTO	3893,37	0	3893,37
QUARTO PVTO	688,38	3275,28	3963,66
TIPO 01 (5°, 6°, 9°, 12°, 15° e 16° PVTO)	4086,36	0	4086,36
TIPO 02 (7° E 13° PVTO)	1362,12		1362,12
TIPO 03 (8° E 14° PVTO)	1299,82		1299,82
TIPO 04 (10° E 17° PVTO)	1362,12		1362,12
TIPO 05 (11° PVTO)	650,37		650,37
TIPO 06 (18° PVTO)	633,27	17,06	650,33
TIPO 07 (19° PVTO)	516,97	107,09	624,06
TIPO 08 (20°, 22°, 24°, 26°, 28°, 30° E 32° PVTO)	3325	62,3	3387,3
TIPO 09 (21°, 23°, 25°, 27°, 29° E 31° PVTO)	2850	53,4	2903,4
TIPO 10 (33° PVTO)	403,52	55,68	459,2
TIPO 11 (34°, 36°, 38°, 40°, 42° E 44° PVTO)	2351,34		2351,34
TIPO 12 (35°, 37°, 39°, 41° E 43° PVTO)	1959,45		1959,45
TIPO 13 (45° PVTO)	332,55	58,25	390,8
CASA DE MÁQUINAS	64,72	261,2	325,92
CAIXA D'ÁGUA	64,72		64,72
TOTAL	34.288,84	5339,39	39.628,23

correções	DATA	RESP.

RESP.TÉCNICO
DANIEL SCHEEFFER STEIN
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A110178-1

PROPRIETÁRIO
CONSTRUTORA ITA LTDA.
CNPJ: 79.939.017/0001-05

STEIN ARQUITETURA
www.steinarquitetura.com.br
47 3144 7760

DANIEL STEIN
DANIEL@STEINARQUITETURA.COM.BR
47 999 777 523

PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA ITA LTDA.

OBRA: COMPLEXO MULTIUSO 7 DE SETEMBRO — FOLHA: 00

ENDEREÇO: RUA 7 DE SETEMBRO — RV01

REFÊRENCIA: **IMPLANTAÇÃO** — DATA: 22/06/2021

ESCALA: 1:250

Anexo 7: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Impresso em papel reciclado utilizando *Ecofont*

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2021 **7799608-8**

Inicial

Individual

1. Responsável Técnico

FELIPE BERNARDI
Título Profissional: Geógrafo
RNP: 2505604738
Registro: 087018-2-SC

Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Construtora ITA LTDA
CPF/CNPJ: 79.659.017/0001-05
Endereço: Rua Floriano Peixoto
Nº: 126
Complemento:
Bairro: EDIFICIO HERING E SH
Cidade: BLUMENAU
UF: SC
CEP: 89010-902
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R$ 3.000,00
Honorários:
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Construtora ITA LTDA
CPF/CNPJ: 79.659.017/0001-05
Endereço: RUA SETE DE SETEMBRO
Nº: 200
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: BLUMENAU
UF: SC
CEP: 89010-200
Data de Início: 10/05/2021
Data de Término: 30/06/2021
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Residencial
Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração / Análise	**Cartografia para mapeamento temático**	20,00	Hora(s)
Coordenação / Estudo	**Coordenação de Serviços**	120,00	Hora(s)
Análise / Estudo	**Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano**	24,00	Hora(s)
Elaboração / Análise	**Geoprocessamento**	30,00	Hora(s)
Estudo	**Planejamento e Gestão Territorial - sócio econômico**	80,00	Hora(s)
Análise / Pesquisa	**População - demografia**	16,00	Hora(s)
Análise / Avaliação	**Impactos sócio-econômicos em estudos Estudos Ambientais**	30,00	Hora(s)
Diagnóstico Ambiental / Análise	**Planejamento e Gestão Territorial - Geografia regional**	1,00	Unidade(s)

Dimensão do Trabalho:

5. Observações

Elaboração e coordenação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV referente a empreendimento de uso misto no Centro em Blumenau-SC

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ACG - 57

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 20/05/2021: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 88,78 | Data Vencimento: 31/05/2021 | Registrada em: 20/05/2021
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002104000262421

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

BLUMENAU - SC, 20 de Maio de 2021

FELIPE BERNARDI

057.256.569-00

Contratante: Construtora ITA LTDA

79.659.017/0001-05