



CONSULTA DE VIABILIDADE PARA PROJETO Nº080/2026

>DADOS DO PROPRIETÁRIO DA OBRA<

NOME DO PROPRIETÁRIO: ADELAR RIBEIRO DE FREITAS

ENDEREÇO DO TERRENO: RUA CARLOS SEIXAS SALDANHA nº 235

>DADOS DO TERRENO<

ÁREA DO TERRENO: 1052,26 m²

SETOR: 3	QUADRA: 131	LOTE: 105	BAIRRO: CASCATINHA
--------------------	-----------------------	---------------------	------------------------------

>ZONEAMENTO<

ZONA: ZONA DE CONSOLIDAÇÃO - CENTRO EXPANDIDO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - MÍN.: 0,3 | BÁSICO: 12,0 | MÁX.: 16,0 (k).

ÁREA MÍNIMA DE LOTE: 450,00m².	TESTADA MÍNIMA DE LOTE: 12,00m.
TAXA DE OCUPAÇÃO: 80% (*).	TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA: 20% (*).
ESTACIONAMENTO: CONFORME LEI Nº2851/21.	Nº DE PAVIMENTOS - BÁSICO: - MÁX.: (i).
AFAST. LAT. : Base-1,5m Torre-2,0m.	AFAST. FUNDOS : Base-1,5m Torre-2,0m.
RECUO FRONTAL: Base-0,0m Torre-0,0.	RECREAÇÃO: CONFORME LEI Nº2851/21.

>PARÂMETROS DE USO DO SOLO<

USOS PERMITIDOS - HABITACIONAL UNIFAMILIAR; HABITAÇÃO POPULAR E DE INTERESSE SOCIAL; CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL; HABITACIONAL TRANSITÓRIO 01 (APART-HOTEL, HOTEL, HOSTEL, POUSADA, MOTEL); HABITACIONAL INSTITUCIONAL (ALBERGUE, ALOJAMENTO, ASILO, CASAS DO ESTUDANTE OU DE REPOUSO, ORFANATO, CONVENTO, SEMINÁRIO, INTERNATO); COMERCIAL E DE SERVIÇO VICINAL (PEQUENO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 200M²); COMERCIAL E DE SERVIÇO DE BAIRRO (MÉDIO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA ACIMA DE 200M² ATÉ 600M²); COMÉRCIO E SERVIÇOS GERAIS DE QUALQUER PORTE; SERVIÇOS ESPECÍFICOS 02 (POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEL) EM VIAS ARTERIAIS E VIAS COLETORAS; COMUNITÁRIO 01 - ENSINO, ESPORTE, CULTURA E LAZER (PEQUENO - MÉDIO E GRANDE PORTE); COMUNITÁRIO 01 - ENSINO, ESPORTE, CULTURA E LAZER (MÉDIO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA DE 400 M² ATÉ 1.600 M²); COMUNITÁRIO 02 - SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL (PEQUENO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 400M²); COMUNITÁRIO 03 - CULTOS RELIGIOSOS E TEMPLOS (PEQUENO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ DE 200M²); COMUNITÁRIO 04 - EDIFÍCIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS (QUALQUER PORTE); INDUSTRIAL DE TRANSFORMAÇÃO 01 (PEQUENO PORTE - ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 200M²); INDUSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA (PEQUENO PORTE -ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 200M²).

>ATENÇÃO<

É VEDADA A AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO ÀS MARGENS DE QUALQUER CURSO D'ÁGUA NAS ÁREAS URBANA CONSOLIDADA E RURAL, CONFORME ESTABELECIDO NA LEI Nº12.651/2012 (CÓDIGO FLORESTAL) E DECISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

ESTE DOCUMENTO É INFORMATIVO E NÃO FORNECE O DIREITO DE CONSTRUÇÃO.

Ass. e carimbo do funcionário responsável e data do despacho

15/6/2026

* Será permitido um acréscimo de 10% de TO e conseqüente redução de 10% da TP. (Apenas será aceito 100% na taxa de ocupação para os casos de regularização) se usada a Lei referente ao uso da Cisterna.

(Nota 1) Em casos de terrenos de esquina, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo em pelo menos uma das testadas. Nas demais testadas, poderá ser respeitado 50% do recuo frontal mínimo exigido para a mesma. O interessado poderá escolher em qual testada deseja respeitar o recuo integral.

(Nota 2) Para parcelamentos de solo em terrenos de esquina, deverá ser adicionado 25% da área exigida para o zoneamento ao qual o mesmo esta inserido.

(Nota 3) Apenas para casos de regularização, mediante utilização de legislação especifica complementar da lei da cisterna nas: ZC - Zona Central ; ZCON - Zona de Consolidação do Centro Expandido e ZR4 - Zona Residencial 4 será admitido taxa de ocupação de 100%.

(Nota 4) A BASE de uma edificação corresponde aos primeiros pavimentos, podendo ser construída sobre parte das divisas laterais e/ou fundos. Na Zona Central a fachada térrea deverá ser obrigatoriamente comercial, em demais zonas a fachada térrea deverá ser preferencialmente comercial. O limite de altura é de 6 pavimentos para bases com fachada térrea comercial e de 4 pavimentos para bases com fachada térrea sem comércio, sendo considerado o máximo de 3 metros de altura para pavimentos garagem.

(a) É vedada a abertura de vãos, bem como a construção de terraços e varandas, a menos de 1,50 m da divisa do terreno vizinho. As aberturas perpendiculares à linha divisória somente serão permitidas a partir de 0,75 m, exceto quando houver a instalação de elemento antidevassa com altura mínima correspondente ao pé-direito do pavimento e largura mínima de 1,00 m.

(b) As edificações deverão respeitar a altura informada no zoneamento. Demais elementos, altura livre.

(c) Em loteamentos com doação ao Município de 15% do total de lotes do empreendimento para habitação popular e de interesse social, a área mínimo padrão de 100% dos lotes deste parcelamento poderá ser de 180m².

(d) Em loteamentos com doação ao Município de 10% do total de lotes do empreendimento para habitação popular e de interesse social, a área mínimo padrão de 100% dos lotes deste parcelamento poderá ser de 225m².

(e) A profundidade máxima da ocupação dos lotes de frente para o Eixo da Avenida Bento Munhoz, onde a mesma incidir sobre a Zona Ambiental, será de 250m.

(f) Os parâmetros de ocupação do solo na Zona Ambiental incidirão para os usos comunitários públicos de pequeno e médio porte, conforme indicado no quadro do Anexo IV.

(g) Parâmetros denifidos pela ANAC ou órgão correlatos referentes a aviação.

(h) Respeitar a faixa de domínio e a faixa não edificante.

(i) Não há limite máximo para o número de pavimentos, devendo ser observados os demais índices urbanísticos, em especial o (CA, TO e TP), os quais, por sua aplicação, estabelecerão o número máximo de pavimentos admitido.

(j) Não é permitida a construção de mais pavimentos.

(k) Para os casos onde há indicação de CA mínimo e CA máximo, verificar a Lei de 2854/2021.

(l) Visto que, trata-se de uma Zona de Controle de Ocupação, deverá se atentar a indicar em projeto as Áreas de Preservação Permanente (APP) ou qualquer outro espaço ambiental protegido nas formas da lei; as nascentes, rios, cursos d'água, canais, talvegues, drenos a céu aberto, tubulação de drenagem e outros elementos hídricos ou qualquer outro passivo ambiental e seguir as observâncias e exigências da Lei Federal 12.651.

(m) Na Zona Central será permitida uma redução da TP de 5% e conseqüente aumento da TO de 5% desde que no passeio público (calçada) seja adicionado área permeável de 10%. Permite-se para isso a utilização de pavimento permeável, conforme NBR 16.416, desde que, apresentado laudo técnico de permeabilidade equivalente a 100% do material, reconhecido pela ABCP e seguido estritamente as recomendações de instalação do material, conforme NBR e fabricante, para garantia da permeabilidade do mesmo após instalação, respeitando-se ainda o disposto no Código de Obras.

(n) Na Zona de Controle de Ocupação (1), deverá o profissional técnico encaminhar junto ao pedido de Alvará um Termo de Compromisso no qual atende aos preceitos ambientais onde a obra em questão, não está sobre nascentes e ou cursos de água já existente neste zoneamento, caso a obra a ser edificada esteja em terreno de loteamento já consolidada é dispensado esse Termo de Compromisso.

Obs: Qualquer disposto do contrário nos textos em que mencionam esta tabela (vale o dispositivo legal desta tabela).