



O deferimento da consulta não concede direito de construir ou operar;  
Início da obra somente após a emissão do Alvará de Construção;  
Início das atividades somente após a emissão do Alvará de Estabelecimento.

- As informações desta consulta têm validade somente enquanto vigorar a legislação atual;
- Em caso de dúvida ou divergência nas informações impressas, vale a legislação vigente;
- Ler cuidadosamente as informações contidas nas demais páginas;
- A prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade no caso do interessado omitir ou falsificar informações;
- No caso de serem prestadas informações falsas o requerente será responsável civil e criminalmente.

### Dados da Consulta

**Consulta:** 2026-0410UHL **Requerente** ADRIANO MELNISKI **Data de Emissão:** 28/05/2026 **Validade:** 24/11/2026

### Dados Cartoriais

**Cartório:** PARANAGUÁ **Quadra:** 68 **Lote:** 8  
**Nº Matrícula:** - **Nº Predial:** 7891

### Dados Cadastrais do Município

**Cadastro Imobiliário:** 23166 **Inscrição Imobiliária:** 03010090171001  
**Loteamento:** PARQUE BALNEÁRIO IPANEMA **Quadra:** 009 **Lote:** 0171  
**Logradouro:** DEPUTADO ANIBAL KHURY **Número:** 7891 **Bairro:** PRAIA DE IPANEMA

| Área do Terreno      | Testada Principal | Testada Secundária | Situação do Lote              |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| 428.7 m <sup>2</sup> | 25.0 m            | 0.0 m              | Esquina ou Mais de uma frente |

### Mapa de Localização

**Latitude** -25.65130181802828 **Longitude** -48.43908005583836



**Zoneamento**

| Código | Descrição           | Área (%) | Área (m²) |
|--------|---------------------|----------|-----------|
| ZLC    | Zona Linha Costeira | 100,00   | 428,70    |

**Uso do Solo**

| Zona | Atividade                      | Parecer   |
|------|--------------------------------|-----------|
| ZLC  | Habitação Unifamiliar Autônoma | Permitido |

**Observações das Atividades****Parâmetros de Construção (Referentes à Atividade)**

| Zona | Testada / Lote Mín. | Altura Máx. S/<br>Contrapartida | Altura Máx. C/<br>Contrapartida |
|------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ZLC  | 15 m / 450 m²       | 3 pav                           | -                               |

| Zona | T.O. Máx. | T.P. Mín. | C.A. S/<br>Contrapartida | C.A. C/<br>Contrapartida |
|------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| ZLC  | 60 %      | 20 %      | 1 [29]                   | 1,5                      |

| Zona | Recuo Frontal Mín. | Afastamento Divisas S/<br>Abertura | Afastamento Divisas C/<br>Abertura |
|------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| ZLC  | 3,00 m             | Facultado                          | 1,50 m                             |

**Observações dos Parâmetros - Segundo a Lei Complementar 37/2024**

29 - O Coeficiente de Aproveitamento é calculado sobre a área original do lote quando houver doação de área ao Município relacionada a doação e regularização de vias, excetuando-se assim casos de doação de áreas institucionais e áreas verdes.

**CONTRAPARTIDA**  
CSA - Coeficiente de Sustentabilidade Ambiental; TDC - Transferência do Direito de Construir;  
OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Observar o Código de Posturas para atividades de serviço, comércio e indústria, antes de iniciar o empreendimento.

## Atenção

- Para lotes que não constam na base cartográfica do GeoPontal, o interessado deverá entrar em contato com a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Infraestrutura para verificação e orientações complementares.
- Todas as obras e serviços de construção, reforma ou ampliação a serem executados no território do Município de Pontal do Paraná dependem, obrigatoriamente, de prévia emissão de alvará pelo órgão municipal competente. (LC nº 038/2024)
- Os projetos deverão observar integralmente as disposições do Plano Diretor vigente, bem como demais legislações urbanísticas aplicáveis e arquivos padrões, disponíveis pelo link: <https://www.pontaldoparana.pr.gov.br/index.php?sessao=b054603368svb0&id=3455>
- O parcelamento do solo no município ocorrerá exclusivamente por meio de loteamento, loteamento de interesse social, desmembramento ou projetos de Reurb. Já o fracionamento de solo no município, ocorrerá por meio de habitações geminadas e em série, condomínio edilício vertical, condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes. (LC nº 036/2024)
- Altura Máxima sem contrapartida: é a máxima dimensão vertical da edificação, expressa em número de pavimentos ou metros, medida do nível do terreno até seu ponto mais alto, descontando sótão, ático e volume superior, quando existir. (LC nº 037/2024)
- Altura Máxima com contrapartida: é a ampliação do limite de altura, alcançada mediante a compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, por meio de Transferência do Direito de Construir - TDC ou por obtenção de Coeficiente de Sustentabilidade - CSA. (LC nº 037/2024)
- Altura Máxima por trecho: é o número máximo de pavimentos a serem construídos, inclusive através de contrapartida, que não poderá ultrapassar a altura definida pela linha imaginária do cone de sombreamento, traçada no sentido leste-oeste, do ponto da linha de costa ao ponto central da fachada da edificação, considerando os cálculos no horário das 16:30 do solstício de verão, com ângulo e tangente, em relação ao terreno, definido para cada setor do estudo do cone de sombreamento, parte integrante do Plano Diretor de Pontal do Paraná. Os trechos, ângulos e tangentes, bem como a forma de aplicação para obtenção da altura máxima permitida, encontram-se resumidos no Anexo VII da Lei de Uso e Ocupação do Solo. A linha de sombreamento considerada é a linha do limite da área declarada de utilidade pública e Interesse Social Área de Preservação Permanente - APP da Orla do Município de Pontal do Paraná, pelo Decreto Municipal n. 10.207/2022. Em caso de divergências, considerar o Estudo do Cone de Sombreamento original. (Anexo V da LC nº 037/2024)
- Taxa de Ocupação (TO): é a proporção máxima entre a área da projeção de construção no plano horizontal e a área do lote. (LC nº 037/2024)
- Taxa de Permeabilidade (TP): é a proporção mínima entre a área não edificada e não pavimentada e a área total do lote. (LC nº 037/2024)
- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA), sem contrapartida: é a relação entre a área total de construção e a área do lote, definindo a quantidade máxima de metros quadrados que se pode construir no mesmo, seu valor pode ser ampliado para o Coeficiente de Aproveitamento Máximo. (LC nº 037/2024)
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máx), com contrapartida: é a ampliação do CA básico, alcançada mediante a compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, por meio de Transferência do Direito de Construir - TDC ou por obtenção de Coeficiente de Sustentabilidade - CSA. (LC nº 037/2024)
- Para alcançar o CA máximo deverão ser incorporados os instrumentos de ampliação da área construída permitida no lote (OODC, CSA e TDC), sendo que a TDC será computada apenas após o esgotamento do limite da Outorga Onerosa, conforme legislação específica, com os seguintes valores máximos: CA máx = 4,5, CSA = 0,5 e TDC = 1,0. (Anexo V da LC nº 037/2024)
- Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as seguintes áreas: Áreas de garagem, inclusive em embasamentos; Áreas de piscinas descobertas; Áreas de lazer; Áreas técnicas, como poços de elevadores, escadas enclausuradas, centrais de gás e ático; Terraços descobertos, desde que não possuam qualquer estrutura que caracteriza cobertura; Elementos em balanço, desde que sua somatória não seja superior a 20% da área total da unidade, limitada a 25,00 m<sup>2</sup>; e Áreas no segundo pavimento das edificações onde o pé direito da cobertura não for superior a 1,80 m. (LC nº 038/2024)
- Coeficiente de aproveitamento calculado sobre a área original do lote quando houver doação de área ao Município relacionada a doação e regularização de vias, excetuando-se assim casos de doação de áreas institucionais e áreas verdes. (Anexo V da LC nº 037/2024)
- Recuo: é a distância entre o alinhamento predial da testada do lote e o início da edificação, medido paralelo ao logradouro, onde o valor mínimo obrigatório é tomado a partir do ponto mais avançado da edificação. (LC nº 037/2024 e nº 038/2024)
- Afastamento das divisas: é a distância mínima perpendicular entre o limite extremo da projeção da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote. Nos locais onde for determinado H/6, estes corresponderão à razão da altura total da edificação e o número 6 (seis), limitados a 8,00 m. (LC nº 037/2024 e nº 038/2024)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): instrumento que permite a compra de potencial construtivo, conforme regulamentação da Lei nº 778/2007.
- Transferência do Direito de Construir (TDC): instrumento que possibilita que o proprietário do imóvel impossibilitado de usufruir todo o potencial construtivo básico do mesmo por tombamento, transfira este potencial, de forma onerosa, para outro terreno. (LC nº 038/2024)
- Coeficiente de Sustentabilidade Ambiental (CSA): indicador atribuído a edificações que possuam sistemas de amenização dos impactos à natureza, podendo ampliar em 0,5 o CA da zona, conforme regulamentação específica da Lei nº 037/2024.
- Porte geral: atividades não habitacionais e não industriais, podem ser classificadas em pequeno porte quando constar área construída de até 150,00 m<sup>2</sup>, médio porte quando a área construída estiver entre 150,00 e 500,00 m<sup>2</sup> e grande porte quando a área construída for superior a 500,00 m<sup>2</sup>. (LC nº 037/2024)
- Porte industrial: estabelecimentos industriais, podem ser classificados em indústria caseira com área igual ou inferior a 200,00 m<sup>2</sup>, indústria de pequeno porte com área até 2.000,00 m<sup>2</sup>, indústria de médio porte com área de 2.000,00 m<sup>2</sup> até 10.000,00 m<sup>2</sup>, indústria de grande porte com área de 10.000,00 m<sup>2</sup> até 40.000,00 m<sup>2</sup> e indústria de porte excepcional com área acima de 40.000,00 m<sup>2</sup>. (LC nº 037/2024)
- Faixas "non aedificandi": as faixas de domínio do sistema viário e faixas de proteção dos sistemas de saneamento,

- energia, oleoduto e gasoduto são considerados “non aedificandi” e, portanto, não é permitida edificação de qualquer natureza sobre esta área. (LC nº 037/2024 e nº 039/2024)
- Faixas “non aedificandi”: ao longo das faixas de domínio das rodovias estaduais, torna-se obrigatório a reserva de faixa não edificável com medidas mínimas de 5,00 metros, além da respectiva faixa de domínio existente. (LC nº 036/2024)
  - Faixas “non aedificandi”: deverá ser obedecida a faixa obrigatória de preservação de 8,00m (oito metros) das margens de canais artificiais como “non aedificandi” e os corpos hídricos naturais de acordo com a legislação federal. (LC nº 037/2024)
  - Faixas “non aedificandi”: quando existentes, deverão constar na planta de situação e implantação, os canais, rios, faixas de domínio, linhas de transmissão e outros similares, sob pena de responsabilidade por omissão. (LC nº 038/2024)
  - Acessibilidade: todos os edifícios que permitam acesso ao público, assim como também os equipamentos urbanos, devem dotar de entradas, circulações, elevadores, sanitários, telefones públicos, bebedouros e similares, que atendam pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme as normas específicas da ABNT NBR 9050/2020 e Decreto Federal 5.296/2004, e suas atualizações. (LC nº 038/2024)
  - Uso misto: é admitida a implantação de mais de um uso em um mesmo lote, desde que cada atividade e cada edificação atendam às exigências próprias de sua tipologia e às normas de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento estabelecidas na legislação vigente. (LC nº 038/2024)
  - Uso misto: no caso de edificações coletivas mistas (prédios com uso residencial e comercial/serviços) é obrigatório que o uso de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial esteja localizado no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública, ocupando no mínimo 1/3 da testada do terreno, podendo ocupar também outros andares, além do térreo. (Anexo V da LC nº 037/2024)
  - Uso misto: para as edificações de uso misto, o coeficiente de aproveitamento do uso não habitacional poderá ser somado ao coeficiente do uso habitacional. (Anexo V da LC nº 037/2024)
  - Sistema de contenção de cheias: obrigatório a execução do tanque de contenção de cheias equivalente a 15% do lote, independentemente da taxa de permeabilidade e da obtenção de CSA, quando julgado necessário pela secretaria municipal de obras e pelo CMC. (Anexo V da LC nº 037/2024)
  - Sistema de contenção de cheias: obrigatória a implantação de cisternas ou reservatórios de acumulação ou retenção de cheias em novos empreendimentos de uso comercial e de serviços, industrial, comunitário ou institucional, que possuam área construída igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup>, e em empreendimentos de qualquer uso que impermeabilize área superior a 1.000 m<sup>2</sup>. (LC nº 038/2024)
  - Sistema de contenção de cheias: nas construções existentes o Poder Executivo Municipal poderá autorizar a compensação de área impermeabilizada inferior a 15% (quinze por cento) por sistema eficiente de absorção de águas pluviais ou de cisternas de acumulação para reaproveitamento. (LC nº 038/2024)
  - Para a via urbana circundante ao redor de Parque Municipal Ambiental, quando instituído, será definido lote mínimo de 800,00 m<sup>2</sup>, testada mínima de 15,00 m e altura máxima das edificações de 6 pavimentos. (Anexo V da LC nº 037/2024)
  - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Pontal do Paraná. (Anexo V da LC nº 037/2024)