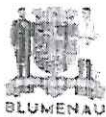




Câmara Municipal de Blumenau
Estado de Santa Catarina
Diretoria Geral



LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA
COLIBRI



PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

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

OFÍCIO CAI Nº 017/2021

Blumenau, 29 de outubro de 2021.

Ao Ilustríssimo
Egídio da Rosa Beckhauser
Presidente da Câmara Municipal de Blumenau



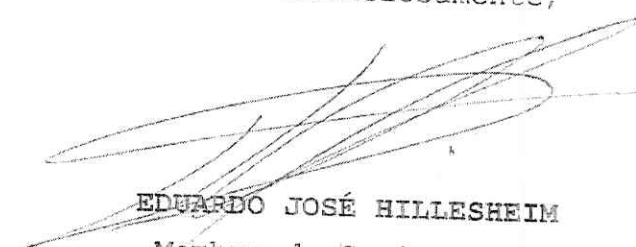
Assunto: Laudos de Avaliação de imóveis pertencentes ao
Município de Blumenau localizados à Rua Colibri.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos atender a solicitação da Procuradoria Geral do Município e encaminhar cópias dos Laudos de Avaliação nº2021/195B e nº2021/196B, os quais têm por objetos dois terrenos pertencentes ao Município de Blumenau, localizadas à Rua Colibri, no bairro Salto Weissbach.

Por fim, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,


EDUARDO JOSÉ HILLESHEIM
Membro da Comissão de
Avaliação


JANDIR SOARES
Membro da Comissão de
Avaliação



PREFEITURA
BLUMENAU

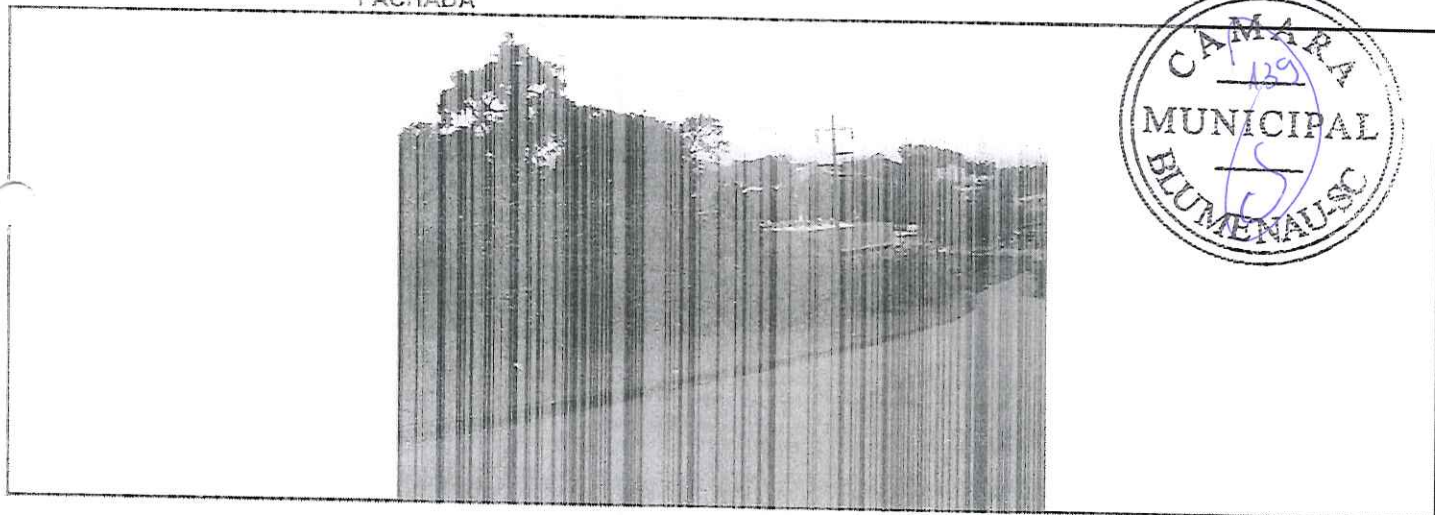
Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

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

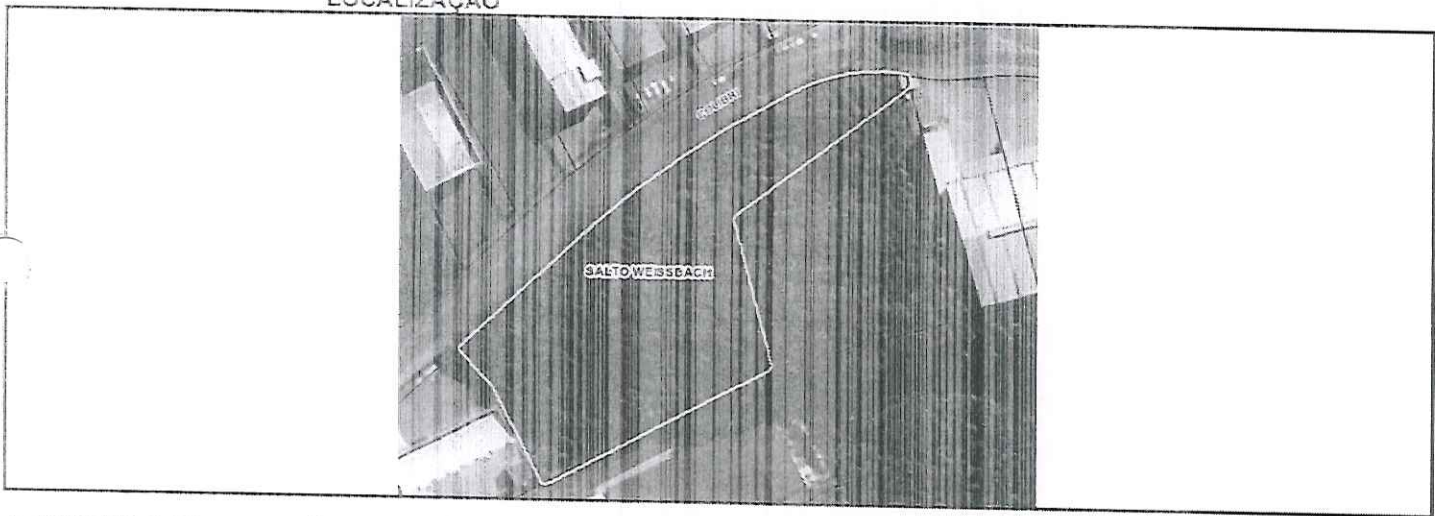
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2021/195B

Endereço:	Rua Colibri	Tipo:	ALIENAÇÃO
Inscrição Cadastral:	3.2.12.0003.1115	Bairro:	Salto Weissbach
Solicitante:	PGM	Matrícula:	30.323 / 2º Of.
Proprietários:	Município de Blumenau	Referência:	Extrato Cadastral 3-2-12-8-1115

FACHADA



LOCALIZAÇÃO



A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU, criada pela Lei Complementar n. 39, de 20 de novembro de 1992, que "estabelece critérios sobre composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais" e composta pelos servidores públicos municipais e profissionais indicados pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC que subscrevem o presente laudo, a pedido da Procuradoria Geral do Município, e após vistoria técnica "in loco", análise do mercado imobiliário e da documentação constante nos autos, realizou avaliação do imóvel acima identificado com a finalidade de determinar o seu valor mercadológico.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a indicação do valor de mercado do imóvel avaliado, com base nas suas características, e fornecer informações à Administração Pública para a tomada de decisões relacionadas a eventuais alienações de imóveis.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno situado nesta cidade, no Bairro Salto Weissbach, à Rua Colibri, fazendo frente em 151,09m com a dita rua, extremado pelo lado esquerdo em 43,95m com o Lote 01, pelo lado direito em 104,01m com a Área Verde 01 e fundos em 70,15m com terras pertencentes a Ibiza Administradora de Bens e Participações LTDA, contendo a área total de 5.092,33m², sendo aproximadamente 40% de Área de Preservação Permanente, sem benfeitorias, com influência de alta tensão, parte integrante da matrícula mãe do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau sob n. 30.323 e inscrito no cadastro técnico municipal sob n. 3.2.12.0008.1115.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área Total Avaliada (m²): 5.092,33
Pedologia: normal
Topografia: declive suave
Geometria: regular
Quota de Inundação: acima de 16,1m
Zoneamento: ZI1
Testadas (m): 151,09
Calçada: não
Pavimentação da Via: asfalto
Rede de Comércio e Serviços: boa
Rede de Equipamentos Urbanos: boa



Caracterização da Região e Diagnóstico de Mercado: em expansão

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO / ÁREA DE TERRAS

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelo solicitante através de documentos utilizados como referência e foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza, exceto pelas áreas não edificantes que estiverem identificadas neste laudo.

Considerando os elementos e características do terreno, esta Comissão, no uso de suas atribuições, apurou o valor da terra nua avaliada, da seguinte forma:

Descrição	Dimensão	Valor / m ²	Valor Total
Área Total	5.092,33	R\$ 100,00	R\$ 509.233,00

Portanto, o valor da terra nua avaliada é de R\$ 509.233,00 (quinhentos e nove mil, duzentos e trinta e três reais).

AVALIAÇÃO FINAL

Esta comissão, no uso de suas atribuições, apurou que o valor do imóvel avaliado é de R\$ 509.233,00 (quinhentos e nove mil, duzentos e trinta e três reais).

Blumenau, 14 de setembro de 2021.

LEONARDO VASSELAI ARAUJO
Corretor de Imóveis CRECI SC nº. 10.551-F

ROBERTO SERGIO CUNHA
Corretor de Imóveis CRECI SC nº. 4.512-F

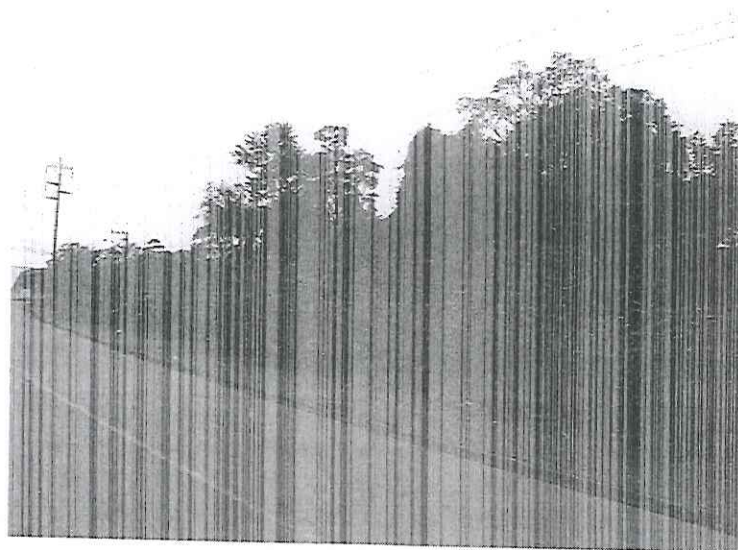
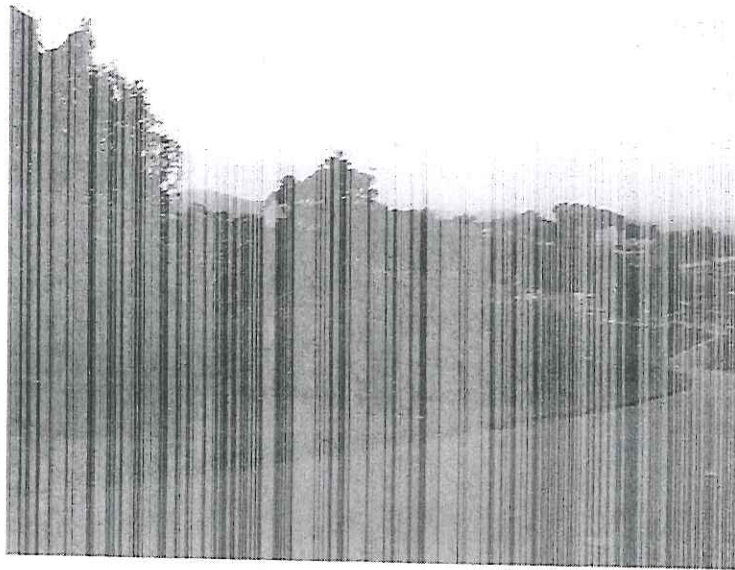
EDUARDO JOSÉ HILLESHEIM
Membro da Comissão de Avaliação

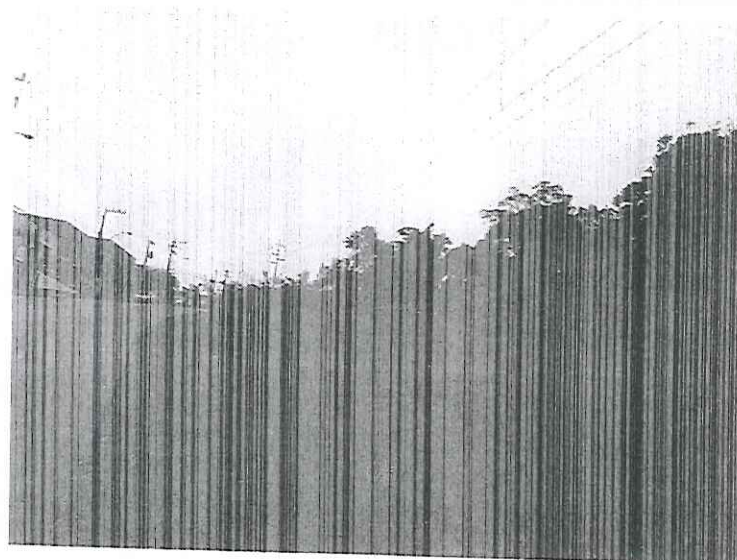
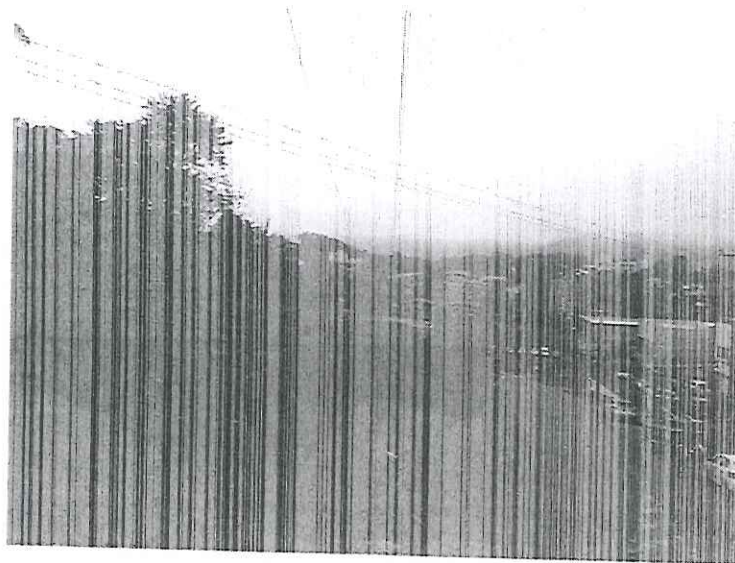
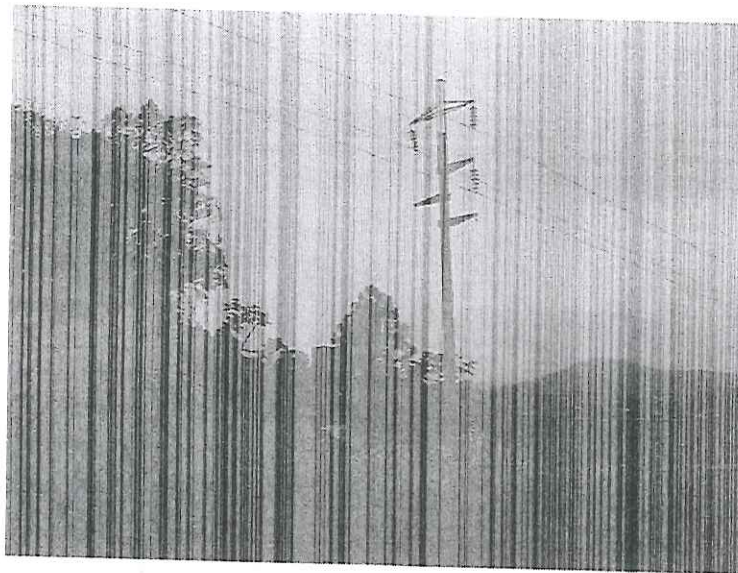
JANDIR SOARES
Membro da Comissão de Avaliação

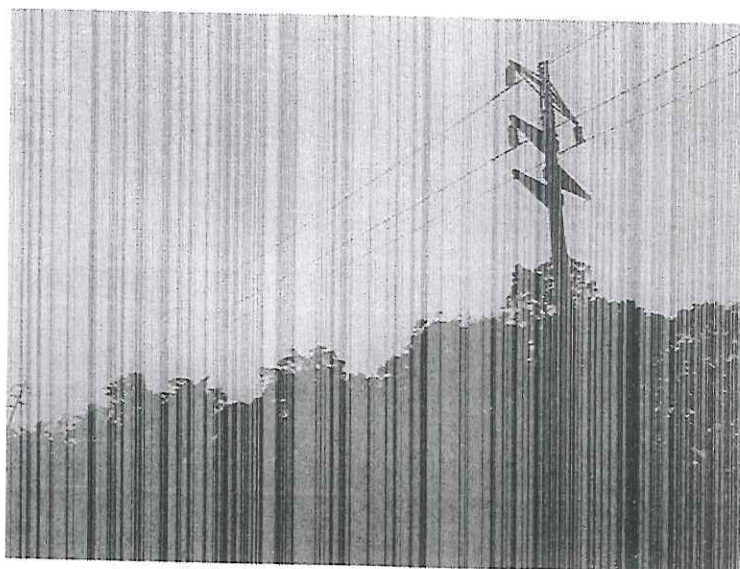
JULIAN PLAUTZ
Membro da Comissão de Avaliação

ÉLIO FUCK
Membro da Comissão de Avaliação

OUTRAS FOTOS









Secretaria de Planejamento Urbano

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



CONSULTA PARA CONSTRUIR



Inscrição Cadastral: 3-2-12-8-1115

Loteamento: INDUSTRIAL COLIBRI

Data: 17/08/2021

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 nº 1146/2017**.
- 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 nº 834**, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;
- 1.8. As atividades relacionadas no anexo I, do Decreto nº 10.193, 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 nº 13.116/2015**, de 20.04.2015, a **Lei Estadual nº 14.675/2009**, 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 751/2010**.
- 1.12. No processo de aprovação da torre da **Antena de transmissão de radiação eletromagnética** deverá 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					
Zonasmento: XX		Área Escriurada: 00,00m²		Uso: XXX					
Área Índice	Permitida	Existente	Reformat	Aproveda	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 35m²	
	1:1,5		com área construída até de 35m²	
	1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 35m²	
	1:1,5		com área construída até de 35m²	
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 empreendimento)		
	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 empreendimento)	
	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 empreendimento)	

Observações:

- 1- A vaga multifuncional poderá estar situada na circulação interna de acesso ao estacionamento ou na área de manobra.
- 2- Para o cálculo do número de vagas, considerar-se-á o número inteiro inferior para as frações de 0,1 até 0,5 e o número inteiro superior para as frações acima de 0,5.
- 3- Quando a edificação for enquadrada no pólo gerador de viagem ou no estudo de impacto de vizinhança, poderá ter o número de vagas ampliadas, independente do exigido.
- 4- Não serão computadas para o cálculo das áreas mínimas de estacionamento, as áreas construídas destinadas as vagas, área de manobra e acesso de veículos.
- 5- Não é permitida a utilização das vias públicas para contabilizar as áreas de estacionamento mínimas exigidas, principalmente multifuncionais. Vale ressaltar que o Poder Público pode, quando julgar necessário, a qualquer momento reter os espaços destinados as vagas públicas para dar outra destinação ao espaço.
- 6- As vagas para bicicletas em residencial multifamiliar poderão estar dispostas em bicicletários, não precisando atender as dimensões do Anexo II.

ANEXO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS E ÁREAS DE MANOBRAS DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA		Paralela	ÁREA DE MANOBRAS (DISPOSTAS EM METROS)			
	COMPRIMENTO (m)	LARGURA (m)		30°	45°	60°	90°
AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL I	4,60	2,40	3,30	5,00	4,30	3,80	2,40
		2,70		4,60			
VAGA MULTIFUNCIONAL II	11,00	3,00	3,30	4,20	6,50	5,70	3,70
		3,90		12,00			
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 Itajai 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 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

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



4. INFORMAÇÕES SOBRE A DRENAGEM

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

5. INFORMAÇÕES SOBRE A GEOLOGIA

- 5.1. A carta correspondente as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) considera, em caráter preliminar e dinâmico, as zonas favoráveis à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa (escala >1:15.000) acrescida das zonas de atingimento e regressão a montante estimada, localizadas no Município de Blumenau;
- 5.2. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) fica sujeita a constantes atualizações/validações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO);
- 5.3. Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) quando localizados em todas as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), exceto a classe de baixo a inexistente perigo/risco;
- 5.4. Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) caracterizadas como Baixo a inexistente Perigo e/ou Risco não significa que os processos de movimentos gravitacionais de massa não possam ser gerados. Embora estas áreas apresentem alta aptidão à ocupação, atividades humanas inadequadas podem modificar o meio físico, originando a existência e/ou formação de situações de perigo e/ou risco antrópicas;
- 5.5. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) indica as áreas favoráveis à ruptura e estima a trajetória e o raio de alcance (regressão e atingimento) dos materiais mobilizáveis, na eventual ocorrência de um movimento gravitacional de massa. Suas classes e seus limites espaciais não podem ser considerados de maneira rígida e atemporal. Outrossim, intervenções humanas inadequadas, por exemplo, corte e aterro, podem modificar o meio físico e a classe indicada;
- 5.6. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) possui caráter informativo e consultivo, sendo destinada ao uso exclusivo para gestão territorial. Além disso, não se destina a avaliar a estabilidade dos terrenos, bem como não estabelece quando os movimentos gravitacionais de massa podem ocorrer e quais seriam as consequências;
- 5.7. A delimitação das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) é exclusiva para ameaças representadas por movimentos gravitacionais de massa e não contempla aos seguintes perigos associados: subsidência, enxurrada, erosão, inundação gradual ou qualquer outro fenômeno com potencial destrutivo;
- 5.8. Maiores informações a respeito da Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa podem ser obtidas na DGEO por meio de atendimento presencial: Seg-Sexta-feira: 8h às 12h e das 13h30 às 17h30 ou telefone: (47) 3381-6913/6914;
- 5.9. Maiores informações a respeito da legislação que dispõe sobre as áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), assim como a carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) e sua respectiva nota técnica de elaboração, pode ser obtida no Decreto 12.227/2019 e anexos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O MEIO AMBIENTE

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

empreendimento, nos processos de construção, modificação ou ampliação de edificações, especificamente sobre as questões ambientais envolvidas na movimentação de terra, conforme a Lei Complementar nº 747/2010 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 nº 747/2010, 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%

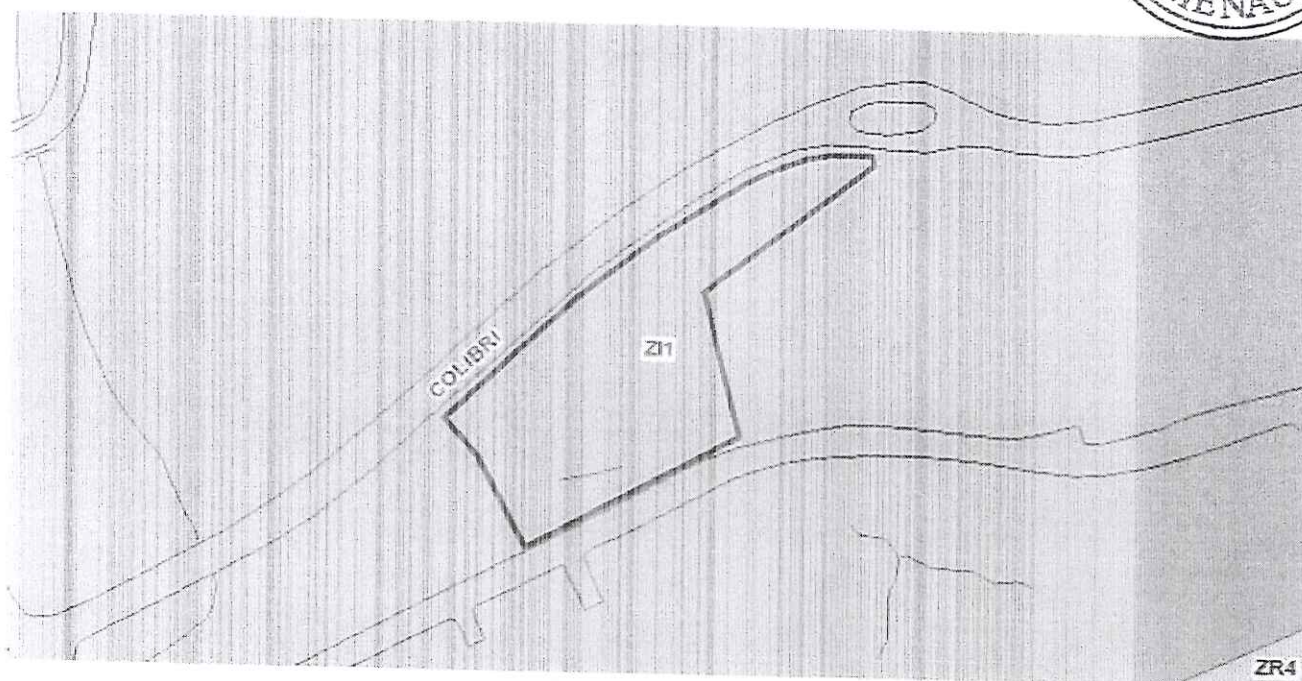
Recuo frontal: No alinhamento predial - Ver Art. 32;

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





Mapa de Zoneamento



Lote



60 m
200 pés

Hidrografia



Hidrografia Principal



Corredor de Serviço

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



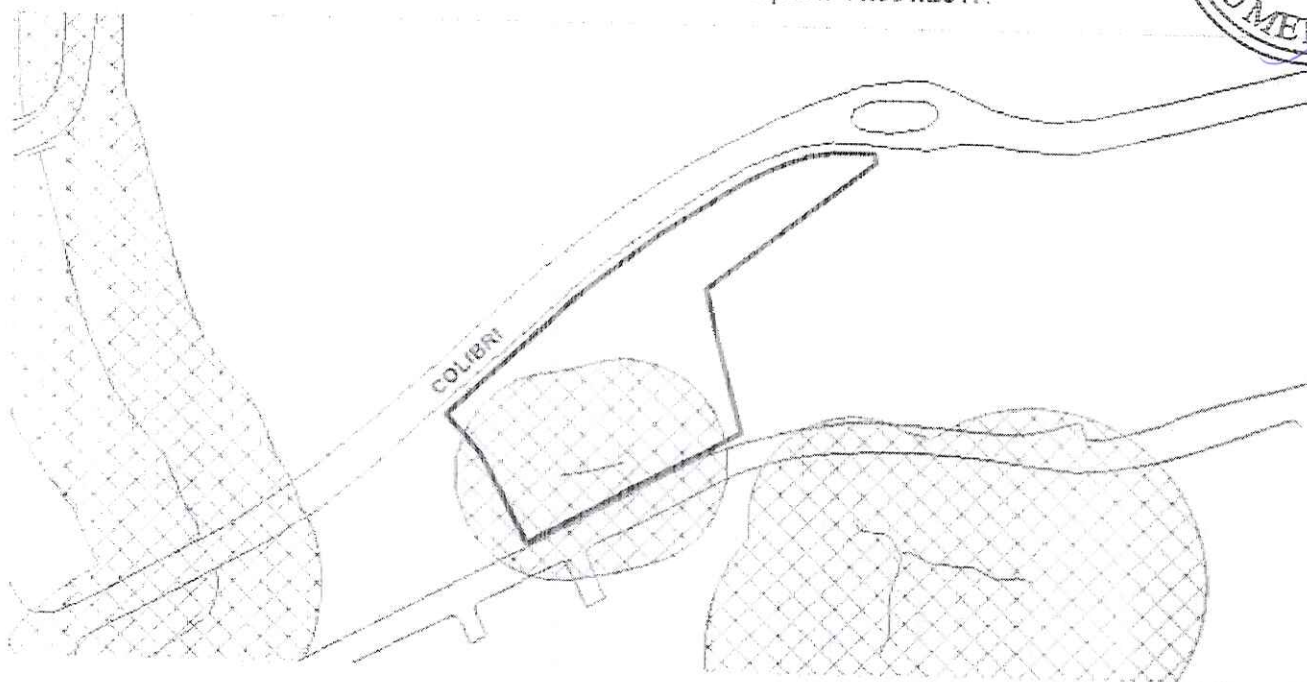
Zoneamento

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

8. RESTRIÇÕES

Área de Preservação Permanente (APP): Curso d'água em torno de nascentes e de olhos d'água perenes 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



APP ART4 CF Multipart

APP curso d'água - Código Florestal



Hidrografia



Hidrografia Principal



60 m
200 pés

Linhas de Transmissão Celesc: 69 KV - Faixa de segurança 20m, sendo 10m para cada lado do eixo.



COLIBRI

Lote



Linhas Transmissão Celesc

GEO.LINHAS_TRANSMISSAO_CEELEC

— 138 KV

— 69 KV

Hidrografia



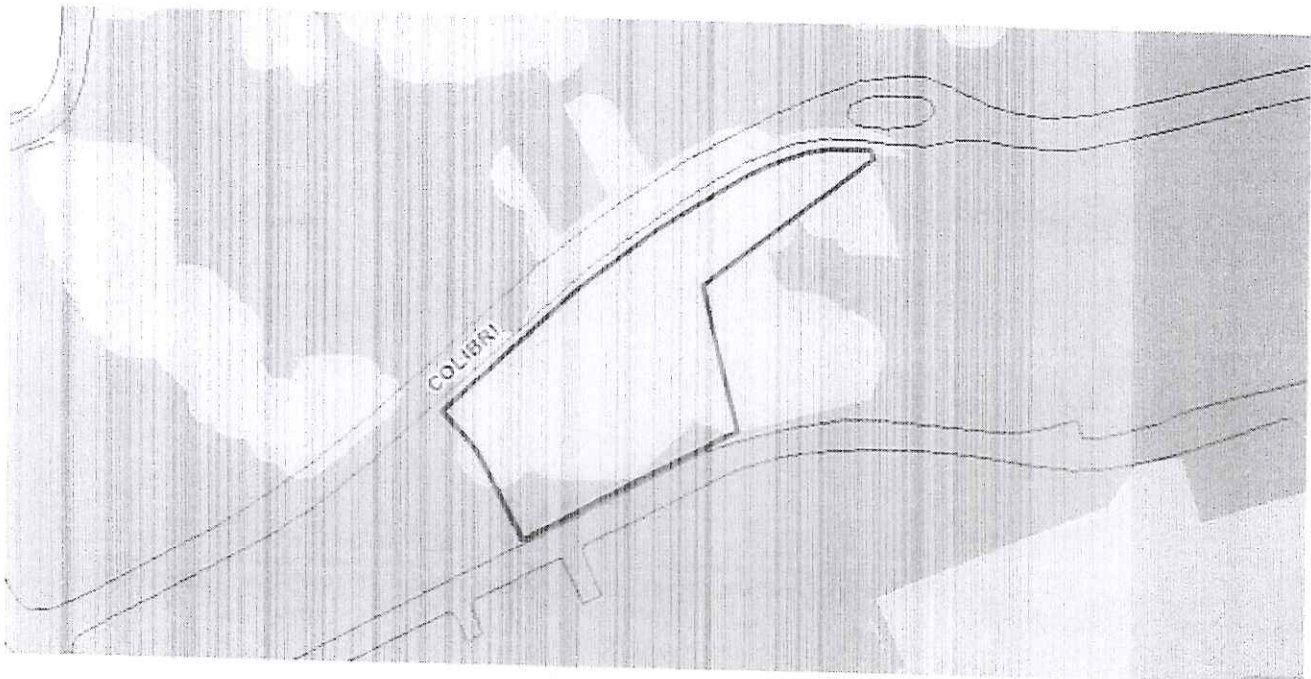
Hidrografia Principal



60 m
200 pés



Área com Potencial de Risco (APR): Médio Perigo ou Risco. Necessário parecer da Diretoria de Geologia (SEDEC/DGEO).



Lote



60 m
200 pés

Perigo Risco a Deslizamento

PERIGO RISCO A DESLIZAMENTO

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

Hidrografia



Hidrografia Principal



9. ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES

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

Residência Unifamiliar

Edificações com 1 unidade residencial.

ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para a atividade selecionada.



10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: COLIBRI

Localização: R. GENERAL OSÓRIO, LOT. 687

Distância entre alinhamentos prediais (m): 15

Simetria da Via: SIMÉTRICA



- 14 set 2021 19:55:28 Jandir Soares (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 09:01:33 Elio Fuck (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.225 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 09:01:47 Elio Fuck (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.225 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 10:04:08 Julian Plautz (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 10:04:20 Julian Plautz (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 20 set 2021 22:02:38 ROBERTO SERGIO CUNHA (E-mail: sergio@quintal.imb.br, CPF: 381.384.259-20) visualizou este documento por meio do IP 201.35.250.171 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 20 set 2021 22:02:54 ROBERTO SERGIO CUNHA (E-mail: sergio@quintal.imb.br, CPF: 381.384.259-20) assinou este documento por meio do IP 201.35.250.171 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 14:15:29 Leonardo Vasselai Araujo (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) visualizou este documento por meio do IP 177.69.39.26 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil.
- 15 set 2021 14:15:29 Leonardo Vasselai Araujo (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) assinou este documento por meio do IP 177.69.39.26 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil.

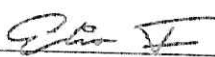


Página de assinaturas




Eduardo Hillesheim
008.580.229-82
Signatário


Jandir Soares
661.037.979-34
Signatário


Elio Fuck
702.342.309-59
Signatário


Julian Plautz
777.545.909-30
Signatário


ROBERTO CUNHA
381.384.259-20
Signatário


Leonardo Araujo
032.038.869-79
Signatário

HISTÓRICO

14 set 2021 17:16:10		Controle Imobiliário criou este documento. (E-mail: ammandalima@blumenau.sc.gov.br)
16 set 2021 14:57:10		Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.224 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
16 set 2021 14:57:11		Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.224 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
14 set 2021 19:55:17		Jandir Soares (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.





PREFEITURA
BLUMENAU

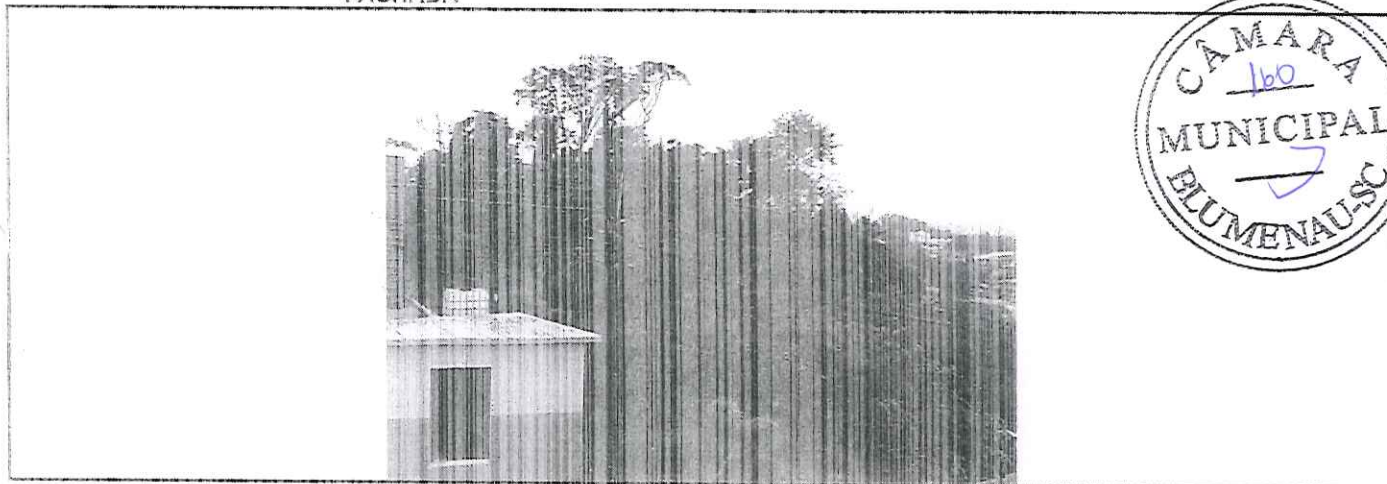
Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

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

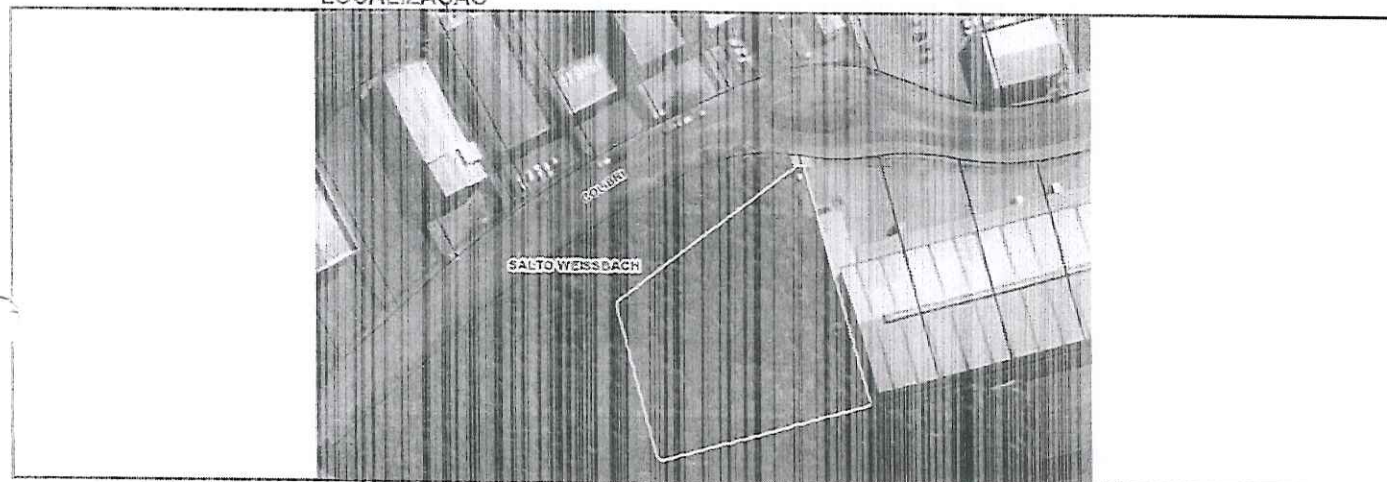
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2021/14863

Endereço:	Rua Colibri	Tipo:	ALIENAÇÃO
Inscrição Cadastral:	3.2.12.0008.1116	Bairro:	Salto Weissbach
Solicitante:	PGM	Matrícula:	30.323 / 2º Of.
Proprietários:	Município de Blumenau	Referência:	Extrato Cadastral 3-2-12-8-1116

FACHADA



LOCALIZAÇÃO



A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU, criada pela Lei Complementar n. 39, de 20 de novembro de 1992, que "estabelece critérios sobre composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais" e composta pelos servidores públicos municipais e profissionais indicados pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC que subscrevem o presente laudo, a pedido da Procuradoria Geral do Município, e após vistoria técnica "in loco", análise do mercado imobiliário e da documentação constante nos autos, realizou avaliação do imóvel acima identificado com a finalidade de determinar o seu valor mercadológico.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a indicação do valor de mercado do imóvel avaliado, com base nas suas características, e fornecer informações à Administração Pública para a tomada de decisões relacionadas a eventuais alienações de imóveis.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno situado nesta cidade, no Bairro Salto Weissbach, à Rua Colibri, fazendo frente em 1,00m com a dita rua, extremado pelo lado esquerdo em 104,01m com a Área Pública 01, pelo lado direito em 65,54m com o Lote 02 e pelos fundos em 56,89m com terras pertencentes a Iboiza Administradora de Bens e Participações LTDA, contendo a área total de 3.079,03m², terreno encravado e com influência de alta tensão, parte integrante da matrícula mãe do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau sob n. 30.323 e inscrito no cadastro técnico municipal sob n. 3.2.12.0008.1116.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área Total Avaliada (m²): 3.079,03
Pedologia: normal
Topografia: declive suave
Geometria: regular
Quota de Inundação: acima de 16,1m
Zoneamento: Z11
Testadas (m): 1
Calçada: não
Pavimentação da Via: asfalto
Rede de Comércio e Serviços: boa
Rede de Equipamentos Urbanos: boa



Caracterização da Região e Diagnóstico de Mercado: em expansão

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO / ÁREA DE TERRAS

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelo solicitante através de documentos utilizados como referência e foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza, exceto pelas áreas não edificantes que estiverem identificadas neste laudo.

Considerando os elementos e características do terreno, esta Comissão, no uso de suas atribuições, apurou o valor da terra nua avaliada, da seguinte forma:

Descrição	Dimensão	Valor / m²	Valor Total
Área Total	3.079,03	R\$ 120,00	R\$ 369.483,60

Portanto, o valor da terra nua avaliada é de R\$ 369.483,60 (trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

AVALIAÇÃO FINAL

Esta comissão, no uso de suas atribuições, apurou que o valor do imóvel avaliado é de R\$ 369.483,60 (trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

Este laudo substitui o laudo 2021/196, gerado em 25 de agosto de 2021.

Blumenau, 14 de setembro de 2021.

LEONARDO VASSELAI ARAUJO
Corretor de Imóveis CRECI SC nº. 10.551-F

ROBERTO SERGIO CUNHA
Corretor de Imóveis CRECI SC nº. 4.512-F

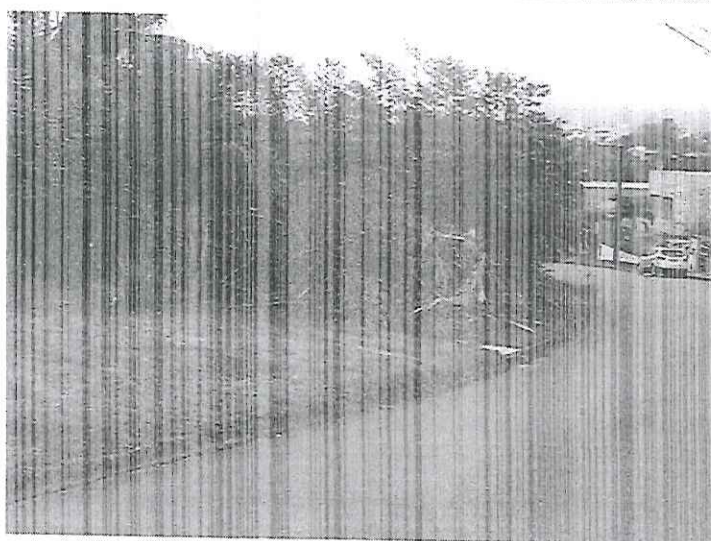
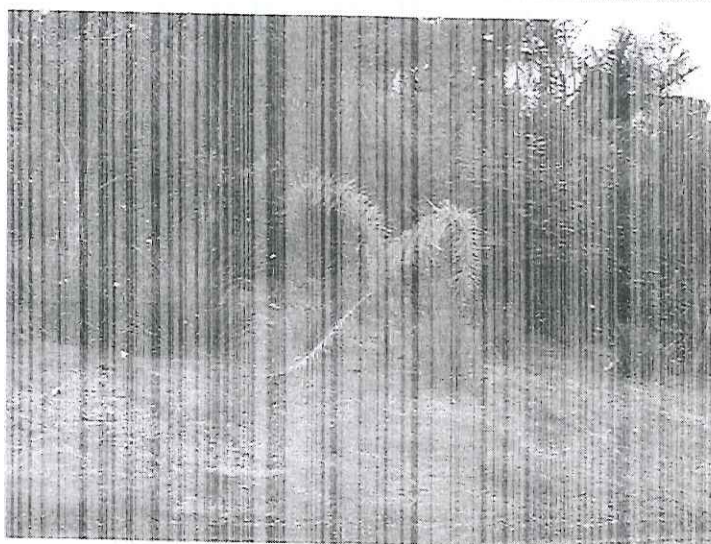
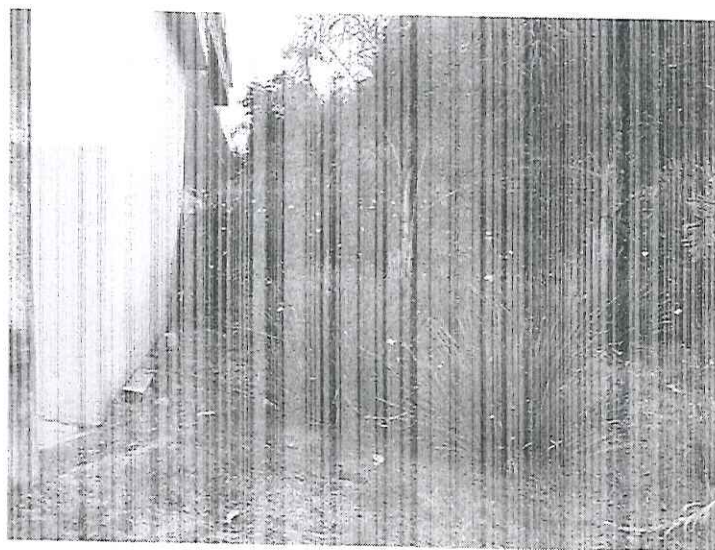
EDUARDO JOSÉ HILLESHEIM
Membro da Comissão de Avaliação

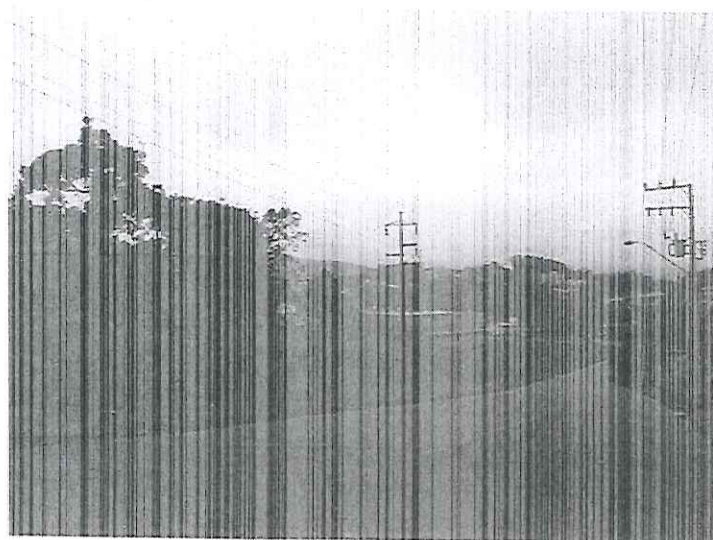
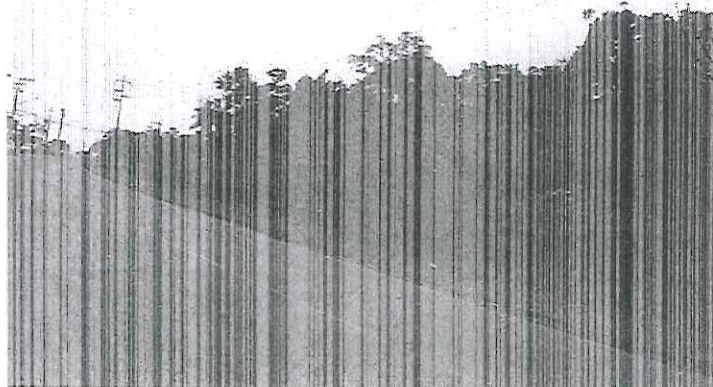
JANDIR SOARES
Membro da Comissão de Avaliação

JULIAN PLAUTZ
Membro da Comissão de Avaliação

ÉLIO FUCK
Membro da Comissão de Avaliação

OUTRAS FOTOS







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



CONSULTA PARA CONSTRUIR



Inscrição Cadastral: 3-2-12-8-1116

Loteamento: INDUSTRIAL COLIBRI

Data: 17/08/2021

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 nº 1146/2017**.
- 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 nº 834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV**;
- 1.8. As atividades relacionadas no anexo I, do Decreto nº 10.193, 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 nº 13.116/2015, de 20.04.2015, a Lei Estadual nº 14.675/2009, 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** deverá 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		Área Escriturada: 00,00m²		Uso: XXX					
Área Índice	Permitida	Existente	Reformar	Aprovar	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
Residencial	A ≤ 500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída
			Vaga para bicicleta por m² de área construída
	500m² < A ≤ 1.500m²	1:500	Vaga multifuncional I
		1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída
			Vaga para bicicleta por m² de área construída
		1.500m² < A ≤ 5.000m²	1:1
	1:250		Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas
			Vaga para bicicleta por m² de área construída
	A > 5.000m²		1:1
		1:500	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas
			Vaga para bicicleta por m² de área construída (sendo no máximo 100 vagas)
			1:1

Observações:

- A vaga multifuncional poderá estar situada na circulação interna de acesso ao estacionamento ou na área de manobra.
- 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.
- Quando a edificação for encaixada no solo gerador de viagem ou no estudo de impacto de vizinhança, poderá ter o número de vagas ampliadas, independente do exigido.
- Não serão computadas para o cálculo das áreas mínimas de estacionamento, as áreas construídas destinadas as vagas, área de manobra e acesso de veículos.
- 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 rebrar os espaços destinados as vagas públicas para dar outra destinação ao espaço.
- As vagas para bicicletas em residencial multifamiliar poderão estar dispostas em bicicletários, não precisando atender as dimensões do Anexo II.

ANEXO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS E ÁREAS DE MANOBRAS DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA			ÁREA DE MANOBRAS DISPOSTAS EM METROS			
	CUMPRIMENTO (m)	LARGURA (m)	PARALELA	90°	90°	45°	30°
AUTOMÓVEL e MULTIFUNCIONAL I	4,60	2,40	3,30	5,00	4,50	3,60	2,40
		2,70		4,60			
		3,00		4,20			
VAGA MULTIFUNCIONAL II	11,00	3,30	3,30	12,00	8,50	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 Wemer 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 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

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



4. INFORMAÇÕES SOBRE A DRENAGEM

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

5. INFORMAÇÕES SOBRE A GEOLOGIA

- 5.1. A carta correspondente as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) considera, em caráter preliminar e dinâmico, as zonas favoráveis à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa (escala >1:15.000) acrescida das zonas de atingimento e regressão a montante estimada, localizadas no Município de Blumenau;
- 5.2. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) fica sujeita a constantes atualizações/validações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO);
- 5.3. Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) quando localizados em todas as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), exceto a classe de baixo a inexistente perigo/risco;
- 5.4. Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) caracterizadas como Baixo a inexistente Perigo e/ou Risco não significa que os processos de movimentos gravitacionais de massa não possam ser gerados. Embora estas áreas apresentem alta aptidão à ocupação, atividades humanas inadequadas podem modificar o meio físico, originando a existência e/ou formação de situações de perigo e/ou risco antrópicas;
- 5.5. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) indica as áreas favoráveis à ruptura e estima a trajetória e o raio de alcance (regressão e atingimento) dos materiais mobilizáveis, na eventual ocorrência de um movimento gravitacional de massa. Suas classes e seus limites espaciais não podem ser considerados de maneira rígida e atemporal. Outrossim, intervenções humanas inadequadas, por exemplo, corte e aterro, podem modificar o meio físico e a classe indicada;
- 5.6. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) possui caráter informativo e consultivo, sendo destinada ao uso exclusivo para gestão territorial. Além disso, não se destina a avaliar a estabilidade dos terrenos, bem como não estabelece quando os movimentos gravitacionais de massa podem ocorrer e quais seriam as consequências;
- 5.7. A delimitação das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) é exclusiva para ameaças representadas por movimentos gravitacionais de massa e não contempla aos seguintes perigos associados: subsidência, enxurrada, erosão, inundação gradual ou qualquer outro fenômeno com potencial destrutivo;
- 5.8. Maiores informações a respeito da Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa podem ser obtidas na DGEO por meio de atendimento presencial: Seg-Sexta-feira: 8h às 12h e das 13h30 às 17h30 ou telefone: (47) 3381-6913/6914;
- 5.9. Maiores informações a respeito da legislação que dispõe sobre as áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), assim como a carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) e sua respectiva nota técnica de elaboração, pode ser obtida no Decreto 12.227/2019 e anexos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O MEIO AMBIENTE

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

empreendimento, nos processos de construção, modificação ou ampliação de edificações, especificamente sobre as questões ambientais envolvidas na movimentação de terra, conforme a Lei Complementar nº 747/2010 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 nº 747/2010, 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

Coeficiente de Aproveitamento: 2.4

Taxa de ocupação: 60%

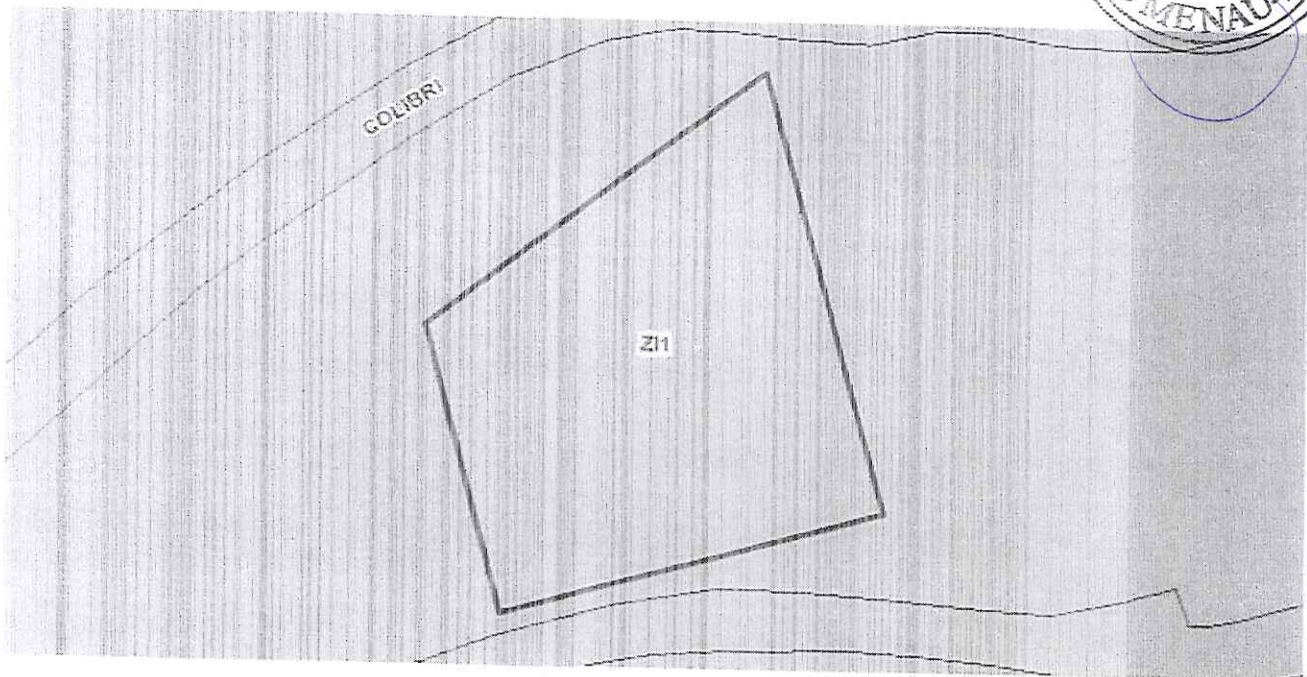
Recuo frontal: No alinhamento predial - Ver Art. 32;

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





Mapa de Zoneamento



Lote



Hidrografia



Hidrografia Principal

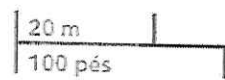


Corredor de Serviço

*** CS1 Corredor de Serviço 1

*** CS2 Corredor de Serviço 2

*** CS3 Corredor de Serviço 3



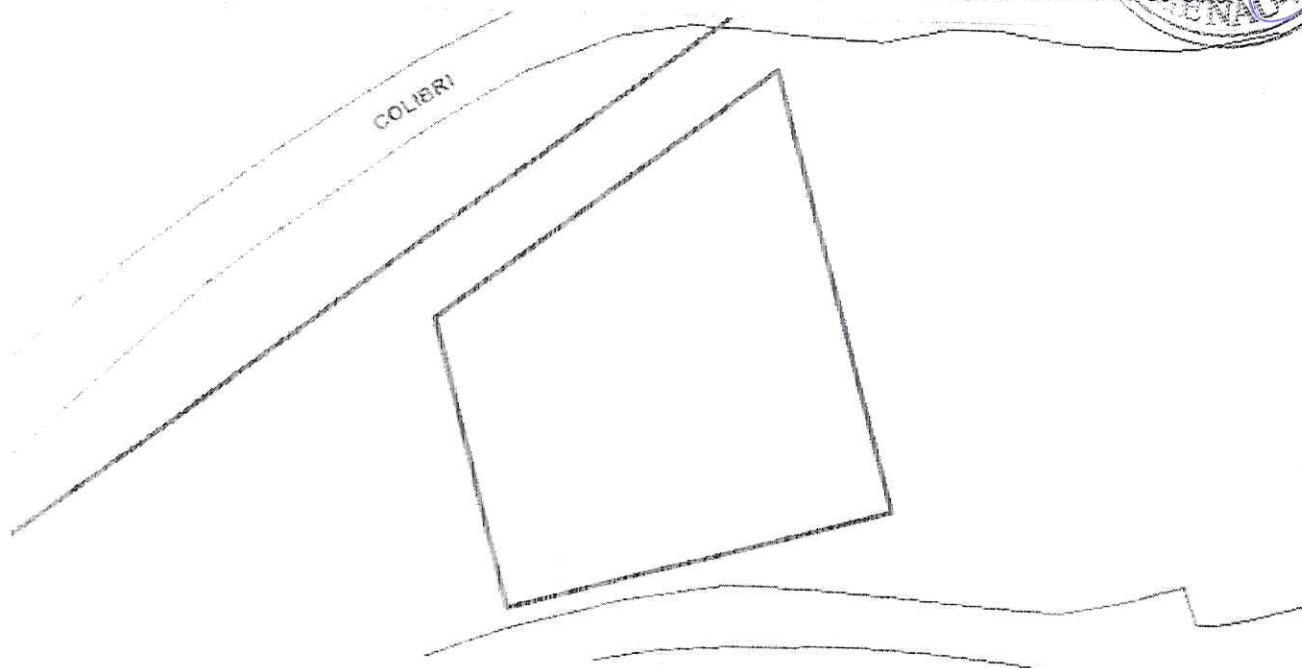
Zoneamento

- ☒ ZAG (Zona Agrícola)
- ☒ ZC1 (Zona Comercial 1)
- ☒ ZC2 (Zona Comercial 2)
- ☒ ZI1 (Zona Industrial 1)
- ☒ ZI2 (Zona Industrial 2)
- ☒ ZLE1 (Zona Localização Especial 1)
- ☒ ZLE2 (Zona Localização Especial 2)
- ☒ ZLE3 (Zona Localização Especial 3)
- ☒ ZLE4 (Zona Localização Especial 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

Linhas de Transmissão Celesc: 69 KV - Faixa de segurança 20m, sendo 10m para cada lado do eixo.



Lote



Linhas Transmissao Celesc

GEO.LINHAS_TRANSMISSAO_CELESC

— 138 KV

— 69 KV

Hidrografia

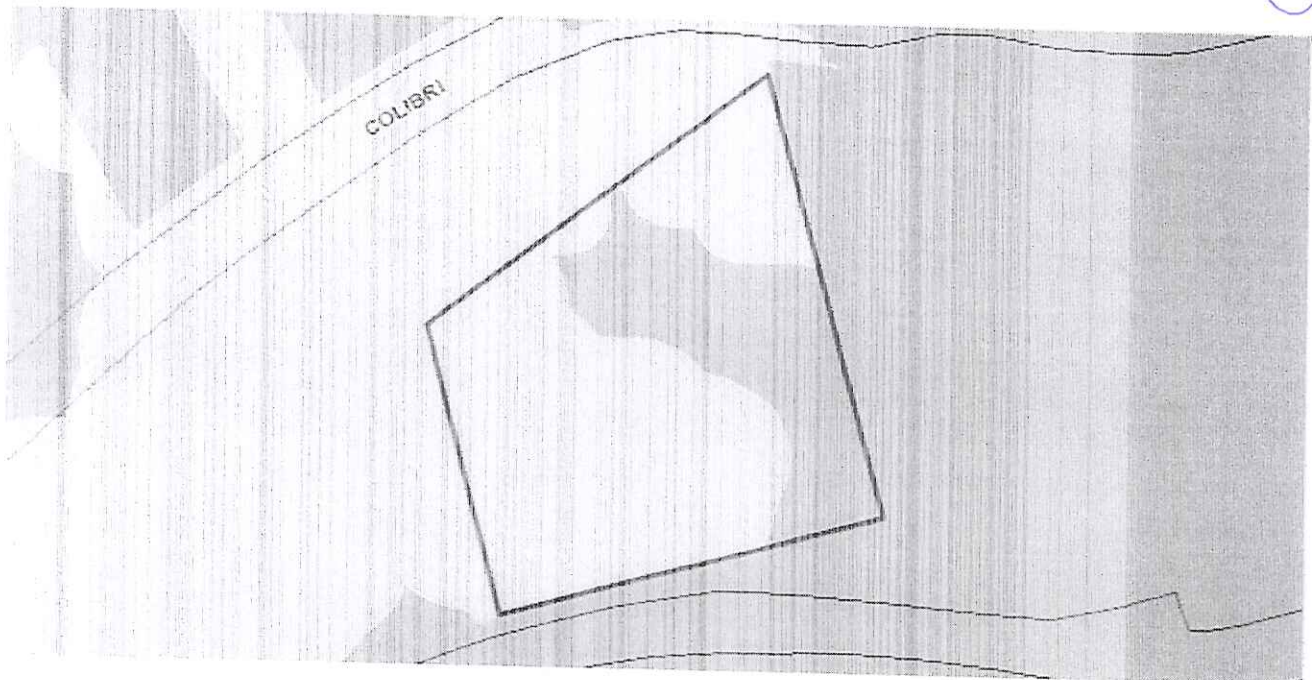


Hidrografia Principal





Área com Potencial de Risco (APR): Médio Perigo ou Risco. Necessário parecer da Diretoria de Geologia (SEDECI/DGEO).



Lote



20 m
100 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).

Residência Unifamiliar

Edificações com 1 unidade residencial.

ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para a atividade selecionada.



10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: COLIBRI

Localização: R. GENERAL OSÓRIO, LOT. 687

Distância entre alinhamentos prediais (m): 15

Simetria da Via: SIMÉTRICA



Página de assinaturas




Eduardo Hillesheim
008.580.229-82
Signatário


Jandir Soares
661.037.979-34
Signatário


Elio Fuck
702.342.309-59
Signatário


Julian Plautz
777.545.909-30
Signatário


ROBERTO CUNHA
381.384.259-20
Signatário


Leonardo Araujo
032.038.869-79
Signatário

HISTÓRICO

- | Data e Hora | Evento |
|----------------------|--|
| 14 set 2021 17:19:13 | Controle Imobiliário criou este documento. (E-mail: ammandalima@blumenau.sc.gov.br) |
| 16 set 2021 14:57:15 | Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.224 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil. |
| 16 set 2021 14:57:16 | Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.224 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil. |
| 14 set 2021 19:55:47 | Jandir Soares (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil. |



- 14 set 2021 19:56:00 Jandir Soares (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 09:02:03 Elio Fuck (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.225 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 09:02:09 Elio Fuck (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.225 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 10:04:32 Julian Plautz (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 10:04:39 Julian Plautz (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 20 set 2021 21:57:03 ROBERTO SERGIO CUNHA (E-mail: sergio@quintal.imb.br, CPF: 381.384.259-20) visualizou este documento por meio do IP 201.35.250.171 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 20 set 2021 21:57:45 ROBERTO SERGIO CUNHA (E-mail: sergio@quintal.imb.br, CPF: 381.384.259-20) assinou este documento por meio do IP 201.35.250.171 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 15 set 2021 14:15:35 Leonardo Vasselai Araujo (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) visualizou este documento por meio do IP 177.69.39.26 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil.
- 15 set 2021 14:15:35 Leonardo Vasselai Araujo (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) assinou este documento por meio do IP 177.69.39.26 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil.





Câmara Municipal de Blumenau
Estado de Santa Catarina
Diretoria Geral



PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELA CÂMARA