



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-R7HAZUA **Requerente** ADRIANO MELNISKI **Data de Emissão:** 19/05/2026 **Validade:** 15/11/2026

Dados Cartoriais

Cartório: PONTAL DO PARANA **Quadra:** 14 **Lote:** 12
Nº Matrícula: - **Nº Predial:** 398

Dados Cadastrais do Município

Cadastro Imobiliário: 51921 **Inscrição Imobiliária:** 03011740062001
Loteamento: LOTEAMENTO IPANEMA IV **Quadra:** 174 **Lote:** 0062
Logradouro: PAULO LEMINSKI **Número:** 398 **Bairro:** PRAIA DE IPANEMA

Área do Terreno	Testada Principal	Testada Secundária	Situação do Lote
372.5 m ²	15.0 m	0.0 m	Uma frente

Mapa de Localização

Latitude -25.65823319064887 **Longitude** -48.44845119523196



Zoneamento

Código	Descrição	Área (%)	Área (m²)
ZLC	Zona Linha Costeira	100,00	372,50

Uso do Solo

Zona	Atividade	Parecer
ZLC	Habitação Transitória	Permitido

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

Zona	Testada / Lote Mín.	Altura Máx. S/ Contrapartida	Altura Máx. C/ Contrapartida
ZLC	15 m / 450 m²	8 pav	Verificar Trecho ^[28, 36]

Zona	T.O. Máx.	T.P. Mín.	C.A. S/ Contrapartida	C.A. C/ Contrapartida
ZLC	60 % ^[30]	20 %	1,5	6

Zona	Recuo Frontal Mín.	Afastamento Divisas S/ Abertura	Afastamento Divisas C/ Abertura
ZLC	5,00 m	H/6 m	H/6 m

Zona	Trecho da Orla	Altura Máx. no Trecho
ZLC	Trecho 2	100,00 m

Observações dos Parâmetros - Segundo a Lei Complementar 37/2024

28 - A Altura Máxima com contrapartida permitida varia de acordo com o Trecho da Orla, porém nunca será superior a 100 m. O número máximo de pavimentos a serem construídos, inclusive através de outorga onerosa, 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.

30 - A Taxa de Ocupação é 60 % para subsolo e embasamento e 50 % para os demais pavimentos.

36 - A Altura Máxima apresentada para o trecho é estimada considerando o Alinhamento Predial, a mesma pode variar de acordo com o Recuo Frontal adotado para a edificação.

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 m²; 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 m², médio porte quando a área construída estiver entre 150,00 e 500,00 m² e grande porte quando a área construída for superior a 500,00 m². (LC nº 037/2024)
- Porte industrial: estabelecimentos industriais, podem ser classificados em indústria caseira com área igual ou inferior a 200,00 m², indústria de pequeno porte com área até 2.000,00 m², indústria de médio porte com área de 2.000,00 m² até 10.000,00 m², indústria de grande porte com área de 10.000,00 m² até 40.000,00 m² e indústria de porte excepcional com área acima de 40.000,00 m². (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 m², e em empreendimentos de qualquer uso que impermeabilize área superior a 1.000 m². (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 m², 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)