ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau/SC



SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA

Julho de 2024

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 1

2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 2

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR 2
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 2
2.3 IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DOS AUTORES DO PLANO DE AÇÃO EMERGENCIAL 2
2.4 DESCRIÇÃO DO PROJETO E ATIVIDADES 3
2.5 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 3
2.6 DESCRIÇÃO GERAL E DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO 1

3 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL 5

4 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA 8

4.1 SISTEMA VIÁRIO 8
4.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL 11
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS 14
4.4 ÁREAS DE RELEVÂNCIA AMBIENTAL 17
4.5 SÍTIOS E EDIFICAÇÕES HISTÓRICAS 21
4.6 DELIMITAÇÃO DO BAIRRO E SETORES CENSITÁRIOS 22
4.7 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA E JUSTIFICATIVAS 24

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 29

6 ANEXOS 33

6.1 ANEXO 01: PROJETO URBANÍSTICO 33
6.2 ANEXO 02: MATRÍCULA 34
6.3 ANEXO 03: CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE 35
6.4 ANEXO 04: CONTRATO SOCIAL 36
6.5 ANEXO 05: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) 37

1 INTRODUÇÃO

O presente documento se trata de um Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para um empreendimento projetado na Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau/SC. O estudo foi elaborado com base no Termo de Referência emitido pela Prefeitura Municipal de Blumenau, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Diretoria de Planejamento Urbano, Gerência de Políticas Urbanas, Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPAEIV.

2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 Identificação do Empreendedor

O Quadro 1 apresenta os dados de identificação do empreendedor.

Quadro 1. Dados do Empreendedor.

Dados do Empreendedor	
Razão Social	SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA
CNPJ	47.100.777/0001-91
Endereço	R. Tobias da Silva, 253, sala 210, CEP 90.570- 020, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS

2.2 Identificação do Empreendimento

O presente estudo refere-se ao empreendimento imobiliário residencial Joy Blumenau.

2.3 Identificação e Qualificação Técnica dos Autores do Plano de Ação Emergencial

A empresa responsável pela elaboração do EIV é a AS Soluções Ambientais & Engenharia, inscrita no CNPJ: 27.756.665/0001-86 e registro no CREA número 149680-4-SC.

A identificação dos profissionais responsáveis pela elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e sua respectiva ART encontra-se apresentadas no Quadro 2.

Quadro 2. Identificação dos profissionais responsáveis.

Profissional	Qualificação	CREA/SC
Amanda Rafaela Schmidt	Engenheira Ambiental	126680-7
Martha M. Iungs Fabrin	Engenheira Sanitarista Ambiental	199460-5
Julia Carla Santana	Arquiteta e Urbanista	A270916-3

2.4 Descrição do Projeto e Atividades

O objeto do presente estudo prévio consiste no empreendimento imobiliário realizado pela SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, a qual apresenta as seguintes atividades econômicas principais e secundárias:

Quadro 3. Atividades

Atividades Primárias	41.10-7-00: Incorporação de Empreendimentos Imobiliários

O empreendimento almeja a construção de um Condomínio de Lotes, que seguirá as diretrizes de legislação municipal atendendo ao que preconiza a lei, trazendo praticidade e qualidade de vida para os moradores, e aliado com os atributos ambientais para a conservação dos recursos naturais. A planta de implantação do empreendimento é mostrada na **Figura 1**.

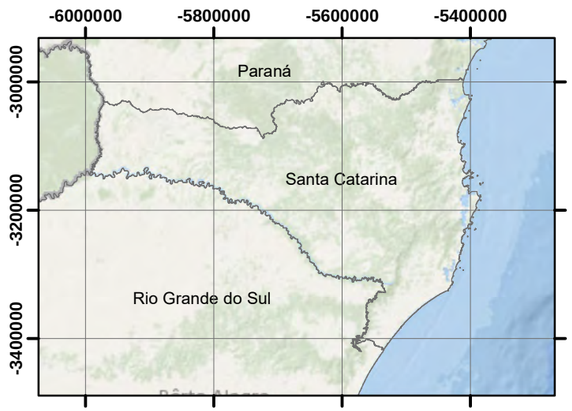
Figura 1. Implantação do Empreendimento.

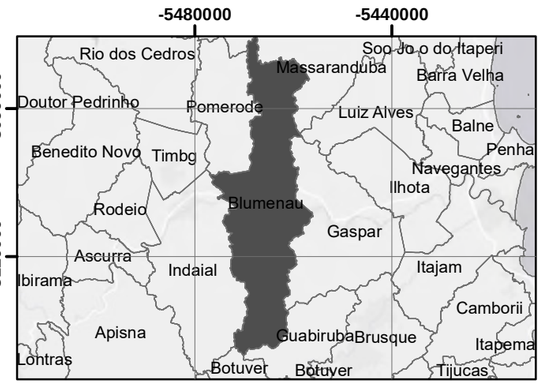


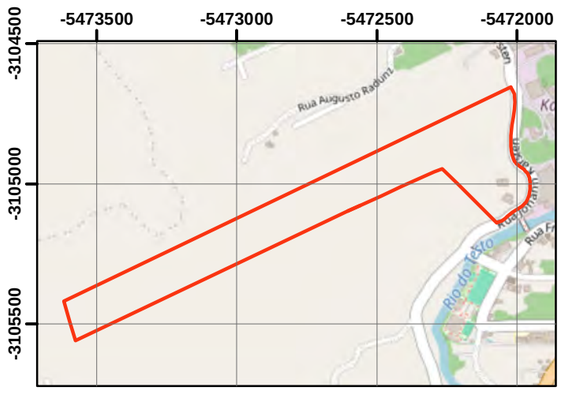
Fonte: SPE Blumenau Incorporadora LTDA, 2024.

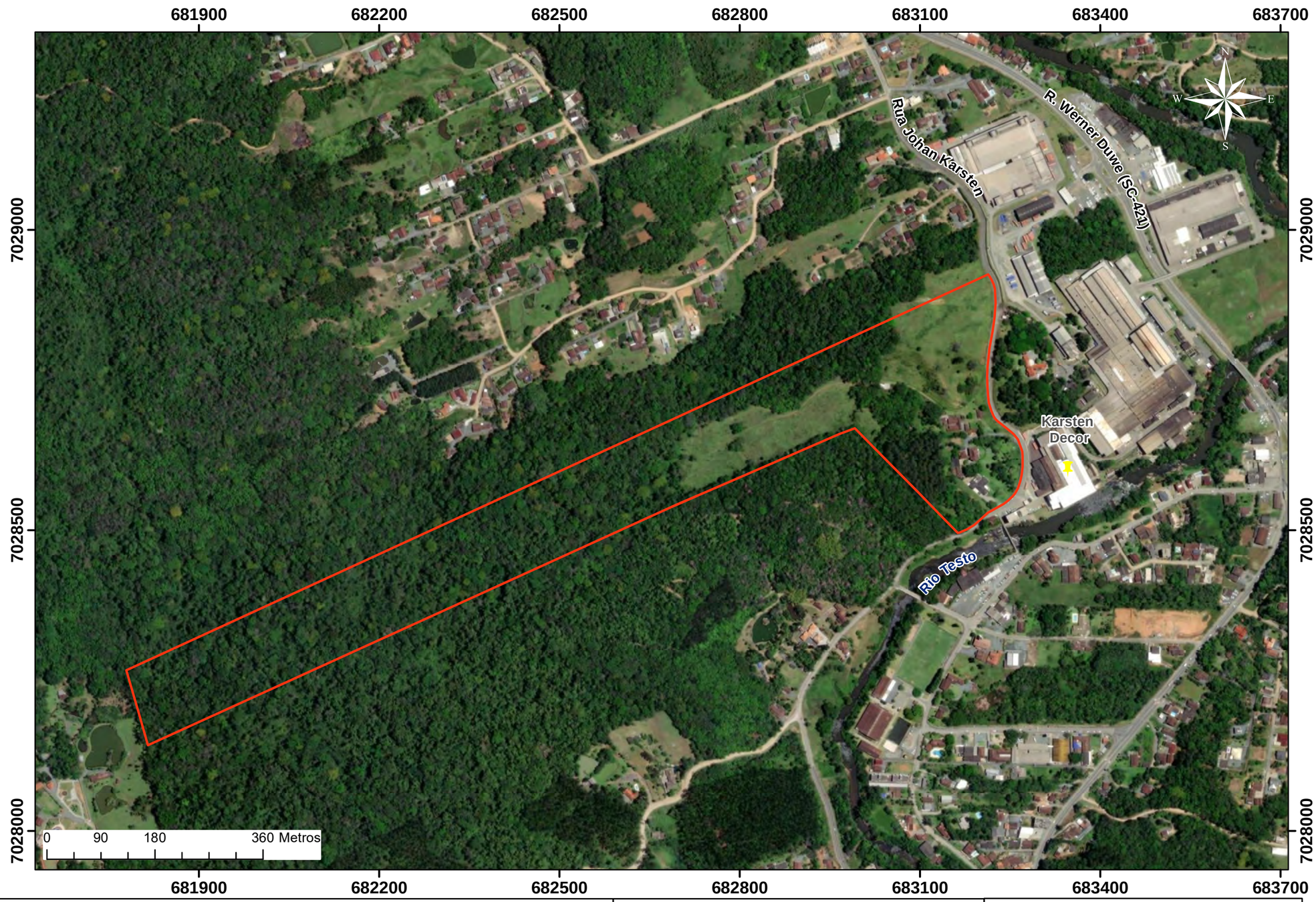
2.5 Localização do Empreendimento

O terreno do empreendimento está localizado na Rua Johan Karsten, 365, Testo Salto, Blumenau/SC, na Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí (**Mapa 01**). A Matrícula do Imóvel pode ser verificada no **Anexo 02** e a Consulta Prévia de Viabilidade no **Anexo 03**.









MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

- Terreno
- Pontos de Referência

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	Escala:	Número:	Data:
A3	1:6.153	Mapa 01	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Lev. Top.

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

2.6 Descrição Geral e Dimensões do Empreendimento

O território do empreendimento está sob a égide do Plano Diretor (PD) do Município de Blumenau (Lei Municipal Complementar n° 1.181/2018). O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é definido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), em seu art.40, como o "instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana". Este estabelece como as diretrizes nacionais se relacionam com a realidade local, como é organizado o crescimento e o território da cidade, bem como quais os instrumentos da política urbana que deverão ser aplicados no espaço municipal.

Em Blumenau, o zoneamento urbano foi instituído pela Lei Complementar nº 751/2010, que dispõe sobre o código de zoneamento, uso e ocupação do solo no município e dá outras providências, mas o mapa de zoneamento sofreu alterações que foram instituídas pela Lei Complementar n° 1177/2018, que substitui o Mapa de Zoneamento e classificação das atividades.

Como pode ser visualizado no mapa abaixo, o terreno apresenta as seguintes zonas: **ZPA** – Zona Proteção Ambiental, **ZR1** – Zona Residencial 1, **ZI1** – Zona Industrial 1 e **ZRP** – Zona Rural de Proteção. Segundo orientação do Relatório de consulta para construir da Secretaria de Planejamento Urbano: nos locais onde aparecer a palavra ZPA (Zona de Proteção Ambiental) neste relatório, leia-se ZOC (Zona de Ocupação Controlada).

De acordo com art. 4, inciso I, art. 7, inciso III, alínea a, inciso VII, inciso VIII, alínea a, as classificações dos zoneamentos se dão conforme segue:

> [...]
> Art. 4º A Área Rural fica dividida nas seguintes zonas:
> I - **Zona Rural de Proteção - ZRP** - caracterizada por apresentar recursos naturais de interesse ambiental, especialmente as de proteção de mananciais e áreas de restrição à ocupação;
> [...]
> Art. 7º As Macrozonas subdividem-se em:
> [...]

III - A Zona Residencial é o espaço territorial destinado, predominantemente, à função habitacional e classificado por critérios urbanísticos determinado pela densidade de ocupação, capacidade de absorção do sistema viário, cota de inundação, infra-estrutura existente, declividade e meio ambiente, e índices construtivos, subdividindo-se em:

a) **Zona Residencial Um - ZR1** - espaço territorial caracterizado por baixa densidade com limitação de altura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1039/2016)

[...]

VII - **Zona de Ocupação Controlada - ZOC** - espaço territorial com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento) e ou que suas características geológicas, geomorfológicas e ambientais, determinem o controle de sua ocupação, com base nas legislações vigentes; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1569/2024)

VIII - Zona Industrial - ZI - é o espaço territorial destinado, preferencialmente, para instalações industriais, podendo ser classificado como:

a) **Zona Industrial 1 - ZI1** - distribuída por todo território urbano do Município;

681600 681900 682200 682500 682800 683100 683400

7029000 7028500 7028000

DIVISÃO DE BAIRROS

HIDROGRAFIA

CORREDOR

CS1
CS2
CS3

ZONEAMENTO

ZR1 (Zona Residencial 1)
ZR2 (Zona Residencial 2)
ZR3 (Zona Residencial 3)
ZR4 (Zona Residencial 4)
ZLE1 (Zona Localização Especial 1)
ZLE2 (Zona Localização Especial 2)
ZLE3 (Zona Localização Especial 3)
ZC1 (Zona Comercial 1)
ZC2 (Zona Comercial 2)
ZI1 (Zona Industrial 1)
ZI2 (Zona Industrial 2)
ZAG (Zona Agrícola)
ZPA (Zona Proteção Ambiental)
ZRU (Zona Recreacional Urbana)
ZRD (Zona Rural de Desenvolvimento)
ZRP (Zona Rural de Proteção)

AUGUSTO RADUNZ
JOHANN KARSTEN
FRANCISCO CORREA
WALTER WACHHOLZ
HEINZ SCHE
RAUL LAUX
TESTO SALTO
ZC1
ZPA

N W E S

0 70 140 280 Metros

MAPA DE DE ZONEAMENTO

Legenda:

Terreno

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	**Escala:**	**Número:**	**Data:**
A3	1:6.153	Mapa 02	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Mapa Zoneamento

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

O empreendimento está projetado em um imóvel com área total documentada pelas matrículas n° 11.064 e n° 11.065, de 259.971,00 m² (**Anexo 02**). O projeto urbanístico do condomínio se encontra no **Anexo 01**. O empreendimento contempla a implantação de 15 quadras, nomeados de A a O, constituindo 222 lotes, conforme descrição do Quadro 4. O Quadro 5 apresenta a descrição e detalhamento das áreas do empreendimento.

Quadro 4. Quadro resumo de área das quadras e lotes.

RESUMO DE ÁREA DOS LOTES		
ESPECIFICAÇÃO	**61.950,30 m²**	**25,02%**
QUADRA A (15 LOTES)	3.916,41 m²	1,58%
QUADRA B (13 LOTES)	3.720,23 m²	1,50%
QUADRA C (11 LOTES)	2.925,77 m²	1,18%
QUADRA D (18 LOTES)	5.395,54 m²	2,18%
QUADRA E (12 LOTES)	3.962,65 m²	1,60%
QUADRA F (17 LOTES)	4.468,14 m²	1,80%
QUADRA G (18 LOTES)	4.801,29 m²	1,94%
QUADRA H (14 LOTES)	3.747,66 m²	1,51%
QUADRA I (15 LOTES)	4.012,91 m²	1,62%
QUADRA J (26 LOTES)	6.938,24 m²	2,80%
QUADRA K (11 LOTES)	3.470,17 m²	1,40%
QUADRA L (14 LOTES)	3.877,80 m²	1,57%
QUADRA M (17 LOTES)	4.850,00 m²	1,96%
QUADRA N (10 LOTES)	2.840,52 m²	1,15%
QUADRA O (11 LOTES)	3.022,97 m²	1,22%
TOTAL QUADRAS (222 LOTES)	**61.950,30 m²**	**25,02%**

Fonte: adaptado do projeto, 2024.

Quadro 5. Quadro resumo geral do empreendimento.

RESUMO DE ÁREAS		
NÚMERO DE CADASTRO DO TERRENO (IC): 6-6-9-1-19		
ÁREA MATRÍCULA 11.064	5.515,00 m²	2%
ÁREA MATRÍCULA 11.065	254.456,00 m²	98%
ÁREA TOTAL MATRÍCULAS	**259.971,00 m²**	**100%**
ÁREA LEVANTADA LOCAL	**248.885,34 m²**	**100%**
ÁREA A DESMEMBRAR PARA A RUA JOHAN KARSTEN (ÁREA PÚBLICA DOAÇÃO)	1.324,00 m²	0,53%
ÁREA CONDOMÍNIO TOTAL	247.561,34 m²	99,47%
ÁREA CONDOMÍNIO	**247.561,34 m²**	**100%**
ÁREAS CONDOMINIAIS	185.611,04 m²	74,98%
ÁREA DOS LOTES (222 LOTES)	61.950,30 m²	25,02%

RESUMO DE ÁREAS CONDOMINIAIS		
ÁREAS CONDOMINIAIS	**185.611,04 m²**	**74,98%**
ÁREA USO COMUM 01	23.265,08 m²	9,40%
ÁREA USO COMUM 02	13.438,58 m²	5,43%
ÁREA USO COMUM 03	33.536,65 m²	13,55%
APP 01	28.763,02 m²	-
ÁREA USO COMUM 04	7.731,35 m²	3,12%
APP 02	2.365,50 m²	-
APP 03	1.491,29 m²	-
ÁREA COMUM DE PRESERVAÇÃO	79.040,26 m²	31,93%
APP 04	56.466,49 m²	-
VIAS INTERNAS E GUARITA	28.599,13 m²	11,55%
PISTA DE ROLAMENTO	16.211,58 m²	-
PASSEIOS E CANTEIROS	12.387,55 m²	-

Fonte: adaptado do projeto, 2024.

Como descrito, o empreendimento prevê 222 lotes, totalizando uma área de 61.950,30 m², correspondendo a 25,05% da área do terreno. O terreno terá área pública a ser doada para a Rua Johan Karsten, correspondendo a uma área de 1.324,0 m². O projeto prevê 4 áreas de uso comum, além de área comum de preservação e de vias internas e guarita.

Em relação às vagas de estacionamento, por se tratar de um condomínio de lotes, cada lote contará com vaga de estacionamento própria, sendo de, pelo menos, 222 vagas, uma vez que se prevê 222 lotes.

Para a estimativa da população fixa e flutuante do empreendimento, temos as seguintes definições consideradas:

- **População fixa:** Composta pelos moradores dos empreendimento.
- **População flutuante:** População que frequentará ou irá trabalhar no condomínio.

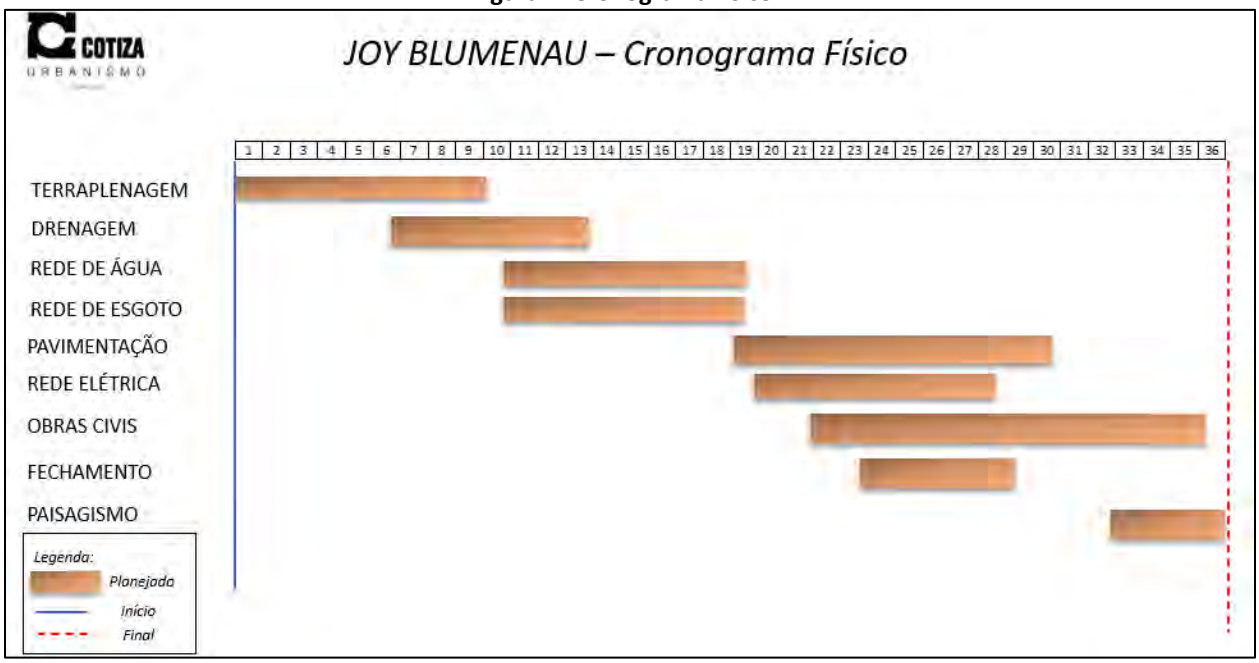
Para o cálculo da população fixa estimada, considerou-se uma média de 3 quartos por casa e, em conjunto com a Instrução Normativa – IN 009/DAT/CBMSC que orienta que deve ser considerado 2 pessoas/dormitório para residências multifamiliares. Dessa forma, se cada lote contar com residência, serão 222 economias, 666 dormitórios, totalizando **1.332 pessoas na população fixa**.

Para a população flutuante, A estimativa de funcionários do condomínio é de dois vigilantes/porteiros e um funcionário de serviços gerais, totalizando como **população flutuante de 3 pessoas**.

Ao todo, somando as populações fixa e flutuante, tem-se uma estimativa total de 1.335 pessoas.

O cronograma de implantação da obra do empreendimento está apresentando abaixo, com início previsto da operação do condomínio em 36 meses.

Figura 2. Cronograma físico.



Fonte: adaptado do empreendedor.

3 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

A ocupação e uso do solo no território brasileiro, tanto em áreas privadas, por iniciativa e interesse dos respectivos titulares do direito de propriedade, ou em áreas públicas, por interesse ou iniciativa dos governantes e seus representantes, para realização de obras de qualquer modalidade, deverão igualmente submeter-se à análise prévia dos requisitos legais existentes com o fim de utilizar as áreas necessárias com o menor impacto ambiental e urbanístico possível.

A análise da legislação com vistas à ocupação e uso da terra é de fundamental importância, sobretudo para permitir a adequação do futuro projeto às condicionantes legais pertinentes a matéria. Tais ponderações devem estar imbuídas de zelo para com o cumprimento, em bom termo, das exigências da legislação em geral numa visão ampla e ao mesmo tempo objetiva, principalmente dos princípios constitucionais no que tange ao meio ambiente e ao ordenamento territorial.

Nesse contexto, o intuito da legislação urbanística e ambiental é de conciliar o desenvolvimento socioeconômico com a proteção do meio ambiente, configurando-se os estudos de impactos socioambientais em uma ferramenta essencial para a sua consecução, por proporcionar um embasamento tanto para as ações de planejamento como de execução de projetos de qualquer natureza.

O meio ambiente, no entendimento de SILVA (2004) “é a interação do conjunto de elementos naturais, artificiais e culturais que propiciem o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas”. Neste conceito, o patrimônio cultural é parte integrante do meio ambiente e, como tal, constitui-se em um direito humano fundamental e um interesse difuso.

Como instrumento de política urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) se presta à função de instruir a avaliação da capacidade do meio urbano de comportar um determinado empreendimento. Na opinião de HUMBERT (2006), o EIV “funda-se na nova ordem social trazida pela Constituição Federal de 1988, na qual a propriedade individual e absoluta cede espaço,

estando submetida a restrições administrativas e ao atendimento da sua função social, bem como outros valores e garantias assegurados à coletividade".

A seguir são apresentadas as principais normas de caráter urbanístico, cultural e ambiental que incidem sobre empreendimento em análise neste estudo prévio.

Quadro 6. Legislações Urbanísticas e Ambientais.

Norma	Âmbito	Ementa
Decreto-Lei 025/1937	Federal	"Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional."
Lei 6.766/1979	Federal	"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências."
Lei 6.938/1981	Federal	"Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências."
Lei 9.503/1997	Federal	"Institui o Código de Trânsito Brasileiro."
Lei 10.257/2001	Federal	Conhecida como Estatuto das Cidades, ela regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição federal, determina a obrigatoriedade e estabelece as diretrizes gerais da solicitação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências
Lei 10.406/2002	Federal	"Institui o Código Civil."
Lei 12.651/2012	Federal	"Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências".
Lei 11.428/2006	Federal	"Dispõe sobre a proteção do bioma mata atlântica e dá outras providências"
Lei 9.985/2000	Federal	"Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC"
Lei Federal nº 10.098/2000 e Decreto Federal nº 5.296/2004	Federal	Estabelece Normas Gerais e Critérios Básicos para a Promoção da Acessibilidade das Pessoas Portadoras de Deficiência ou com Mobilidade Reduzida.
Lei 5.846/1980	Estadual	"Dispõe sobre a proteção do patrimônio cultural do Estado e dá outras providências."
Lei 6.063/1982	Estadual	"Dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providencias."
Lei 14.675/2009	Estadual	"Institui o Código Estadual do Meio Ambiente".
Lei 5.935/2002	Municipal	"Dispõe sobre o consumo de água em novos prédios públicos e privados."
Lei Complementar 550/2005	Municipal	"Dispõe sobre a construção de passeios públicos ou calçadas no município de Blumenau e dá outras providências."
Lei Complementar 793/2011	Municipal	"Dispõe sobre a política de preservação de bens considerados como patrimônio cultural do município de Blumenau e dá outras providências."

Norma	Âmbito	Ementa
Lei Complementar 1.181/2018	Municipal	Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Blumenau.
Lei Complementar 747/2010	Municipal	“Institui o Código do Meio Ambiente do município de Blumenau e dá outras providências.”
Lei Complementar 1.249/2019	Municipal	“Dispõe sobre o código do sistema de circulação do município de Blumenau.”
Lei Complementar Nº 1.247 /2019	Municipal	“Dispõe sobre o código de edificações no município de Blumenau, e dá outras providências.”
Lei Complementar 751/2010	Municipal	“Dispõe sobre o código de zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Blumenau e dá outras providências.”
Lei Complementar 1.177/2018	Municipal	Substitui os anexos I (mapa de zoneamento) e II (classificação das atividades) da Lei Complementar nº 751, de 23 de março de 2010
Lei Complementar nº 834/2011	Municipal	Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança na cidade de Blumenau;
Lei Complementar nº 925/2014	Municipal	Altera dispositivos da Lei Complementar nº 834/2011;
Lei Complementar nº 1.019/2015	Municipal	Altera e acrescenta dispositivos aos artigos 3º, 4º e 6º da Lei Complementar Nº 834;
Lei Complementar nº 691/2008	Municipal	Institui o “Programa de Conservação e Uso Racional de Água” no Município de Blumenau.
Decreto 9.155/2010	Municipal	“Dispõe sobre as vias existentes e projetadas no município de Blumenau/SC.”
Decreto 11.391/2017	Municipal	Regulamenta o processo de regularização ambiental de áreas de preservação permanente existentes nas faixas marginais dos cursos d`água situados em zona urbana municipal, para fins de regularização fundiária de interesse específico nos termos do art. 65, da Lei federal nº 12.651, de 12 de maio de 2012.

4 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA

4.1 Sistema Viário

O sistema viário de Blumenau é, de forma geral, composto de anéis e vias radiais para distribuição do tráfego, com sobreposição dos vales e alternativas de desvio. A hierarquização das vias do município é definida a partir da Lei Complementar nº 748/2010, a qual dispõe sobre o código do sistema de circulação do município de Blumenau.

O acesso ao imóvel será através da Rua Johan Karsten, a qual tem acesso direto à SC 421, que representa, neste trecho, a Rua Werner Duwe e a Rodovia João Karsten. A Rua Johan Karsten é uma via local, destinada a dar acesso aos equipamentos e residências presentes no seu entorno, além de ser uma conexão para a BR 470, a partir da Rua Bernardo Scheidemantel.

A Rua Johan Karsten possui duplo sentido e pavimentação em concreto, possui passeio público implantado em todo trecho da via, com a presença de piso tátil em alguns trechos, conforme pode ser visualizado na Figura 3.

Figura 3. Situação da Rua Johan Karsten, que dá acesso ao empreendimento.

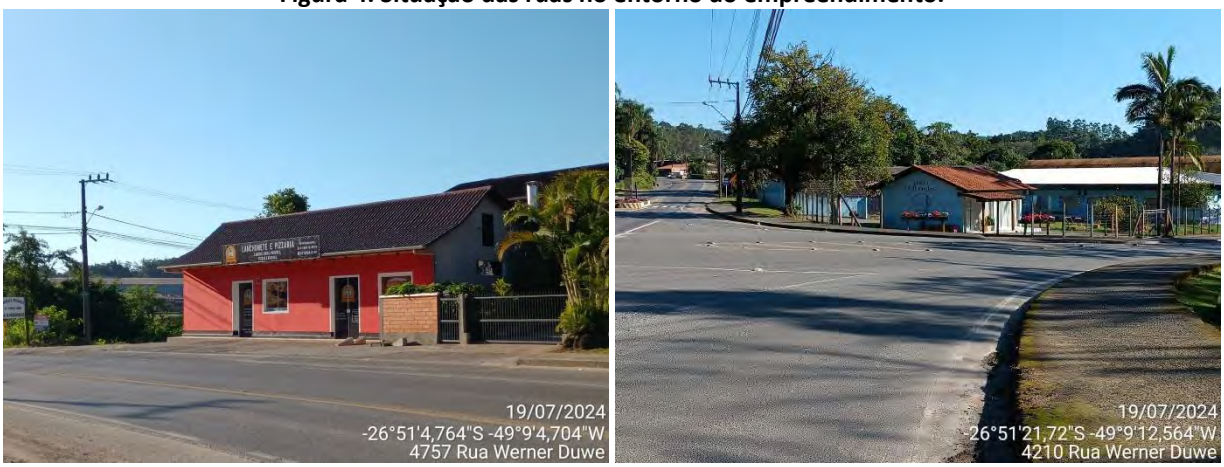




Fonte: AS Soluções Ambientais & Engenharia, 2024.

A Rua Werner Duwe e a Rodovia João Karsten, que conectam o acesso à Rua Johan Karsten, possuem pavimentação, sinalização horizontal e vertical, e passeios públicos em ambos os lados, no entanto, com a presença de pisos táteis em alguns trechos, conforme Figura 4.

Figura 4. Situação das ruas no entorno do empreendimento.





Fonte: AS Soluções Ambientais & Engenharia, 2024.

O transporte público do município de Blumenau conta com um sistema integrado que faz ligação entre seis terminais distribuídos pelo município e oferece cerca de 90 linhas de ônibus. Os pontos de ônibus mais próximos ao empreendimento estão localizados na Rua Werner Duwe e na Rodovia João Karsten, a aproximadamente 450 metros de distância do empreendimento, os pontos apresentam cobertura e banco, conforme Figura 5.

Figura 5. Situação dos pontos de ônibus mais próximos ao imóvel.



Fonte: AS Soluções Ambientais & Engenharia, 2024.

4.2 Uso e Ocupação do Solo Atual

Conforme descrito anteriormente, o imóvel em estudo está inserido em área urbanizada e nas zonas **ZPA/ZOC** – Zona Proteção Ambiental/ Zona de Ocupação Controlada, **ZR1** – Zona Residencial 1, **ZI1** – Zona Industrial 1 e **ZRP** – Zona Rural de Proteção. Na vizinhança próxima, observa-se predominância do uso residencial e de comercial/serviços, além da existência de algumas indústrias. Destaca-se alguns estabelecimentos de médio a grande porte próximos do empreendimento, como a Karsten, Kauder S/A Indústria Comércio Plásticos, Poli Industria de Plasticos Eireli.

Em relação ao uso e ocupação do solo atual do imóvel, este é ocupado predominantemente por vegetação florestal e rasteira, mas apresenta edificações na região frontal do terreno, característico de urbanizado. O mapa a seguir apresenta a configuração do terreno.

681600 681900 682200 682500 682800 683100 683400

7028500

7028000

N W E S

0 75 150 300 Metros

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Legenda:

Terreno

Tipos de uso

Urbanizado

Vegetação densa

Vegetação rasteira

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha: A3	**Escala:** 1:6.153	**Número:** Mapa 07	**Data:** 18/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Mapa Zoneamento

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

Para o estudo de tráfego a ser desenvolvido, considerou-se que os principais deslocamentos para o empreendimento se darão na via de acesso, a Rua Johan Karsten. Deste modo, prevê-se a realização da contagem de veículos na intersecção entre a Rua Johan Karsten e a Rodovia João Karsten (SC-421).

4.3 Equipamentos Urbanos e Comunitários

Os equipamentos urbanos existentes no bairro onde o empreendimento está localizado são apresentados no Quadro 06.

Quadro 7. Equipamentos Urbanos.

Componentes da Infraestrutura Urbana	EQUIPAMENTOS URBANOS							
	Abastecimento de Água	Esgotamento Sanitário	Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares	Drenagem de Águas Pluviais Urbanas	Sistema Viário e Acessos	Transporte Público Coletivo	Sistema de Gás Canalizado	Energia elétrica e redes de telecomunicações
PROVEDOR DO SERVIÇO	SAMAE	BRK AMBIENTAL	SAMAE	Poder Público	Poder Público	Iniciativa Privada/ BluMob	SCGÁS	CELESC
Blumenau	Ocorre	Ocorre parcialmente	Ocorre	Ocorre	Ocorre	Ocorre	Ocorre Parcialmente	Ocorre

De acordo com o Inciso 2 do Parágrafo IV do Artigo 4º da Lei Federal n° 6.766/1979, consideram-se como equipamentos comunitários aqueles destinados ao atendimento das necessidades públicas, como educação, cultura, saúde, lazer e similares. Para Couto (1981), os equipamentos comunitários cumprem importante papel para o equilíbrio social, político, cultural e psicológico da comunidade, funcionando como uma fuga dos conflitos gerados pela vida contemporânea em comunidade.

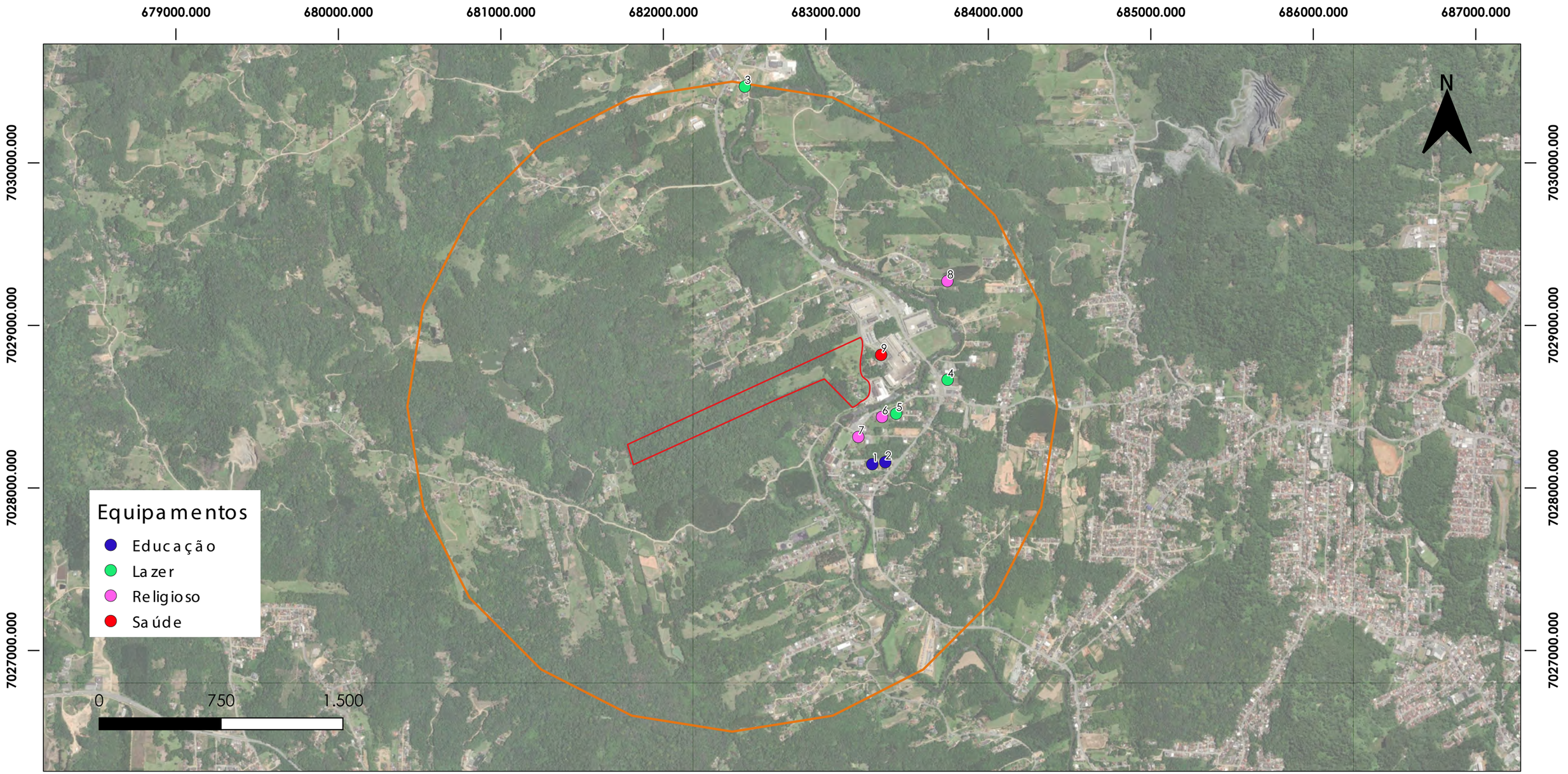
Nestes termos, identificou-se os equipamentos comunitários em um raio de 2000 metros da área de estudo. O Quadro 07 apresenta a discriminação dos equipamentos comunitários classificados em: educação, saúde, segurança pública, assistência social, esportes e lazer. Estes são mapeados no Mapa 03.

Quadro 8. Equipamentos Comunitários.

Categoria do equipamento	Número	Nome
Educação	1	EBM Quintino Bocaiuva
	2	CEI Anton Max
Esporte e Lazer	3	Ponto de Pesca Rio Testo
	4	Clube Caça e Tiro Texto Salto
	5	Zero91 MCs
Religioso	6	Igreja Comunitária São José

Categoria do equipamento	Número	Nome
	7	Paróquia de Confissão Luterana
	8	Instituto Flor de Maria
Saúde	9	Karsten Ambulatório

Verifica-se que em um raio de 2000 metros há pelo menos um equipamento comunitário das classes verificadas. Os equipamentos mais próximos do imóvel referem-se as classes de educação.



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda:

Terreno

Raio de 2000 metros

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:

Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7

Julia C. Santana dos Santos - Arquiteta e Urbanista - CAU A270916-3

Folha: A3	**Escala:** Indicada	**Número:** Mapa 03	**Data:** 15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Mapa Zoneamento

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

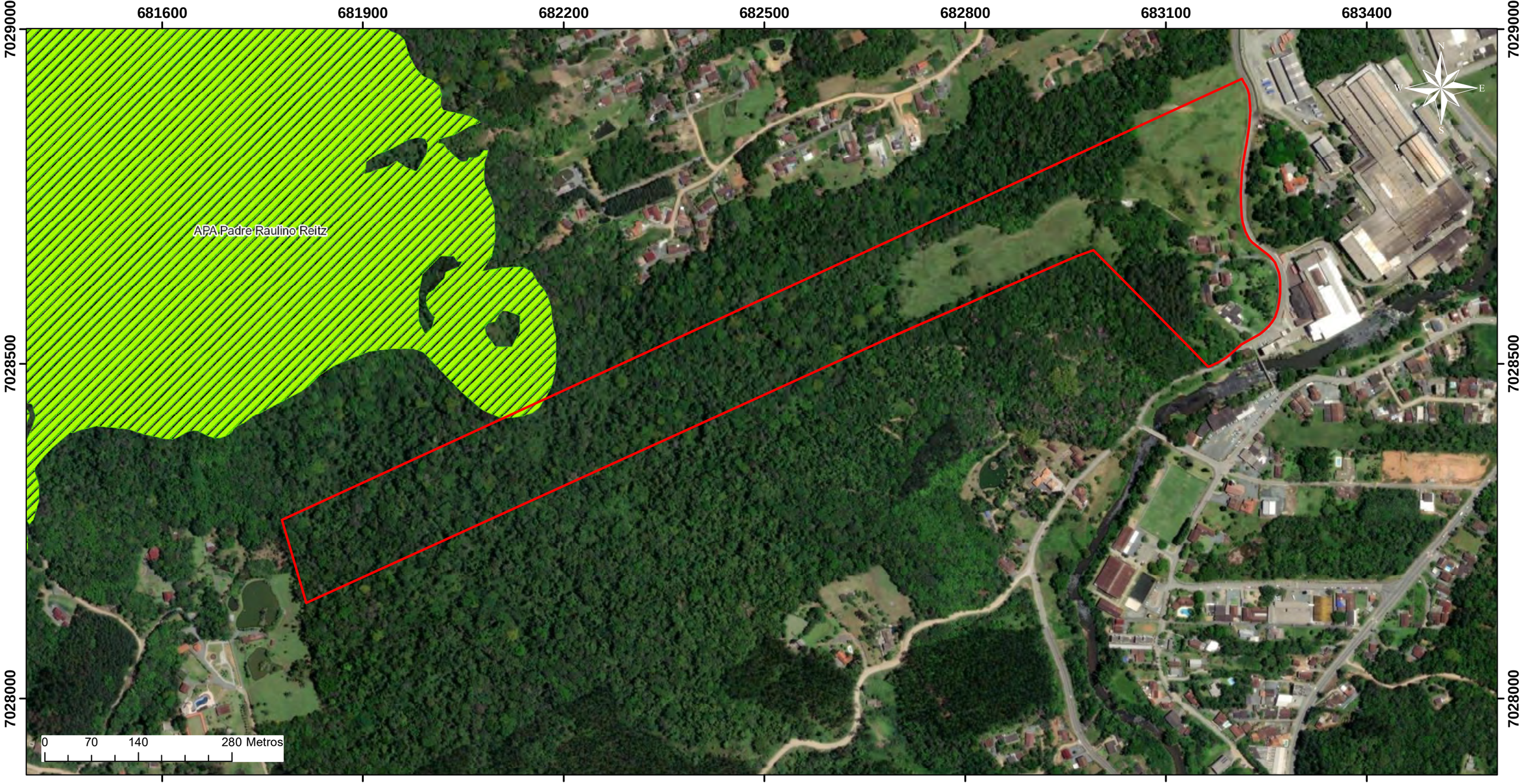
4.4 Áreas de Relevância Ambiental

Com base nas informações disponibilizadas pela PMB e IMA, verificou-se que na área do empreendimento **existe sobreposição de uma pequena parcela de Unidade de Conservação (UC)**. A UC incidente sobre o terreno, mapa abaixo**Erro! Fonte de referência não encontrada.**, trata-se da APA Padre Raulino Reitz, que faz uma intersecção de, aproximadamente, 466,41 m² sobre o terreno.

Conforme o disposto pelo Serviço de Geoprocessamento de Blumenau, no empreendimento há a ocorrência de curso d'água que, conforme o relatório de restrições gerado pela PMB, determina APP o disposto no Art. 4 do Código Florestal. O levantamento planialtimétrico feito sobre a área apresenta a localização dos cursos d'água. As Áreas de Preservação Permanente possuem largura de 30 metros para os cursos d'água presentes na área e 50 m para as nascentes identificadas. O **Mapa 04** apresenta a disposição dos elementos hídricos levantados na área, bem como as suas respectivas Áreas de Preservação Permanente.

No **Anexo 01** é possível visualizar que o projeto apresentado respeita as APPs existentes no terreno.

O município de Blumenau localiza-se na Região Hidrográfica 07 – Vale do Itajaí. A RH7 possuí uma área total de aproximadamente 15.310 km² e um perímetro de 1.267 km, englobando a área, total ou parcial, de 60 municípios catarinenses (PERH, 2017). O município de Blumenau está inserido na bacia hidrográfica do Rio Itajaí-Açu. Segundo o PERH (2017), o Rio Itajaí-Açu é o principal rio da RH7, formado pela junção dos rios Itajaí do Sul e Itajaí do Oeste, no município de Rio do Sul. As microbacias as quais a área de estudo está inserida são a MBH RIBEIRAO LUEBKE e RIBEIRAO CHELTER (**Mapa 05**), conforme levantado da SDE.



UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

Legenda:

Terreno

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	**Escala:**	**Número:**	**Data:**
A3	1:6.153	Mapa 03	15/07/2024

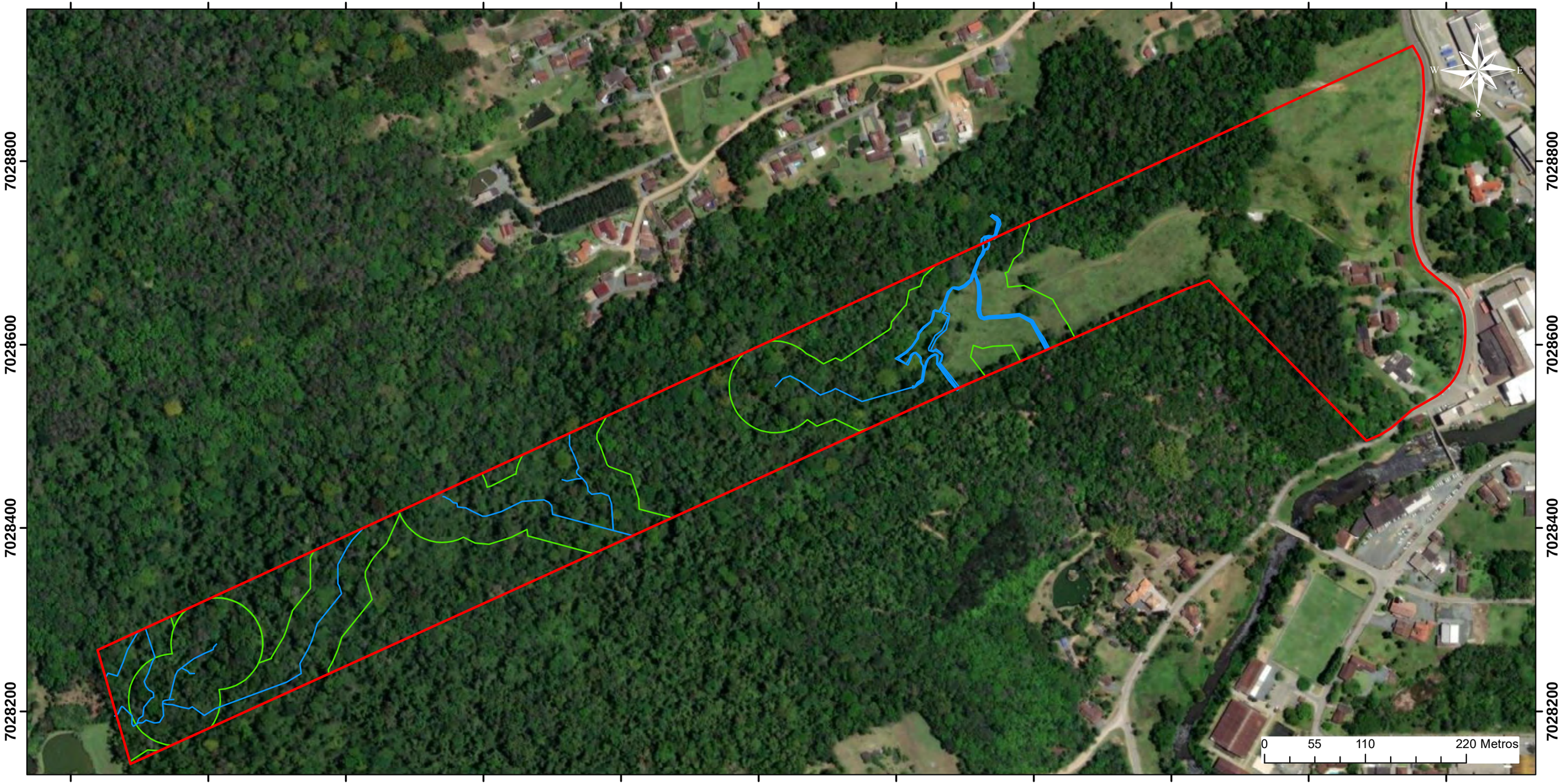
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Mapa Zoneamento

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br



ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Legenda:

- Terreno
- Tubulação - Levantamento Topográfico
- Elementos Hídricos - Levantamento Topográfico
- Área de Preservação Permanente

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	Escala:	Número:	Data:
A3	1:6.153	Mapa 09	15/07/2024

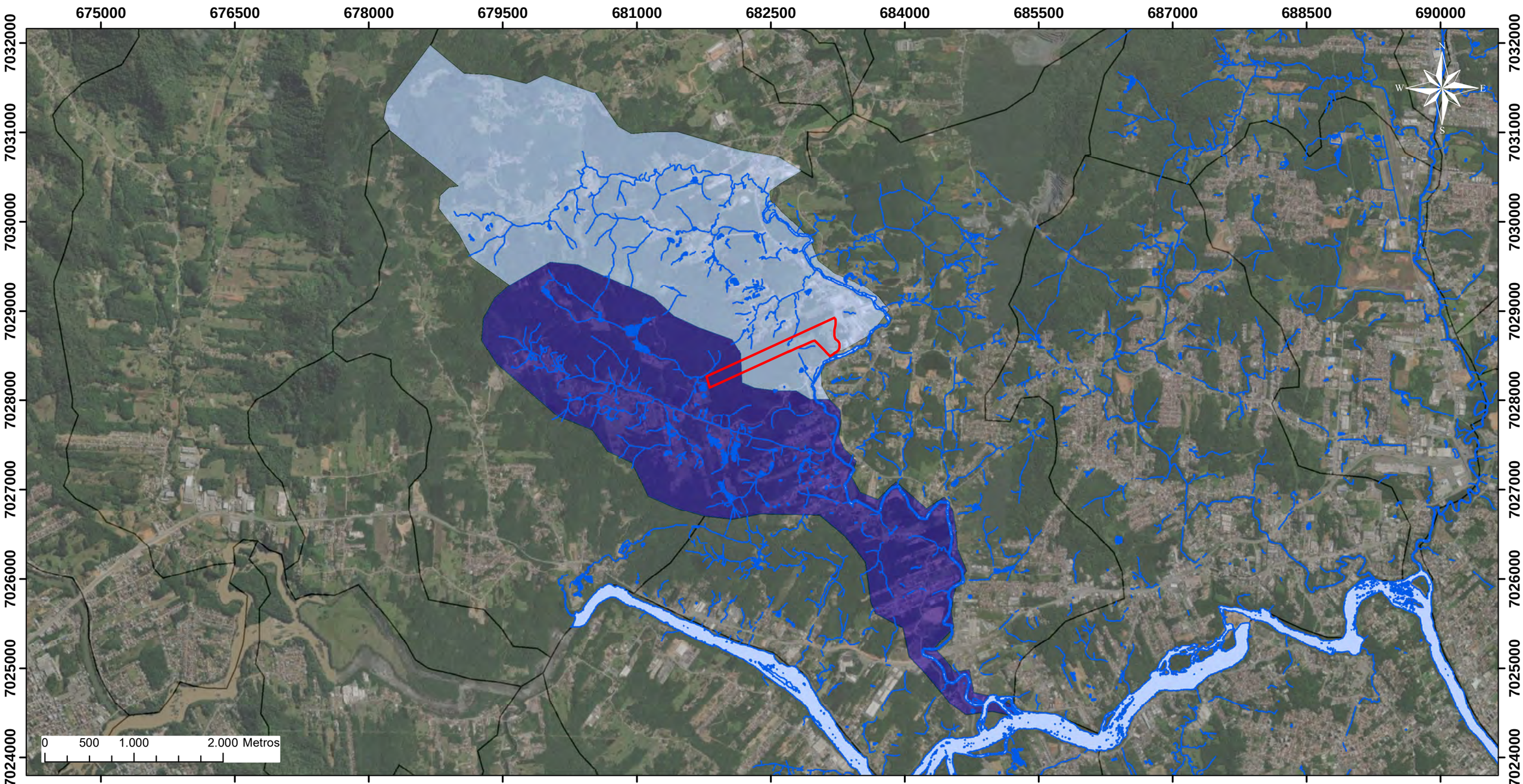
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Lev. Top.

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br



MICROBACIA HIDROGRÁFICA

Legenda:

- Terreno
- Hidrografia
- Hidrografia Principal

Microbacia Hidrográfica

- RIBEIRAO CHELTER
- RIBEIRAO LUEBKE

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	**Escala:**	**Número:**	**Data:**
A3	1:6.153	Mapa 08	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, GeoBlumenau

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

4.5 Sítios e edificações históricas

A abordagem dos aspectos arqueológicos passíveis de relações com a área pretendida pelo empreendimento em análise se dá a partir do levantamento de dados secundários contidos em literatura específica, em especial, a que aborda o Panorama Arqueológico de Santa Catarina (FARIAS; KNEIP, 2010) e também através de vistoria no terreno em questão, com a realização de caminhamentos por toda a sua área, com fins de obtenção de inspeções visuais do solo. Estas caminhadas são orientadas por “transects” (linhas imaginárias, paralelas e equidistantes).

Em relação ao levantamento das edificações históricas e sítios arqueológicos foram utilizados os dados do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) para levantamento a nível federal. Conforme este levantamento, o município de Blumenau possui onze (11) edificações históricas tombadas pelo instituto. Em âmbito Estadual, foi consultada a Fundação Catarinense de Cultura e identificou-se 60 edificações tombadas em Blumenau. No município, a Lei Complementar n°793/2011 dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Blumenau. Conforme pesquisa no site da prefeitura, existem 52 edificações tombadas no município. De acordo com a legislação especifica, existe classe de zoneamento para áreas próximas a bens tombados.

De acordo com dados oficiais, existem edificações tombadas e sítios históricos na área de estudo e suas proximidades. O auto de tombamento nº 2011-022 refere-se ao imóvel na Rua Johann Karsten nº 365, parte da história da Karsten, uma das primeiras indústrias têxteis de Blumenau. Esta casa, localizada perto da empresa, junto com outras edificações e o conjunto fabril, forma um importante sítio histórico.

O imóvel foi classificado como P2, exigindo a preservação de elementos internos, conforme o Art. 21, Inciso II, §1º da Lei Complementar Municipal 793/2011. A Área de Preservação Cultural é de 4.548,00 m², dentro de um terreno total de 254.456,00 m².

4.6 Delimitação do Bairro e Setores censitários

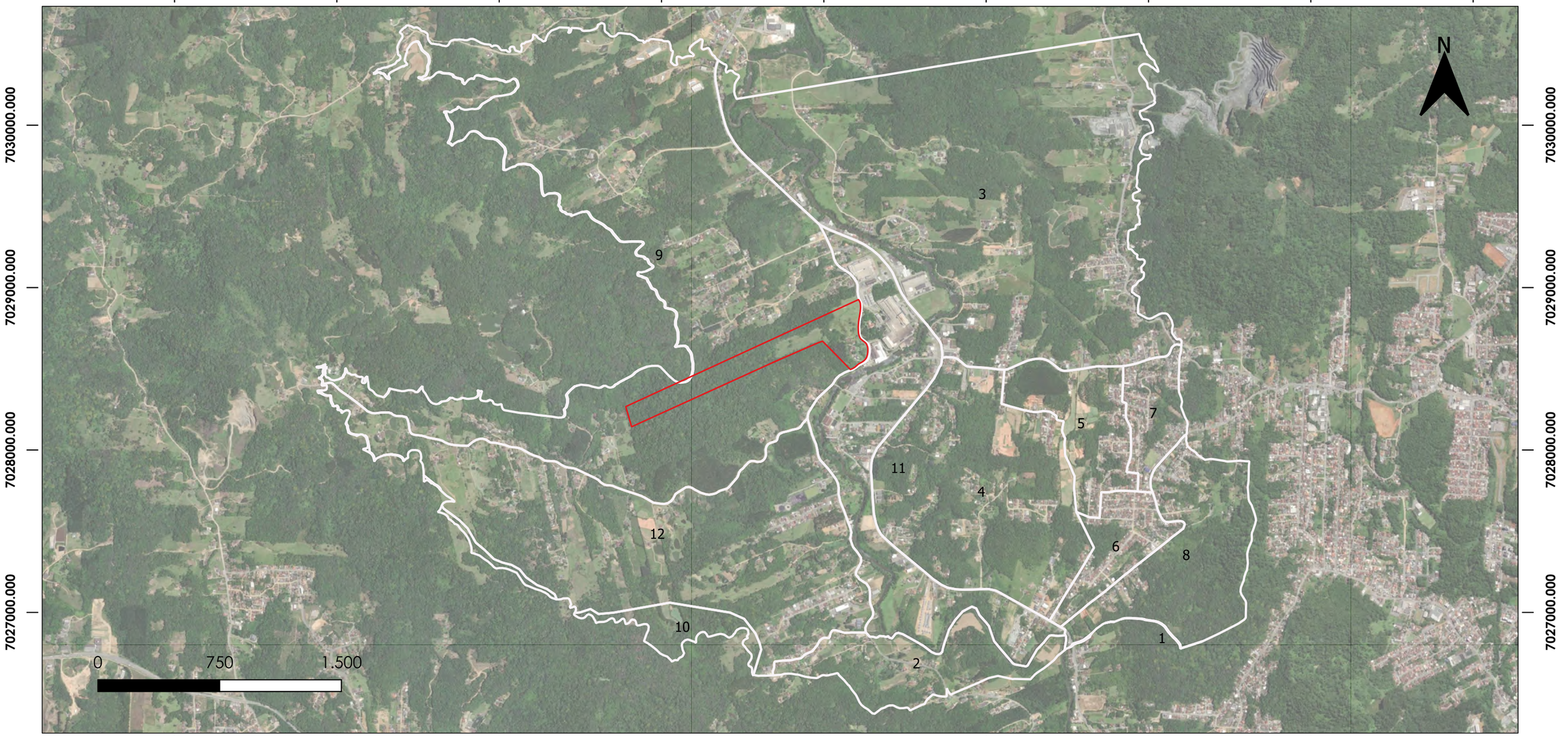
O bairro Testo Salto, onde o empreendimento está inserido, pertence a área urbana do Município de Blumenau e apresenta 12 setores censitários. O setor censitário é a menor unidade territorial para qual o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE disponibiliza informações. Os setores utilizados neste estudo correspondem ao último censo demográfico divulgado pelo IBGE, no ano de 2010.

O **Mapa 06** apresenta a delimitação do Texto Salto, bem como os seus setores censitários. O empreendimento em estudo encontra-se dentro do setor com código 420240405000450P. No Quadro 9 verifica-se os códigos de todos os setores do bairro.

Quadro 9. Código dos Setores Censitários do Bairro Velha Central.

Número	Código do Setor	Número	Código do Setor
1	420240405000327P	7	420240405000345P
2	420240405000336P	8	420240405000346P
3	420240405000341P	9	420240405000450P
4	420240405000342P	10	420240405000499P
5	420240405000343P	11	420240405000597P
6	420240405000344P	12	420240405000598P

Fonte: Adaptado de IBGE (2010).



SETORES CENSITÁRIOS - TESTO SALTO

Legenda:

- Terreno
- Setores censitários

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Julia C. Santana dos Santos - Arquiteta e Urbanista - CAU A270916-3

Folha:	Escala:	Número:	Data:
A3	Indicada	Mapa 06	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, Mapa Zoneamento

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

4.7 Proposta de Delimitação de Áreas de Influência e Justificativas

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

As abordagens para a caracterização dos impactos sobre a vizinhança seguem duas escalas de análise: Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

A AID é entendida como aquela do entorno imediato que poderá sofrer impactos diretos da operação do empreendimento, principalmente, aqueles relacionados ao aumento da emissão de gases, ruídos e alteração do cotidiano local. Já a AII engloba a AID, recebendo ações indiretas da implantação e operação da atividade que possam afetar os ecossistemas bem como os meios socioeconômicos, estruturais, culturais e políticos.

Para esse estudo sugere-se duas opções de AID e AII, apresentadas a seguir:

4.7.1.1 Proposta 01

Para a opção 01, pretendeu-se considerar como AID os setores diretamente afetados pela inserção do empreendimento, desse modo, abrangendo os setores censitários 420240405000450P, 420240405000499P, 420240405000597P e 420240405000598P, apresentando uma área total de 1.367,78 ha.

Em relação à AII, foram considerados os setores próximos à AID, inseridos parcialmente no bairro. Desse modo, foram considerados 19 setores censitários no entorno do empreendimento, totalizando 5.355,71 hectares. Foram abrangidas totalmente a área dos seguintes setores: 420240405000331P, 420240405000336P, 420240405000341P, 420240405000342P, 420240405000343P, 420240405000344P, 420240405000345P, 420240405000346P, 420240405000450P, 420240405000451P, 420240405000499P, 420240405000597P, 420240405000598P, 420750205000065P, 420750205000109P, 421320305000023P, 421320305000029P, 421320305000049P e 421320305000050P.

672000 675000 678000 681000 684000 687000 690000 693000

7035000

7030000

7025000

N W E S

0 850 1.700 3.400 Metros

ÁREAS DE INFLUÊNCIA - PROPOSTA 01

Legenda:

- Terreno
- Área de Influência Direta (Área: 1.367,78 ha)
- Área de Influência Indireta (Área: 5.355,71 ha)

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	Escala:	Número:	Data:
A3	1:6.153	Mapa 05	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, IBGE

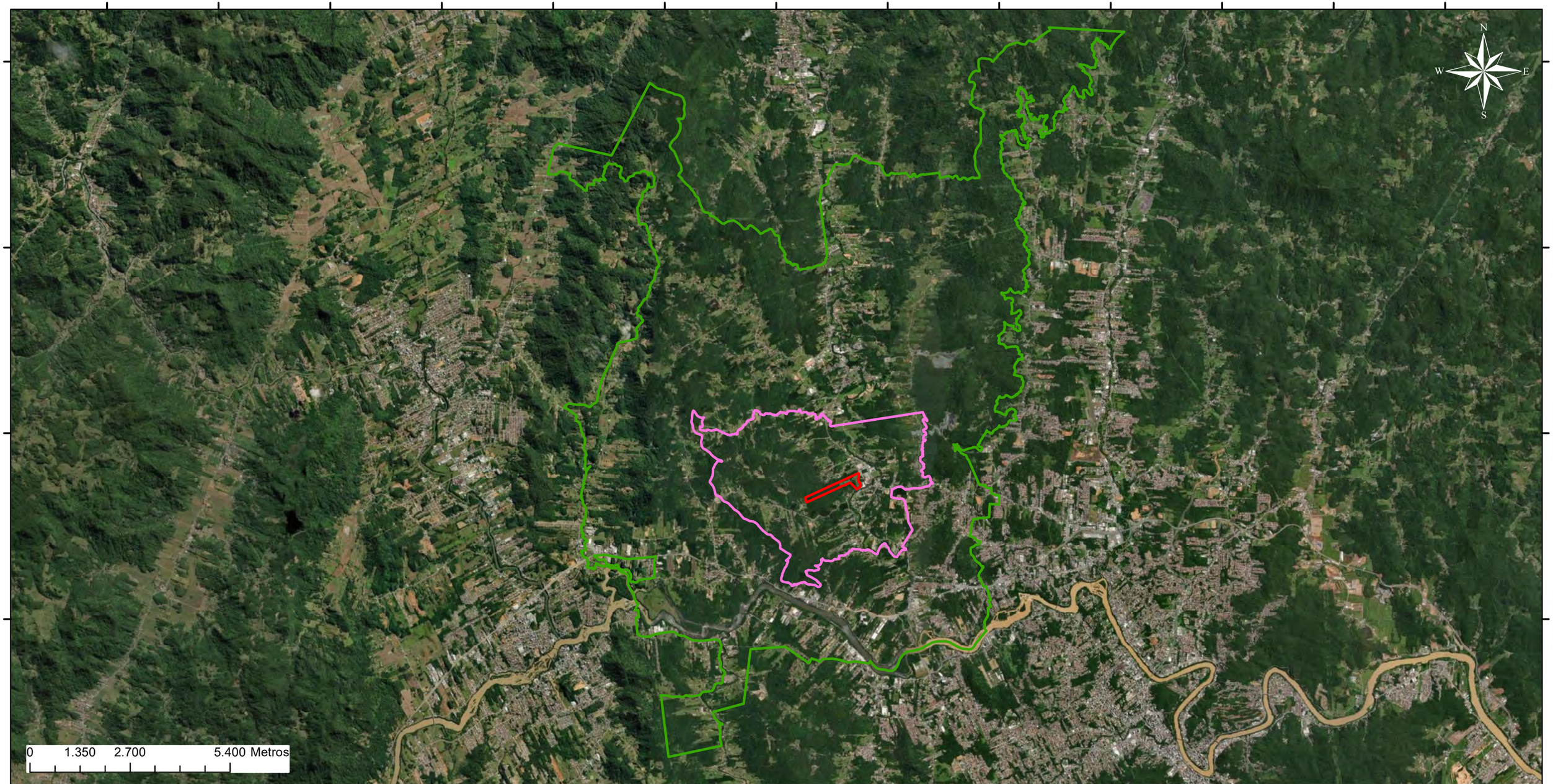
AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

4.7.1.2 Proposta 02

Para a delimitação da AID, considerou-se, como segunda opção, maior abrangência dos setores que se estendem além do bairro do empreendimento. Dessa forma, são abrangidos inteiramente os setores censitários, 420240405000341P, 420240405000342P, 420240405000450P, 420240405000499P, 420240405000597P e 420240405000598P, totalizando 1.884,04 ha.

A opção 02 da AII levou em consideração limites físicos como alguns morros e vegetação mais densa e maior largura, além de englobar mais setores. Desse modo, foram considerados 50 setores censitários, totalizando 14.095,76 ha, a saber: 420240405000349P, 420240405000350P, 420240405000351P, 420240405000352P, 420240405000429P, 420240405000600P, 421320305000024P, 421320305000026P, 421320305000035P, 420240405000324P, 420240405000325P, 420240405000326P, 420240405000327P, 420240405000328P, 420240405000329P, 420240405000330P, 420240405000331P, 420240405000333P, 420240405000336P, 420240405000341P, 420240405000342P, 420240405000343P, 420240405000344P, 420240405000345P, 420240405000346P, 420240405000348P, 420240405000448P, 420240405000449P, 420240405000450P, 420240405000451P, 420240405000499P, 420240405000595P, 420240405000596P, 420240405000597P, 420240405000598P, 420750205000007P, 420750205000008P, 420750205000035P, 420750205000041P, 420750205000057P, 420750205000058P, 420750205000065P, 420750205000108P, 420750205000109P, 421320305000023P, 421320305000029P, 421320305000040P, 421320305000049P, 421320305000050P e 421820205000046P.



ÁREAS DE INFLUÊNCIA - PROPOSTA 02

Legenda:

- Terreno
- Área de Influência Direta (Área: 1.884,04 ha)
- Área de Influência Indireta (Área: 14.095,76 ha)

Localização: Rua Johan Karsten, Testo Salto, Blumenau-SC

Elaboração:
Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA/SC 126680-7
Martha M. Iungs Fabrin/Eng. Sanitarista e Ambiental

Folha:	Escala:	Número:	Data:
A3	1:6.153	Mapa 06	15/07/2024

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps ESRI, IBGE

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 747/2010. Disponível em: https://leisMunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2010/74/747/lei-complementar-n-747-2010-institui-o-codigo-do-meio-ambiente-do-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 748/2010. Disponível em: https://leis municipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2010/74/748/lei complementar-n-748-2010-dispoe-sobre-o-codigo-do-sistema-de-circulacao-do-municipio-de-blumenau. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 751/2010. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2010/76/751/lei-complementar-n-751-2010-dispoe-sobre-o-codigo-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-blumenau-e-da-outras-provi dencias-2015-12-16-versao-consolidada. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 550/2005. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2005 /55/550/lei-complementar-n-550-2005-dispoe-sobre-a-construcao-de-passeios-public os-ou-calcadas-no-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 834/2011. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2011/83/834/lei-complementar-n-834-2011-dispoe-sobre-o-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv. Acesso em 18/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 925/2014. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2014/92/925/lei-complementar-n-925-2014-altera-e-revoga-dispositivos-das-leis-complementares-ns-748-749-750-751-todas-de-23-de-marco-de-2010-793-de-19-de-abril-de-2011-e-834-de-13-de-dezembro-de-2011. Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 1019/2015. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/leicomplementar/2015/101/1019/lei-complementar-n-1019-2015-altera-e-acrescenta-dispositivos-aos-artigos-3-4-e-6-da-lei-complementar-n-834-de-13-de-dezembro-de-2011. Acesso em 18/03/2018.

BLUMENAU. Lei Complementar 691/2008. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2008/69/691/lei-

complementar-n-691-2008-institui-o-programa-de-conservacao-e-uso-racional-de-agua-no-municipio-de-blumenau. Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10098.htm. Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Decreto/D5296.htm. Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. LEI COMPLEMENTAR Nº 793, DE 19 DE ABRIL DE 2011. DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO DE BENS CONSIDERADOS COMO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/b/blumenau/lei-complementar/2011/80/793/lei-complementar-n-793-2011-dispoe-sobre-a-politica-de-preservacao-de-bens-considerados-como-patrimonio-cultural-do-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias> Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. DECRETO Nº 9155, DE 14 DE ABRIL DE 2010.DISPÕE SOBRE AS VIAS EXISTENTES E PROJETADAS DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU. Disponível em: < https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/decreto/2010/916/9155/decreto-n-9155-2010-dispoe-sobre-as-vias-existentes-e-projetadas-do-municipio-de-blumenau> Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. Decreto nº 10.670/2015. Regulamenta o processo de Regularização Ambiental de Áreas de Regularização Ambiental de Áreas de Preservação Permanente Existentes nas Faixas Marginais dos Cursos D'Água Situados em Zona Urbana Municipal, para Fins de Regularização Fundiária de Interesse Específico nos Termos do Art. 65, da Lei Federal Nº 12.651, de 12 de Maio DE 2012, Combinado com o Art. 61, da Lei Federal Nº 11.977, de 07 de Julho de 2009. Disponível em: < file:///C:/Users/AMB-030/Downloads/decreto_10670_altera_licenciamento_ambiental.pdf> Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. Lei Complementar 747/2010. INSTITUI O CÓDIGO DO MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Disponível em: < https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2010/74/747/lei-complementar-n-747-2010-institui-o-codigo-do-meio-ambiente-do-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias> Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. LEI COMPLEMENTAR Nº 558. DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO DOS BENS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, PAISAGÍSTICO E CULTURAL DO MUNICÍPIO, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR N. 79, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1994, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Disponível em: < https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2005/55/558/lei-

complementar-n-558-2005-dispoe-sobre-o-programa-de-protecao-e-valorizacao-dos-bens-do-patrimonio-historico-arquitetonico-paisagistico-e-cultural-do-municipio-revoga-a-lei-complementar-n-79-de-22-de-dezembro-de-1994-e-da-outras-providencias.html> Acesso em 21/03/2019.

BLUMENAU. LEI COMPLEMENTAR Nº 750, DE 23 DE MARÇO DE 2010. DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE BLUMENAU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Disponível em: < https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-complementar/2010/75/750/lei-complementar-n-750-2010-dispoe-sobre-o-codigo-de-edificacoes-no-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias> Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. DECRETO-LEI Nº 25, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm> Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: <http:// http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>.

BRASIL. LEI Nº 11.428, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006. Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11428.htm> Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. LEI Nº 6.938, DE 31 DE AGOSTO DE 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6938.htm>. Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. LEI Nº 9.503, DE 23 DE SETEMBRO DE 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9503.htm>. Acesso em 20/10/2017.

BRASIL. LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm> Acesso em 21/03/2019.

BRASIL. LEI No 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: < http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=322> Acesso em 20/10/2017.

DENATRAN. Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego. Brasília: DENATRAN/FGV, 2001. Disponível em: < http: //www.denatran.gov.br/ publicacoes/download/PolosGeradores.pdf>. Acesso em 21/03/2019.

CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL - CONGEA, 4., 2013, Salvador. Planejamento Urbano: Importância do zoneamento. Salvador, Ba: Congresso Brasileiro de Gestão Ambiental, 2013. 5 p.https://portal.cbm.sc.gov.br/images/PDF/IN_009_-_SE_09julho2018.pdf

FARIAS, D. S. E.; KNEIP, A. Panorama Arqueológico de Santa Catarina. Palhoça (SC). Ed.: Unisul, 2010, 306p.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censos Demográficos do IBGE para o ano de 2010. Disponível em: <http: //www.ibge.gov.br/>.

PLANO ESTADUAL DE RECURSOS HÍDRICOS - PERH. Caracterização Geral Das Regiões Hidrográficas De Santa Catarina. Florianópolis, 2017. PERH.

SANTA CATARINA. Lei Nº 14.675 DE 13/04/2009. Institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outras providências. Disponível em: < https://pt.scribd.com/document/49589524/Lei-14-675-2009-Codigo-Estadual-do-Meio-Ambiente-de-Santa-Catarina> Acesso em 21/03/2019.

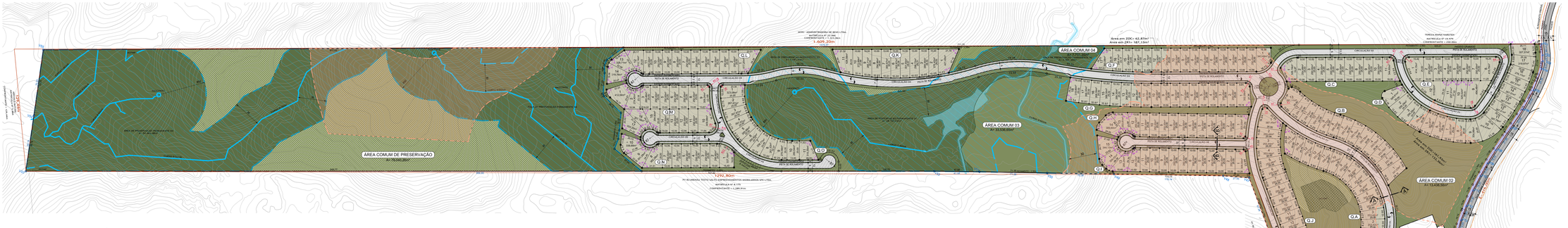
SANTA CATARINA. LEI Nº 5.846, de 22 de dezembro de 1980. Dispõe sobre a proteção do patrimônio cultural do Estado e dá outras providências. Disponível em: < http://server03.pge.sc.gov.br/legislacaoestadual/1980/005846-011-0-1980-000.htm> Acesso em 21/03/2019.

SANTA CATARINA. LEI Nº 6.063, de 24 de maio de 1982. Dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providencias. Disponível em: < http://www.deinfra.sc.gov.br/fxd/documentos/606382.pdf> Acesso em 21/03/2019.

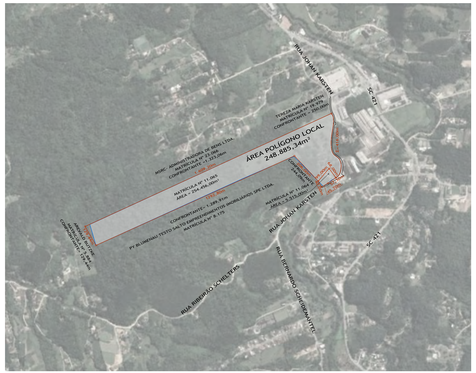
SILVA, José Afonso. Direito Ambiental Constitucional. São Paulo: Malheiros Editores, 2004.

6 ANEXOS

6.1 Anexo 01: Projeto Urbanístico

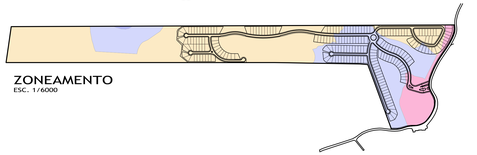


IMPLANTAÇÃO
ESC. 1/1250

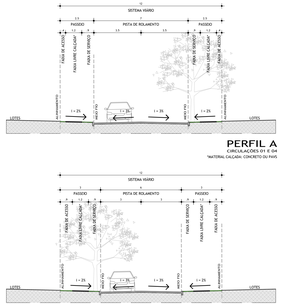


PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1/10000

MATRÍCULAS
POLÍGONO LOCAL



ZONEAMENTO
ESC. 1/6000



PERFIL A
CIRCULAÇÕES 03 | 04 | 05 | 06 | 07 E 08
*MATERIAL CALÇADA: CONCRETO OU PAVS

PERFIL B
CIRCULAÇÕES 01 | 02 | 09 | 10 | 11 E 12
*MATERIAL CALÇADA: CONCRETO OU PAVS

PERFIS VIÁRIOS
ESC. 1/125

ÁREA COBERTURA FLORESTAL MÍN. PRESERVADA (ACFMP)
ESC. 1/3000

RESUMO DE ACFMP		
VEGETAÇÃO ESTÁGIO MÉDIO		
ÁREA TOTAL	7.100,00 m²	100%
ÁREA COBERTURA FLORESTAL MÍNIMA PRESERVADA (ACFMP)	2.146,18 m²	30,2%*
VEGETAÇÃO ESTÁGIO AVANÇADO		
ÁREA TOTAL	150.500,00 m²	100%
ÁREA COBERTURA FLORESTAL MÍNIMA PRESERVADA (ACFMP)	77.539,63 m²	51,5%*

*Porcentagem calculada sobre área total da vegetação em seu respectivo estágio.

RESUMO DE ÁREAS		
NÚMERO DE CADASTRO DO TERRENO (IC): 6-6-9-1-19		
ÁREA MATRÍCULA 11.064	5.515,00 m²	2%
ÁREA MATRÍCULA 11.065	254.456,00 m²	98%
ÁREA TOTAL MATRÍCULAS	**259.971,00 m²**	**100%**
ÁREA LEVANTADA LOCAL	**248.883,34 m²**	**100%**
ÁREA A DESMEMBRAR PARA A RUA JOHAN KARSTEN (ÁREA PÚBLICA DOAÇÃO)	1.324,00 m²	0,53%
ÁREA CONDOMÍNIO TOTAL	247.561,34 m²	99,47%
ÁREA CONDOMÍNIO	**247.561,34 m²**	**100%**
ÁREAS CONDOMINIAIS	185.611,04 m²	74,98%
ÁREA DOS LOTES (222 LOTES)	61.950,30 m²	25,02%

RESUMO DE ÁREAS CONDOMINIAIS		
ÁREAS CONDOMINIAIS	**185.611,04 m²**	**74,98%**
ÁREA USO COMUM 01	23.265,08 m²	9,40%
ÁREA USO COMUM 02	13.438,58 m²	5,43%
ÁREA USO COMUM 03	33.536,65 m²	13,55%
APP 01	20.755,02 m²	
ÁREA USO COMUM 04	7.731,35 m²	3,12%
APP 02	2.365,50 m²	
APP 03	3.491,21 m²	
ÁREA COMUM DE PRESERVAÇÃO	79.040,26 m²	31,93%
APP 04	34.666,48 m²	
VIAS INTERNAS E GUARITA	28.599,13 m²	11,55%
PISTA DE ROLAMENTO	15.211,58 m²	
PASSEIOS E CANTEIROS	13.387,55 m²	

RESUMO DE ÁREA DOS LOTES		
ESPECIFICAÇÃO	**61.950,30 m²**	**25,02%**
QUADRA A (15 LOTES)	3.916,41 m²	1,58%
QUADRA B (13 LOTES)	3.720,23 m²	1,50%
QUADRA C (11 LOTES)	2.925,77 m²	1,18%
QUADRA D (18 LOTES)	5.395,54 m²	2,18%
QUADRA E (12 LOTES)	3.962,65 m²	1,60%
QUADRA F (17 LOTES)	4.468,14 m²	1,80%
QUADRA G (18 LOTES)	4.801,29 m²	1,94%
QUADRA H (14 LOTES)	3.747,66 m²	1,51%
QUADRA I (15 LOTES)	4.012,91 m²	1,62%
QUADRA J (26 LOTES)	6.938,24 m²	2,80%
QUADRA K (11 LOTES)	3.470,17 m²	1,40%
QUADRA L (14 LOTES)	3.877,80 m²	1,57%
QUADRA M (17 LOTES)	4.850,00 m²	1,96%
QUADRA N (10 LOTES)	2.840,52 m²	1,15%
QUADRA O (11 LOTES)	3.022,97 m²	1,22%
TOTAL QUADRAS (222 LOTES)	**61.950,30 m²**	**25,02%**

COMPENSAÇÃO FINANCEIRA ÁREAS PÚBLICAS	
CÁLCULO ÁREA PUBLICA MÍNIMA*	
ÁREA TOTAL DOS LOTES (AL)	61.950,30 m²
ÁREA UTILIDADA PARA VIAS DE CIRC. (AC)	28.599,13 m²
ÁREA PÚBLICA MÍNIMA	**2.427,00 m²**
ÁREA PÚB. EM PROJETO (ALARG. VIÁRIO)	1.324,00 m²
ÁREA PÚB. PARA COMPENSAÇÃO	1.103,02 m²

**CÁLCULO CONFORME FÓRMULA DISPONÍVEL NO ART. 9º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 122/2019.*
*** CÁLCULO CONFORME FÓRMULA DISPONÍVEL NO ART. 9º DA LEI COMPLEMENTAR 122/2019*

LEGENDA
- POLÍGONO MATRÍCULAS
- POLÍGONO LOCAL
- ALINHAMENTO PREDIAL
- PISTA DE ROLAMENTO
- PASSEIOS E CANTEIROS
- ÁREAS COMUNS
- LOTES
- ÁREA A DESMEMBRAR PARA A RUA JOHAN KARSTEN (ÁREA PÚBLICA DOAÇÃO)
- ZPA - ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- APP's
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL
- ACFMP DENTRO DE APP
- ACFMP FORA DE APP
- ÁREA VEGETAÇÃO FORA DE ACFMP

*OBS.: os ângulos internos dos vértices dos lotes que não estão indicados em planta, equivalem a 90°.

PLANILHA DE ROTEIRO PERIMÉTRICO GEORREFERENCIADO DA POLIGONAL DO IMÓVEL (DATUM SIRGAS 2000)

De	Para	Distância (m)	Ang. Internos	Coord. (X)	Coord. (Y)	Elevação Ortométrica (m)
V1	V2	11,88 m	90° 20' 14"	693.213,38 m	7.029.925,90 m	51,62
V2	V3	8,47 m	170° 19' 29"	693.219,32 m	7.029.919,62 m	51,21
V3	V4	8,07 m	170° 49' 38"	693.222,09 m	7.029.909,77 m	51,60
V4	V5	24,34 m	161° 27' 36"	693.224,33 m	7.029.902,02 m	52,15
V5	V6	23,02 m	173° 24' 20"	693.225,93 m	7.029.877,73 m	52,93
V6	V7	23,89 m	170° 15' 56"	693.230,21 m	7.029.858,74 m	54,47
V7	V8	27,98 m	170° 22' 12"	693.225,53 m	7.029.831,16 m	55,72
V8	V9	15,42 m	182° 58' 14"	693.213,63 m	7.029.807,61 m	56,50
V9	V10	15,42 m	182° 58' 14"	693.213,63 m	7.029.787,30 m	56,50
V10	V11	16,97 m	181° 53' 40"	693.212,38 m	7.029.772,12 m	47,53
V11	V12	17,97 m	188° 58' 36"	693.211,57 m	7.029.755,17 m	44,47
V12	V13	19,82 m	182° 21' 09"	693.211,98 m	7.029.737,21 m	43,83
V13	V14	8,84 m	180° 02' 42"	693.213,00 m	7.029.722,40 m	42,18
V14	V15	14,28 m	188° 07' 22"	693.214,48 m	7.029.711,70 m	41,24
V15	V16	8,81 m	180° 00' 00"	693.216,61 m	7.029.698,03 m	39,97
V16	V17	4,33 m	184° 38' 39"	693.222,47 m	7.029.690,92 m	39,37
V17	V18	8,25 m	186° 40' 43"	693.224,64 m	7.029.686,18 m	39,28
V18	V19	17,28 m	190° 31' 21"	693.228,73 m	7.029.681,40 m	38,95
V19	V20	11,82 m	191° 23' 51"	693.242,29 m	7.029.670,87 m	37,14
V20	V21	5,85 m	174° 46' 33"	693.251,97 m	7.029.663,53 m	35,76
V21	V22	10,58 m	177° 37' 56"	693.252,77 m	7.029.657,69 m	34,98
V22	V23	10,58 m	182° 22' 04"	693.252,77 m	7.029.647,41 m	34,98
V23	V24	4,98 m	172° 23' 20"	693.256,57 m	7.029.638,14 m	33,03
V24	V25	7,44 m	172° 53' 15"	693.258,79 m	7.029.631,39 m	32,48
V25	V26	9,97 m	176° 27' 42"	693.270,52 m	7.029.629,90 m	31,81
V26	V27	8,15 m	176° 45' 33"	693.279,79 m	7.029.613,60 m	31,48
V27	V28	5,28 m	171° 15' 04"	693.270,48 m	7.029.605,83 m	31,17
V28	V29	9,15 m	177° 25' 40"	693.275,05 m	7.029.600,08 m	31,36
V29	V30	10,12 m	170° 32' 33"	693.288,80 m	7.029.591,53 m	31,48
V30	V31	12,08 m	172° 39' 23"	693.288,79 m	7.029.581,63 m	31,43
V31	V32	8,63 m	168° 04' 26"	693.292,71 m	7.029.569,62 m	31,62
V32	V33	3,31 m	181° 29' 36"	693.296,33 m	7.029.562,19 m	31,66
V33	V34	3,90 m	180° 00' 00"	693.296,27 m	7.029.558,60 m	61,87
V34	V35	11,13 m	172° 51' 42"	693.293,89 m	7.029.558,06 m	31,73
V35	V36	8,15 m	172° 58' 43"	693.245,79 m	7.029.548,89 m	31,93
V36	V37	20,00 m	180° 00' 00"	693.242,74 m	7.029.541,01 m	32,13
V37	V38	20,00 m	180° 00' 00"	693.239,82 m	7.029.526,87 m	32,12
V38	V39	20,18 m	180° 04' 38"	693.212,30 m	7.029.528,54 m	33,41
V39	V40	10,11 m	177° 34' 28"	693.197,28 m	7.029.515,16 m	33,10
V40	V41	12,78 m	171° 55' 39"	693.189,45 m	7.029.508,69 m	33,05
V41	V42	14,27 m	172° 43' 23"	693.178,52 m	7.029.502,05 m	34,06
V42	V43	2,69 m	174° 35' 10"	693.165,49 m	7.029.488,24 m	33,70
V43	V44	43,79 m	113° 39' 42"	693.162,66 m	7.029.485,39 m	33,71
V44	V45	49,90 m	180° 00' 00"	693.132,37 m	7.029.526,72 m	57,40
V45	V46	83,75 m	180° 00' 00"	693.097,31 m	7.029.562,43 m	60,83
V46	V47	61,28 m	180° 11' 27"	693.038,88 m	7.029.622,04 m	70,18
V47	V48	27,45 m	245° 21' 06"	692.991,28 m	7.029.649,71 m	80,33
V48	V49	115,14 m	183° 20' 20"	692.965,30 m	7.029.662,90 m	81,50
V49	V50	71,58 m	180° 00' 00"	692.852,64 m	7.029.705,61 m	92,64
V50	V51	71,58 m	180° 00' 00"	692.795,63 m	7.029.749,10 m	95,84
V51	V52	47,68 m	180° 44' 18"	692.739,89 m	7.029.787,88 m	98,12
V52	V53	968,85 m	180° 42' 53"	692.686,35 m	7.029.538,80 m	48,66
V53	V54	39,19 m	81° 44' 40"	691.815,25 m	7.029.162,93 m	61,29
V54	V55	70,29 m	180° 07' 13"	691.768,74 m	7.029.135,37 m	51,08
V55	V1	1.978,57 m	88° 21' 32"	691.776,99 m	7.029.266,79 m	56,65

Perímetro: 3.749,17 m
Área: 248.883,34 m² / 24,8883 ha

Nº	DESCRIÇÃO	REVISÃO	VISTO	DATA
04	AJUSTE CONFORME PARECER 21-MR-2024 E C/ 1141 - INCORPOCAÇÃO QUADRA	BRENDA	MP	25/Abril/2024
03	AJUSTE CONFORME PARECER 09 FEV/2024	BRENDA	MP	26/ABR/2024
02	AJUSTE CONFORME PARECER 24 JAN/2024	BRENDA	MP	06/FEV/2024
01	AJUSTE CONFORME PARECER 31/OUT/2023	BRENDA	MP	14/DEZ/2023
00	EMISSÃO INICIAL	BRENDA	MP	16/AGO/2023

PATONAL
INTELIGÊNCIA URBANA

OBRA	ESTUDOS BLUMENAU RUA JOHANN KARSTEN, 365 - BLUMENAU - SC | IC DO TERRENO: 6-6-9-1-19
ASSUNTO	PROJETO URBANÍSTICO IMPLANTAÇÃO PERFIS E QUADRO DE ÁREAS
PROPRIETÁRIO:	
PROJETO:	Arq. JOSÉ RODOLFO PESCE FORK — CAU: A40926-7
ARQUIVO	COTO1-EVU00-R04_Urbanismo

etapa	EVU
processo	416/2023
colaborador	ARQ. BRENDA W.
data	25/Abril/2024
escala	1/1250
revisão	4
prancha	01

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS CONFORME LEI COMPLEMENTAR 9610/98

6.2 Anexo 02: Matrícula

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA — COMARCA DE BLUMENAU

3 º. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
C.G.C.(M.F.) Nº. 83 645 764/0001-90 (2º. OFÍCIO)
C.G.C.(M.F.) Nº. 83 645 772/0001-36 (3º. OFÍCIO)
Rua 15 de Novembro, 970 - 1º. Andar - Sala 101
Caixa Postal 525 - Telefone (0473) 22-0484
Oficial Designado: Bacharel OTTO BAIER
C.P.F. Nº. 309 068 739 91

MATRÍCULA Nº.11.064 DATA:20.11.1987.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade, no bairro Testo Salto, à rua Johann Karsten, contendo a área de cinco mil, quinhentos e quinze metros quadrados (5.515,00m2.), fazendo frente em duas linhas, com o lado ímpar da rua Johann Karsten, sendo a primeira de cincoenta e sete metros e trinta centímetros (57,30m.) e a segunda de quarenta e cinco metros e setenta centímetros (45,70m.), fundos em noventa e nove metros (99,00m.) com terras de Agro Pastoril e Participações RK Limitada; extremando pelo lado direito em quarenta metros (40,00m.) com terras de Gert Karsten e Dagobert Günther e do lado esquerdo em sessenta e oito metros (68,00m.) com terras de Agro Pastoril e Participações RK Limitada, edificado com a casa de alvenaria sob nº. 221 da rua Johann Karsten.
PROPRIETÁRIOS: RALF KARSTEN, CPF nº 004 840 679-15 e sua esposa Dª ILSE KARSTEN, CPF nº 383 653 919-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, Diretores de firma industrial, residentes e domiciliados nesta cidade.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 3-AK, fls.04, sob nº.47.291, do 1º Ofício. O ESCREVENTE JURAMENTADO DESIGNADO: _____.

R.1/11.064 : Pela escritura pública de transferência e incorporação de bens imóveis para efetivação e integralização de capital social em sociedade por cotas de responsabilidade limitada, lavrada aos 17 de setembro de 1986, no livro nº.328, fls.073 à 075, pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, RALF KARSTEN e sua esposa Dª ILSE KARSTEN, já qualificados, transferiram o imóvel acima descrito pelo valor de CZ$.2.000.000,00 à firma AGRO PASTORIL E PARTICIPAÇÕES RK LIMITADA, com sede nesta cidade, CGC nº 79 426 854/0001-94. Blumenau, 20 de novembro de 1987. O ESCREVENTE JURAMENTADO DESIGNADO: _____.

R-2-11.064 - 23 de Julho de 2004.
ATO: Dação em Pagamento. Prenotação nº 62.192, de 23.07.2004.
TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento para Redução de Capital Social com Instituição de Direito Gratuito de Habitação, lavrada aos 02 de junho de 2004, no livro nº 616, às fls.012 a 014, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca.
TRANSMITENTE: **AGRO PASTORIL E PARTICIPAÇÕES RK LTDA.**, CNPJ nº 79.426.854/0001-94 , pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.
ADQUIRENTE: **RALF KARSTEN**, brasileiro, industrial, CPF nº 004.840.679-15 , casado em 22 de julho de 1988, pelo regime da separação de bens, de acôrdo com o dispôsto no Artigo 258, parágrafo único, inciso II, do Código Civil de 1916 com Marion Thom Karsten, brasileira, do lar, CPF nº 181.587.499-68, residentes e domiciliados nesta, na rua Johann Karsten, nº 221, bairro Testo Salto.
VALOR: R$.72.597,76, sendo que para efeitos fiscais o mesmo foi avaliado em R$.300.000,00.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
Emol.: R$.560,00. O OFICIAL: _____

R-3-11.064 - 23 de Julho de 2004.
ATO: Instituição Gratuita de Direito de Habitação. Prenotação nº 62.192, de 23.07.2004.
TÍTULO: O mesmo citado acima.
HABITADORA: **MARION THOM KARSTEN**, brasileira, CPF nº 181.587.499-68 , já qualificada.
VALOR: R$.72.597,76, sendo que para efeitos fiscais o mesmo foi avaliado em R$.300.000,00.
OBJETO: O direito de habitação sobre a casa edificada no imóvel objeto

continua no verso...

desta matrícula, nos termos das cláusulas constantes do instrumento Público. Emol.:R$.560,00. O OFICIAL: _____

AV-4-11.064 - 14/12/2021.
PRENOTAÇÃO: nº 147.831, de 19/11/2021. Atendendo Escritura Pública de Cancelamento de Direito de Habitação, lavrada aos 08.11.2021, no livro nº 1435-E, às fls. 111 e 112, pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, averba-se o cancelamento do ônus constante no R-3-11.064. Emolumentos: R$ 90,56. Selo de fiscalização: GIR74272-NMYC. Valor do selo: R$ 2,82. Valor total: R$ 93,38. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth: _____.

R-5 - 11.064 - 14/12/2021.
PRENOTAÇÃO: nº 147.831, de 19/11/2021.
ATO: Partilha (legítima paterna).
TÍTULO: Formal de Partilha passado aos 26.07.2021, assinado digitalmente pela MM. Juíza Substituta da 1ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC, Dra. Larissa Correa Guarezi Zenatti Gallina, extraído do arrolamento comum nº 0013097-15.2014.8.24.0008/SC, cuja sentença foi homologada na data de 29.09.2016, sendo Requerente: João Karsten Neto e outros e Requerido: Ralf Karsten, sendo que a DOI será emitida no prazo regulamentar.
TRANSMITENTE: RALF KARSTEN, CPF nº 004.840.679-15, RG 123.913-9 SESP/SC, (Espólio), o qual era brasileiro, casado, nascido em 03/06/1927, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro Testo Salto, na Rua Johann Karsten nº 221.
ADQUIRENTES: JOÃO KARSTEN NETO, CPF nº 494.072.529-49, RG 602.719 SESP/SC, brasileiro, nascido em 10/04/1961, administrador de empresas, casado pelo regime da separação de bens, em 03/05/2012 com Fernanda Lemke Karsten, CPF nº 035.653.999-70, RG 3.604.724 SESP/SC, brasileira, nascida em 07/09/1980, dentista, residentes e domiciliados na cidade de Balneário Camboriú/SC, Centro, na Avenida Atlântica nº 1080, Apto. 601; **RALF KARSTEN JÚNIOR,** CPF nº 493.335.509-68, RG 523.517 SESPDC/SC, brasileiro, nascido em 30/06/1957, corretor de imóveis, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 01/06/1985 com Elisabeth Hort Karsten, CPF nº 768.667.771-00, RG 1.244.387-5 SESP/SC, brasileira, nascida em 30/07/1965, do lar, residentes e domiciliados na cidade de Balneário Camboriú/SC, Centro, na Avenida Atlântica nº 1444, Apto. 1201; **SUELY KARSTEN LORENZ,** CPF nº 291.002.169-68, RG 2.099.766 SSP/PR, brasileira, nascida em 19/10/1952, bioquímica, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17/05/1980 com Robert Lorenz, CPF nº 183.966.239-53, RG 831.185-4 SESP/PR, brasileiro, nascido em 28/08/1952, empresário, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba/PR, no bairro Jardim Social, na Rua Eugênio Caetano do Amaral nº 233 e **ELIANE KARSTEN,** CPF nº 530.393.359-87, CNH 01186714448 DETRAN/SC, brasileira, divorciada, nascida em 23/07/1955, esteticista e técnica de enfermagem, residente e domiciliada na cidade de Rio de Janeiro/RJ, no bairro Laranjeiras, na Rua Paissandu nº 343, Apto. 504.
VALOR: R$ 800.000,00.
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação e a taxa do Fundo de Reaparelhamento da Justiça, já recolhidos conforme comprovantes parte integrante do Formal de Partilha já mencionado, sendo que a presente aquisição é feita na seguinte proporção:
25% - para João Karsten Neto;
25% - para Ralf Karsten Júnior;
25% - para Suely Karsten Lorenz; e,
25% - para Elaine Karsten.
NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: 4209. Emolumentos: R$ 1.611,92. Selo de fiscalização: GIR74273-Q5FB. Valor do selo: R$ 2,82. Valor total: R$ 1.614,74. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth: _____.

AV-6-11.064 - 14/12/2021.
PRENOTAÇÃO: nº 147.831, de 19/11/2021. Conforme certidão de casamento e requerimento devidamente arquivados neste Ofício, averba-se que JOÃO KARSTEN NETO e FERNANDA LEMKE contraíram núpcias em data de 03.05.2012 pelo regime da separação de bens, passando ela a assinar FERNANDA LEMKE KARSTEN, encontrando-se o pacto antenupcial registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, no livro nº 3, sob nº 5.927. Emolumentos: R$ 90,56. Selo de fiscalização: GIR74274-1H2Z. Valor do selo: R$ 2,82. Valor total: R$ 93,38. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth: _____.

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n° **11.064** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem acima.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 11.064.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula n° **11.064** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, **NÃO** consta registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias nesta data.

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula n° **11.064** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, **NÃO** se acha onerado nesta data.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau/SC, 27 de julho de 2023

_____

[ ]Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
[ ]Fernanda Sestari - Escrevente Registral
[ ]Talita Batista - Escrevente Registral
[ ]Juliana Schmitt Tres Sestrem - Escrevente Registral

Emolumentos	R$	72,54
Valor do FRJ:	R$	16,47
ISS:	R$	1,44
Total:	R$	90,45

Destinações FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27132-BNYO
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27133-JTTU
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27134-1RAM
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA — COMARCA DE BLUMENAU

3º. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
C.G.C.(M.F.) Nº. 83 545 764/0001-80 (2º. OFÍCIO)
C.G.C.(M.F.) Nº. 83 545 772/0001-36 (3º. OFÍCIO)
Rua 15 de Novembro, 970 - 1º. Andar - Sala 101
Caixa Postal 525 - Telefone (0473) 22-0484
Oficial Designado: Bacharel OTTO BAIER
C.P.F. Nº. 209 068 739 91

MATRÍCULA Nº.11.065 DATA:20.11.1987.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade, no bairro Testo Salto, à rua Johann Karsten, de forma irregular, contendo a área de duzentos e cincoenta e quatro mil, quatrocentos e cincoenta e seis metros quadrados (254.456,00m2.), fazendo frente com o lado ímpar da rua Johann Karsten, medindo ao longo da mesma quatrocentos e dezesseis metros (416,00m.), fundos em cento e vinte e nove metros e quarenta e quatro centímetros (129,44m.) com terras de Arevald Butzke; extremando pelo lado direito em quatro linhas, a primeira de sessenta e oito metros (68,00m.), a segunda de noventa e nove metros (99,00m.) ambas com terras de Agro Pastoril e Participações RK Limitada, a terceira de duzentos e seis metros (206,00m.) e a quarta de um mil, duzentos e noventa e dois metros e oitenta centímetros (1.292,80m.) ambas com terras de Gert Karsten e Dagobert Günther e do lado esquerdo em um mil, seiscentos e nove metros e vinte centímetros (1.609,20m.) com terras de Walter Karsten, edificado com a casa de alvenaria sob nº.365 da rua Johann Karsten.
PROPRIETÁRIOS: RALF KARSTEN, CPF nº 004 840 679-15 e sua esposa Dª ILSE KARSTEN, CPF nº 383 653 919-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, Diretores de firma industrial, residentes e domiciliados nesta cidade.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 3-U, fls.128, sob nº.25.594, em 1º lugar, do 1º Ofício. O ESCREVENTE JURAMENTADO DESIGNADO: _____.

R.1/11.065: Pela escritura pública de transferência e incorporação de bens imoveis para efetivação e integralização de capital social em sociedade por cotas de responsabilidade limitada, lavrada aos 17 de setembro de 1986, no livro nº.328, fls.073 à 075, pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, RALF KARSTEN e sua esposa Dª ILSE KARSTEN, já qualificados, transferiram o imóvel acima descrito pelo valor de CZ$.5.000.000,00 à firma AGRO PASTORIL E PARTICIPAÇÕES RK LIMITADA, com sede nesta cidade, CGC nº 79 426 854/0001-94. Blumenau, 20 de novembro de 1987. O ESCREVENTE JURAMENTADO DESIGNADO: _____.

AV.2-11065 - 31 de outubro de 2014.
PRENOTAÇÃO: nº 108.568, de 27/10/2014. Atendendo requerimento datado de 22.10.2014, acompanhado das certidões fornecidas pelo Município de Blumenau, juntamente com a cópia do Decreto nº 9.783, de 10.08.2012, cuja parte de seu teor segue: "Art. 1º Fica tombado, com a classificação P2, o imóvel localizado na rua Johann Karsten nº 365, bairro Testo Salto, (objeto desta matrícula). Art. 2º A Área de Projeção Cultural (APC) fica delimitada em 4.548,00 m2, assim descrita: fazendo frente em quarenta e cinco metros e oito centímetros (45,08 m), com o lado ímpar da rua Johann Karsten; fundos, em quarenta e três metros e quarenta e cinco centímetros (43,45 m); estremando pelo lado direito, em cento e seis metros e vinte e seis centímetros (106,26 m); e, pelo lado esquerdo, em noventa e sete metros e oitenta e nove centímetros (97,89 m), edificado com a casa de alvenaria nº 365 da rua Johann Karsten, conforme planta anexa, constante do Processo de Tombamento nº 2011/022. Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Prefeitura Municipal de Blumenau, em 10 de agosto de 2012. João Paulo Kleinübing - Prefeito Municipal". Emol.: Isento. O OFICIAL: _____.

AV.3-11065 - 31 de outubro de 2014.
PRENOTAÇÃO: nº 108.568, de 27/10/2014. Atendendo requerimento e certidão fornecida pela Prefeitura local, arquivados neste Ofício, e conforme estabelecem os artigos 9º, 10, 11 e 12 do Decreto nº 9.518/2011, averba-se o potencial construtivo de 12.368,60 m2, decorrente do imóvel desta matrícula, oriundo de Tombamento de Edificação - Patrimônio Cultural de Blumenau, e averbado sob AV-2- nesta matrícula. Emol.: Isento. O OFICIAL: _____.

AV.4-11065 - 08 de Dezembro de 2014.

Continua no verso.

PRENOTAÇÃO: nº 108.283, de 03/12/2014. Atendendo requerimento datado de 11.11.2014, acompanhado da cópia do Decreto nº 9.821, de 08.10.2012, cuja parte de seu teor segue: "Art. 1º Fica acrescido parágrafo único ao artigo 1º, do Decreto nº 9.783, de 10.08.2012, "objeto da AV-2-11.065". Parágrafo único. A classificação P2 atribuída ao imóvel no artigo 1º do Decreto 9.821 de 08.10.2012, já citado, importa na obrigação de serem preservados os elementos internos da edificação principal, quais sejam, escada e corrimão em madeira, o piso e o revestimento da parede em madeira trabalhada da sala de jantar e os tetos em abóbada das circulações do andar térreo. Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Prefeitura Municipal de Blumenau, em 08 de outubro de 2012. João Paulo Kleinübing - Prefeito Municipal". Emol.: Isento. O OFICIAL:

AV.5-11065 - 07 de Julho de 2015.
PRENOTAÇÃO: nº 112.370, de 29/06/2015. Atendendo Escritura Pública de Cessão e Transferência de Potencial Construtivo, lavrada aos 26.06.2015, no livro nº 764, às fls.060 a 062, pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, averba-se que, parte do potencial construtivo com a área de um mil, quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados (1 486,27 m2), do total de 12.368,60 m2, mencionado na AV-3-retro, será utilizado no imóvel matriculado sob nº 25.729, do livro nº 2, do 1º Ofício Imobiliário desta Comarca, restando como potencial construtivo nesta matrícula a área remanescente de 10.882, 33 m2. Emol.: R$.84,50. Selo de fiscalização: DYF94656-0GMZ R$.1,55. A OFICIAL SUBSTITUTA - CRISTINA SANTHIAGO ZIEBARTH

AV.6-11065 - 11 de setembro de 2019.
PRENOTAÇÃO: nº 133.518, de 29/08/2019. Atendendo Malote Digital, datado de 28/08/2019, Código de rastreabilidade: 82420196113282; e, Ofício nº 566/2019, assinado pela Bel. Roberta Arruda Schroeder Ferraz, Oficial Substituta do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, averba-se que, **a totalidade do potencial construtivo** com a área de 10.882,33 m2, mencionado na AV-5- desta matrícula, **foi transferido** para o imóvel matriculado no 2º Ofício Imobiliário desta Comarca, no livro nº 2, sob nº 6.174, conforme averbação 9ª em 08/05/2018. Emol.: Isento Selo de fiscalização: FPE95507-PY7K R$ 1,95. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n° **11.065** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem acima.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 11.065.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula n° **11.065** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, **NÃO** consta registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias nesta data.

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que sob imóvel da matrícula n° **11.065** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, pesa(m) o(s) seguinte(s) ônus real(is): **AV-2- , AV-3- e AV-4- Averbação de tombamento.**

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau/SC, 27 de julho de 2023

_____

[ ]Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
[ ]Fernanda Sestari - Escrevente Registral
[ ]Talita Batista - Escrevente Registral
[ ]Juliana Schmitt Tres Sestrem - Escrevente Registral

Emolumentos	R$	72,54
Valor do FRJ:	R$	16,47
ISS:	R$	1,44
Total:	R$	90,45

Destinações FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU/SC
ESTADO DE SANTA CATARINA
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3riblumenau.com.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27163-68O8
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27164-U683
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27165-64IU
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVZ27166-IWRL
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

6.3 Anexo 03: Consulta Prévia de Viabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Folha 21

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

PROCESSO 0084218-04.2023.1.03.0511-0000
Consulta Parcelamento: Condomínio de Lotes

1. **INFORMAÇÕES SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO**

1.1 O projeto de parcelamento do solo deve obedecer a Lei Federal 6766/1979, ao Código Florestal (Lei Federal nº12.651/2012), ao Plano Diretor Físico Territorial de Blumenau (Lei Complementar nº1181/2018), ao Código de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 749/2010) e , no que couber, as instruções normativas do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

1.2 O projeto de Condomínio de Lotes deverá obedecer a Lei Complementar nº1227/2019.

1.3 Informa-se que tramita no TJ/SC Ação Direta de Inconstitucionalidade referente a Lei Complementar nº 1227/2019, autos nº 5025347-72.2021.8.24.0000".

1.4 Conforme art. 1º da Lei Complementar nº 1227/2019, o Condomínio de Lotes não é permitido em área rural.

1.5 Na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) não serão permitidos loteamentos, apenas desmembramentos.

1.6 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgão municipal competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades previstas na Lei Federal que regula a matéria, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas.

1.7 Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas:
I - Onde as condições geotécnicas não aconselhem a edificação;
II - Localizadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;
III - De monumentos arqueológicos e unidades de conservação;
IV - Onde a poluição impeça condições ambientais adequadas, comprovadas mediante laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente;
V - Abaixo da cota enchente, 12,00m (doze metros), para loteamentos residenciais;
VI - Localizadas na **Zona de Proteção Ambiental (ZPA),** definida pelo Código de Zoneamento e Uso do Solo, **para loteamentos**.

1.8 A Regularização Fundiária para Fins Específicos - **Reurb** E poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até **2 de junho de 2021,** conforme **Lei complementar nº1340/2021.**

1.9 **Imóvel com frente para rodovias federais e/ou estaduais:** Para a aprovação do projeto, deve obter a anuência dos respectivos órgãos federais e/ou estaduais e respeitar a faixa não edificante definida na legislação pertinente – Lei Federal nº 6766/79 e Lei Complementar nº 749/2010.

1.10 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 objeto da consulta.

1.11 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.

1.12 É de inteira responsabilidade do requerente e do responsável técnico a identificação e correta localização dos cursos d'água cujas áreas de preservação permanentes (A.P.P.) incidam sobre o imóvel objeto da consulta, ainda que não indicados no mapa de levantamento cadastral da região.

2. RUA (S) DE REFERÊNCIA/DISTÂNCIA ENTRE ALINHAMENTOS PREDIAIS:

RUA JOHANN KARSTEN: 15,00 m

3. ÁREA MÍNIMA E TESTADA MÍNIMA DOS LOTES

ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR-1)
Área mínima do lote: 250,00 m²
Testada mínima do lote: 12,00 m

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZPA)
Área mínima do lote: 3.000,00 m²
Testada mínima do lote: 40,00 m

Página integrante do processo número 0084218-04.2023.1.03.0511-0000 código verificador: db1eec. Incluída e protocolada em: 04/08/2023 16:37
Para conferir a autenticidade, acesse: https://processodigital.blumenau.sc.gov.br/i4iflowpmb/ver.aspx informando o nº do processo e o código verificador.

PROCESSO 0084218-04.2023.1.03.0511-0000
Consulta Parcelamento: Condomínio de Lotes

ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI-1)
Área mínima do lote: 250,00 m²
Testada mínima do lote: 12,00 m

ZONA RURAL DE PROTEÇÃO (ZRP)

O parcelamento de imóveis localizados em **Zona Rural de Proteção (ZRP)** deve atender as instruções normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

OBSERVAÇÃO: Nos projetos de parcelamento poderão ser admitidas parcelas com testadas mínimas de cinco (05) metros e em número não superior a:

I - duas (02) parcelas, desde que o parcelamento gere no máximo dez (10) lotes;
II - vinte por cento (20%) do total das parcelas, desde que o parcelamento gere um número de parcelas maior que dez (10).

4. RESTRIÇÕES

Área de Restrição Ambiental: Área de Preservação Permanente (APP) - Curso d´água e em tornos de nascentes e de olhos d´água perene - obedecer à **Lei Federal nº 12.651/2012** e a **Lei Complementar nº 747/2010**.

Unidades de conservação: espaço territorial especialmente protegido e definido pelos órgãos ambientais.

5. PARECERES:

Patrimônio Cultural Edificado: Ver parecer SEPLAN / DPU.

Área com Potencial de Risco (APR): Ver parecer SEDECI/DGeo.

Abastecimento de água: Ver parecer SAMAE.

Blumenau, 4 de agosto de 2023

EWERTON FILIPPI DE OLIVEIRA
MATRÍCULA 211672
SEPLAN / DRCU / GAP

Página integrante do processo número 0084218-04.2023.1.03.0511-0000 código verificador: db1eec. Incluída e protocolada em: 04/08/2023 16:37
Para conferir a autenticidade, acesse: https://processodigital.blumenau.sc.gov.br/i4iflowpmb/ver.aspx informando o nº do processo e o código verificador.

6.4 Anexo 04: Contrato Social

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
	2062	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP

RSB2200549166

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	090			CONTRATO
		315	1	ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA

PORTO ALEGRE
Local

6 Julho 2022
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43209539718 em 11/07/2022 da Empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, CNPJ 47100777000191 e protocolo 222299401 - 11/07/2022. Autenticação: 4B7267E6BE38B73E103C65EF6EE3CFB278F261CB. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 22/229.940-1 e o código de segurança TisR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/07/2022 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/229.940-1	RSB2200549166	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
910.582.600-49	RODRIGO RIHAN BERNARDI	06/07/2022
Assinado utilizando o(s) seguinte(s) selo(s) do gov.br ITI Selo Ouro - Certificado Digital		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

CONTRATO SOCIAL DE SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA

BBPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ **37.108.303/0001-32**, com sede no(a): RUA TOBIAS DA SILVA, número 253, bairro MOINHOS DE VENTO, SALA: 210; município PORTO ALEGRE - RS, CEP: 90.570-020, representado(a) neste ato por seu administrador **REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO RIHAN BERNARDI**, profissão: EMPRESÁRIO, nacionalidade BRASILEIRA, Casado, nascido em 13/08/1978, nº do CPF 910.582.600-49, identidade: 5060706404, órgão expedidor: SSP-RS, RESIDENTE E DOMICILIADO no(a): RUA SANTO INACIO, número 407, bairro MOINHOS DE VENTO, APT: 701;, município PORTO ALEGRE - RS, CEP: 90.570-150.

Resolve(m), em comum acordo (se for o caso), constituir uma sociedade limitada, mediante as condições e cláusulas seguintes:

DO NOME EMPRESARIAL (ART. 997, II, DO CC)

Cláusula Primeira - A sociedade adotará o seguinte nome empresarial: SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA

DA SEDE (ART. 997, II, DO CC)

Cláusula Segunda - A sociedade terá sua sede no seguinte endereço: RUA TOBIAS DA SILVA, número 253, bairro MOINHOS DE VENTO, SALA: 210;, município PORTO ALEGRE - RS, CEP: 90.570-020.

DO OBJETO SOCIAL (ART. 997, II, DO CC)

Cláusula Terceira - A sociedade terá por objeto o exercício das seguintes atividades econômicas: A SOCIEDADE TEM POR OBJETO ESPECIFICO DESENVOLVER A INCORPORACAO IMOBILIARIA,SITUADO NO MUNICIPIO DE BLUMENAU.

DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E DO PRAZO (ART. 53, III, F, DO DECRETO Nº 1.800, DE 1996)

Cláusula Quarta - A sociedade iniciará suas atividades a partir de 01 DE JULHO DE 2022 e terá o seguinte prazo de duração: INDETERMINADO.

DO CAPITAL SOCIAL (ART. 997, III E IV E ARTS. 1.052 E 1.055 DO CC)

Cláusula Quinta - O capital social é de R$ 10.000,00 (DEZ MIL reais) divididos em 10.000 quota(s), no valor nominal de R$ 1,00 (UM real), cada uma, formado por R$ 10.000,00 (DEZ MIL reais) em moeda corrente do País.

Parágrafo Único. O capital encontra-se subscrito e integralizado pelo(s) sócio(s) da seguinte forma:

Sócio	Nº de Quotas	Valor
BBPAR PARTICIPAÇÕES LTDA	10.000	R$ 10.000,00
Total	10.000	R$ 10.000,00

DA ADMINISTRAÇÃO (ARTS. 997, VI; 1.013; 1.015; 1.064 DO CC)

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43209539718 em 11/07/2022 da Empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, CNPJ 47100777000191 e protocolo 222299401 - 11/07/2022. Autenticação: 4B7267E6BE38B73E103C65EF6EE3CFB278F261CB. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 22/229.940-1 e o código de segurança TisR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/07/2022 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Cláusula Sexta - A administração da sociedade será exercida pelo não sócio **RODRIGO RIHAN BERNARDI**, nacionalidade BRASILEIRA, Casado, Comunhao Parcial, nascido em 07/08/1978, profissão: EMPRESARIO, nº do CPF: 910.582.600-49, identidade: 5060706404, órgão expedidor: SSP-RS, RESIDENTE E DOMICILIADO no(a): RUA SANTO INACIO, número 407, bairro MOINHOS DE VENTO, APT: 701;, município PORTO ALEGRE - RS, CEP: 90.570-150, que representará(ão) legalmente a sociedade e poderá(ão) praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

Parágrafo Único. Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da maioria.

DO BALANÇO PATRIMONIAL (ART. 1.065 DO CC)

Cláusula Sétima - Ao término de cada exercício, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas na proporção de suas quotas (se for o caso).

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE ADMINISTRADOR (ART. 1.011, § 1º, DO CC E ART. 37, II, DA LEI Nº 8.934, DE 1994)

Cláusula Oitava - O(s) administrador(es) da empresa declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) impedido(s) de exercer a administração da empresa, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

DO ENQUADRAMENTO (ME OU EPP)

Cláusula Nona - Os sócios declaram que a sociedade se enquadra como Microempresa - ME, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei. (art. 3º, I, da Lei Complementar nº 123, de 2006)

Cláusula Décima - A(s) parte(s) elege(m) o foro PORTO ALEGRE - RS para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento contratual, bem como para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estar assim constituída, assina(m) o presente instrumento particular, em via única.

PORTO ALEGRE, 1 de julho de 2022.

BBPAR PARTICIPAÇÕES LTDA: Sócio
representado por RODRIGO RIHAN BERNARDI

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43209539718 em 11/07/2022 da Empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, CNPJ 47100777000191 e protocolo 222299401 - 11/07/2022. Autenticação: 4B7267E6BE38B73E103C65EF6EE3CFB278F261CB. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 22/229.940-1 e o código de segurança TisR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/07/2022 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

RODRIGO RIHAN BERNARDI: Administrador

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43209539718 em 11/07/2022 da Empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, CNPJ 47100777000191 e protocolo 222299401 - 11/07/2022. Autenticação: 4B7267E6BE38B73E103C65EF6EE3CFB278F261CB. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 22/229.940-1 e o código de segurança TisR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/07/2022 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/229.940-1	RSB2200549166	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
910.582.600-49	RODRIGO RIHAN BERNARDI	06/07/2022
Assinado utilizando o(s) seguinte(s) selo(s) do gov.br ITI Selo Ouro - Certificado Digital		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43209539718 em 11/07/2022 da Empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, CNPJ 47100777000191 e protocolo 222299401 - 11/07/2022. Autenticação: 4B7267E6BE38B73E103C65EF6EE3CFB278F261CB. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 22/229.940-1 e o código de segurança TisR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/07/2022 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa SPE BLUMENAU INCORPORADORA LTDA, de NIRE 4320953971-8 e protocolado sob o número 22/229.940-1 em 11/07/2022, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 43209539718, em 11/07/2022. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Daniele da Silva Pizzuti.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
910.582.600-49	RODRIGO RIHAN BERNARDI	06/07/2022
Assinado utilizando o(s) seguinte(s) selo(s) do gov.br ITI Selo Ouro - Certificado Digital		

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
910.582.600-49	RODRIGO RIHAN BERNARDI	06/07/2022
Assinado utilizando o(s) seguinte(s) selo(s) do gov.br ITI Selo Ouro - Certificado Digital		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 01/07/2022

SRM

Documento assinado eletronicamente por Daniele da Silva Pizzuti, Servidor(a) Público(a), em 11/07/2022, às 14:33.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucisrs informando o número do protocolo 22/229.940-1.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY

Porto Alegre. segunda-feira, 11 de julho de 2022

6.5 Anexo 05: Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)