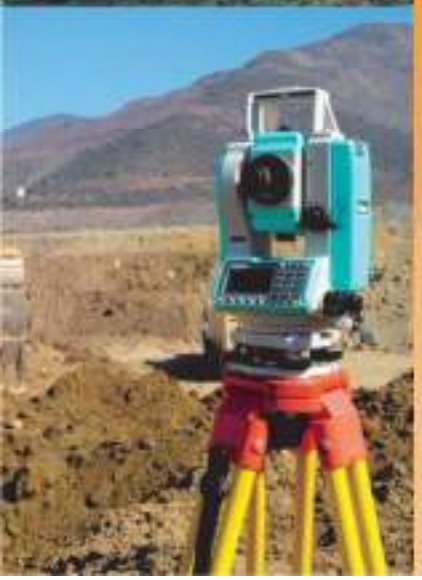








EIV

Empreendedor:

CONSTRUTORA GARD SPE LTDA

Empreendimento:

EDIFICIO GARD

Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau – Blumenau/SC

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

EDIFICIO USO MISTO (COMERCIAL E MULTIFAMILIAR)
ÁREA CONSTRUÍDA MAIOR QUE 15.000M²
SETEMBRO/2025
REV.08

AMBGEO ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Empreendimento

CONSTRUTORA GARD SPE LTDA

CNPJ n° 57.906.204/0001-03

Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 – Jardim Blumenau – Blumenau/SC

Empreendedor

CONSTRUTORA GARD SPE LTDA

CNPJ n° 57.906.204/0001-03

Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 – Jardim Blumenau – Blumenau/SC

Empresa Responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

AMBGEO ASSESSORIA E CONSULTORIA EM ENGENHARIA LTDA.

CNPJ n° 10.275.433/0001-03

Bairro Centro – Blumenau – Santa Catarina

www.ambgeoengenharia.com.br

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 -Vista do empreendimento incorporada às margens do Ribeirão Garcia..... 10
Figura 2 – Localização do empreendimento no Município de Blumenau..... 11
Figura 3 – Zoneamento na região do empreendimento..... 12
Figura 4 - Vista no sentido Nordeste..... 14
Figura 5 - Vista no sentido Sudeste. 14
Figura 6 - Figura demonstrando a localização e sua vizinhança direta, a vertente leste pouco adensada. 17
Figura 7 – Atividades comerciais no lado ímpar e residencial no lado par da rua Bonifácio da Cunha..... 19
Figura 8 - Esq. rua Bonifácio da Cunha e Al. Rio Branco atividades comerciais..... 19
Figura 9 – Atividade comercial na Al. Rio Branco. 19
Figura 10 – Atividade comercial na Al. Rio Branco. 19
Figura 11 – Atividade residencial na Al. Rio Branco. **20**
Figura 12 – Atividade comercial na Al. Rio Branco. 20
Figura 13 – Atividade comercial da Al. Rio Branco. 20
Figura 14 – Atividade comercial e residencial na rua Cel. Vidal Ramos. 20
Figura 15 – Atividade residencial e de utilidade pública (ETE BRK), localizado nos fundos do Ed. Garden (margem direita do Rib. Garcia) 20
Figura 16 – Atividade residencial comercial (acesso carga e descarga Supermercado Bistek), localizado nos fundos do Ed. Garden (margem direita do Rib. Garcia) 20
Figura 17 – Atividades culturais de lazer na rua XV de Novembro. 21
Figura 18 – Atividades culturais de lazer na rua XV de Novembro. 21
Figura 19 - Restrições ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no entorno do empreendimento..... 22
Figura 20 - Classificação das Áreas com Potencial de Risco no entorno do empreendimento 24
Figura 21 – Localização do Empreendimento em relação a cota de enchente..... 25
Figura 22 – Ventos predominantes nas diversas Estações do Ano e a geração de pontos de turbulência nas áreas adjacentes às edificações..... 26
Figura 23 – Solstício de Verão 27
Figura 24 – Solstício de Verão 28
Figura 25 – Solstício de Inverno..... 28
Figura 26 – Solstício de Inverno..... 29
Figura 27 - Vista do empreendimento visto da região do Garcia (Sudeste para Noroeste).. 32
Figura 28 - Perspectiva do empreendimento visto da região do Garcia (Sudeste para Noroeste) 32
Figura 29 – Vista do empreendimento do Jardim Blumenau (Sudoeste para Nordeste) 32
Figura 30 – Fachada com vegetação distribuída nas marquises, tanto frontal quanto fundos**.** 32
Figura 31 – Principais vias no entorno do empreendimento 48

Figura 32 – Ciclovia compartilhada com o passeio na rua Nereu Ramos, próximo ao empreendimento. 49
Figura 33 – Ponto de ônibus na Alameda Rio Branco, adequado a população mesmo no horário de pico (saída Escola Militar e Pedro II) 49
Figura 34 – Ponto de ônibus adequado a demanda mesmo no horário de pico (saída Escola Militar e Pedro II) 49
Figura 35 – Figura da Rua Bonifácio da Cunha, transversal da Al. Rio Branco, via esta que dá acesso ao empreendimento. 70

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 – Anotação de Responsabilidade Técnica 87
Anexo 2 – Parecer CPAEIV – EIV Prévio e Análise Técnica – EIV Definitivo Emissão Inicial. 81
Anexo 3 – Matrículas atuais 88
Anexo 4 – Consulta de Viabilidade 89
Anexo 5 – Consulta SAMAE – Água Potável e Projeto com as Projeções da Caixas de Acumulação para 24 horas. 90
Anexo 6 – Projeto arquitetônico do empreendimento 91
Anexo 7 – Mapa com a delimitação das áreas de influência e pontos de contagem de veículos 92
Anexo 8 – Estudo Geométrico Praça de Retorno 93
Anexo 9 – Declaração da BRK Ambiental s 94
Anexo 10 – Declaração SAMAE – Resíduos Sólidos 95
Anexo 11 – Consulta de Viabilidade Técnica CELESC 96
Anexo 12 – Proposta de Urbanização da rua Bonifácio da Cunha 97
Anexo 13 – Memorando Secretaria de Promoção da Saúde 98
Anexo 14 – Memorando Secretaria de Educação 99

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR 07
2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 07
2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR 08
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 08
2.3 IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA E AUTORES DO ESTUDO 08
2.4 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DO EMPREENDIMENTO 09
2.5 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL 11
2.6 DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO 13
3. ÁREA DE INFLUÊNCIA 16
3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA 16
3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA 16
4. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA 17
4.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL 17
4.2 USO DO SOLO 18
4.3 AMBIENTE URBANO 22
4.3.1 Ventilação 18
4.3.2 Insolação e Sombreamento 19
4.3.3 Permeabilidade do Solo 22
4.3.4 Sistema de Reuso de Água Pluvial 23
4.3.5 Microclima e Conforto Ambiental Urbano 24
4.4 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS 25
4.4.1 Equipamentos Públicos Urbanos 25
4.4.1.1 Abastecimento de Água Potável 25
4.4.1.2 Escoamento das Águas Pluviais 26
4.4.1.3 Energia Elétrica e Iluminação Pública 27
4.4.1.4 Esgotamento Sanitário 27
4.4.1.5 Sistema Viário 27
4.4.1.6 Rede de Comunicação 28
4.4.1.7 Rede de Abastecimento De Gás 28
4.4.2 Equipamentos Públicos de Uso Comunitário 29
4.4.2.1 Educação 29
4.4.2.2 Saúde 31
4.4.2.3 Cultura 32
4.4.2.4 Assistência Social 33
4.4.2.5 Esporte e Lazer 34
4.4.2.6 Segurança Pública 34
4.5 GERAÇÃO DE TRÂNSITO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO 35
4.5.1 Sistema de Transporte Coletivo 37
4.6 BENS TOMBADOS, PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ÁREAS DE RELEVÂNCIA AMBIENTAL 38
4.6.1 Bens Tombados e Patrimônio Histórico 38
4.6.2 Áreas de Relevância Ambiental 41

4.6.3 Interpretação da Paisagem 42
4.7 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 43
4.8 GERAÇÃO DE TRÂNSITO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO 44
4.8.1 Caracterização das Condições Físico-Operacionais do Sistema Viário .. 44
4.8.2 Análise da Capacidade Viária 44
4.8.3 Estimativa de Geração De Viagens 45
4.8.3.1 Geração de Viagens para Uso Residencial 46
4.8.3.2 Geração de Viagens para Uso Comercial 48
4.8.3.3 Vagas De Estacionamento 51
4.8.3.3.1 Operações de carga e descarga 51
4.8.3.3.2 Dimensionamento e distribuição 51
4.8.3.3.2.1 Acesso para automóveis, bicicletas e pedestres 51
4.8.4 Capacidade da Via 55
4.8.4.1 Avaliação Comparada da Capacidade Viária 52
4.8.5 Simulação da Capacidade de Cruzamentos 59
4.9 AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E PEDESTRES 61
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A VIZINHANÇA 62
5.1 IMPACTOS URBANÍSTICOS POSITIVOS 62
5.1.1 Adensamento, Expansão ou Segregação Urbana e/ou Alteração de Uso em sua Área de Influência 62
5.1.2 Segurança Pública 62
5.1.3 Permeabilidade do Solo 62
5.1.4 Retenção das Águas Pluviais 63
5.1.5 Uso e Ocupação do Solo 63
5.1.6 Comércio 63
5.1.7 Economia 63
5.1.8 Lazer 64
5.1.9 Trânsito 64
5.2 IMPACTOS URBANÍSTICOS NEGATIVOS 64
5.2.1 Tipologia 64
5.2.2 Ventilação 64
5.2.3 Insolação e Sombreamento 64
5.2.4 Trânsito 64
5.2.5 Saúde 64
5.2.6 Educação 64
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE SOLUÇÕES PARA PREVENIR, COMPENSAR, CORRIGIR E/OU MITIGÁ-LOS 65
6.1 RESUMO DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO 67
7. METODOLOGIA ADOTADA 69
8. CONCLUSÕES 74
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 75

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento urbano estabelecido pelo Estatuto da Cidade, conforme a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. O EIV fundamenta-se no princípio da equidade na distribuição dos ônus e benefícios relacionados à urbanização, funcionando como um complemento à regulamentação convencional sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, durante o processo de licenciamento urbanístico. Essa ferramenta permite a avaliação antecipada das repercussões que a instalação de empreendimentos pode ter nas áreas circunvizinhas, com o intuito de reduzir impactos negativos e promover benefícios para a comunidade.

O EIV em questão foi desenvolvido com base no Termo de Referência fornecido pela Prefeitura Municipal de Blumenau, através da Secretaria de Planejamento Urbano e da Diretoria de Planejamento Urbano, Gerência de Políticas Urbanas, Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPAEIV), e Análise Técnica nº 007/2025/SEPLAN/CPAEIV, relacionado ao Processo Administrativo 2025/1775.

2. CARACTERÍSTICA DO EMPREENDIMENTO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Razão social: Construtora Gard SPE Ltda
CNPJ: 57.906.204/0001-03
Endereço: Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 – Jardim Blumenau – Blumenau/SC
CEP: 89010-345
Telefone: (47) 3322-8074

2.2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Razão social: Construtora Gard SPE Ltda
CNPJ: 57.906.204/0001-03
Endereço: Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 – Jardim Blumenau – Blumenau/SC
CEP: 89010-345

Dados do imóvel:

Matrícula no RI: 60.729 - 1° Ofício
Cadastro IPTU: 107820
Inscrição Cadastral: 4.4.01.0033.0131
Área do Imóvel: 7.644,51m²
Matrícula no RI: Transc. nº 55.588 – Lv. 3-AP - 1° Ofício
Cadastro IPTU: 56.423
Inscrição Cadastral: 4.2.20.0004.0433.001
Área do Imóvel: 1.375,43m²

2.3. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA E AUTORES DO ESTUDO.

Coordenação:

Nome: Luis Eduardo Paolin
Qualificação profissional: Engenheiro Civil

Setorização:

- Coordenação e estudo sobre tráfego, uso do solo, drenagem pluvial, ventilação, insolação e paisagem urbana.

Nome: Luis Eduardo Paolin
Qualificação profissional: Engenheiro Civil

Nome: Fabricio Wilbert
Qualificação profissional: Eng. Florestal

- Levantamento florestal, conservação de recursos naturais renováveis, controle a erosão e conservação do solo e meio físico-geográfico

Nome: Fabricio Wilbert
Qualificação profissional: Engenheiro Florestal

- Estudo sobre resíduos sólidos, efluentes líquidos industriais e sanitários, controle da poluição, ruídos e formatação do EIV.

Nome: Luis Eduardo Paolin
Qualificação profissional: Eng. Civil

- Estudo sobre paisagem e socioeconômico

Nome: Luis Eduardo Paolin
Qualificação profissional: Eng. Civil

2.4. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento aqui apresentado será administrado pela empresa Castelo Engenharia, Consultoria, Administração e Construção Civil Ltda e incorporado pela empresa Construtora Gard SPE Ltda, empresa está constituída com finalidade específica da incorporação deste empreendimento.

Por ser uma edificação com potencial de geração de impactos diretos sobre a comunidade, o Anexo II da Lei Complementar nº 751/2010, o empreendimento em estudo é classificado como de Grande Porte, tendo em vista possuir área construída superior a 15.000,00 m². Conforme estabelece a Lei Complementar nº 834/2011, o empreendimento deve ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Gard traz como conceito um convite para repensarmos como vivemos, trabalhamos e nos relacionamos com o espaço ao nosso redor. Ele é a personificação de um novo estilo de morar e de viver a cidade, onde a arquitetura contemporânea, a natureza e a funcionalidade se encontram em harmonia.

O Edifício possui Uso Misto (atividade comercial e residencial multifamiliar), contemplando uma área construída total de aproximadamento 34.000,00m², sendo 4.000,00m² destinados à área comercial e 30.000,00m² a multifamiliar.

E tem como objetivo promover a ressignificação urbana, aproveitando-o de forma eficiente, buscando transmitir aos moradores e usuários uma sensação de segurança e tranquilidade, priorizando a qualidade de vida e o contato com a natureza.

Figura 1 -Vista do empreendimento incorporada às margens do Ribeirão Garcia.



2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

A área de estudo localiza-se no bairro Jardim Blumenau, localizado no final da rua Bonifácio da Cunha, nº 98 (Viradouro), área urbana de Blumenau.

Figura 2 – Localização do empreendimento no Município de Blumenau



De acordo com o Plano Diretor do Município, o bairro Jardim Blumenau, mais especificamente a área onde está inserido o empreendimento, está localizada na Zona de Localização Especial - ZLE - é o espaço territorial considerado de importância para o desenvolvimento da cidade, destinado ao incentivo do uso residencial em locais estratégicos, à proteção cultural e/ou ao desenvolvimento de atrativos turísticos e pontos de referência paisagística relevantes, classificadas em:

- Zona de Localização Especial 4 - ZLE4 - espaço territorial localizado na Macrozona de Adensamento Urbano, privilegiando o uso residencial na área central.

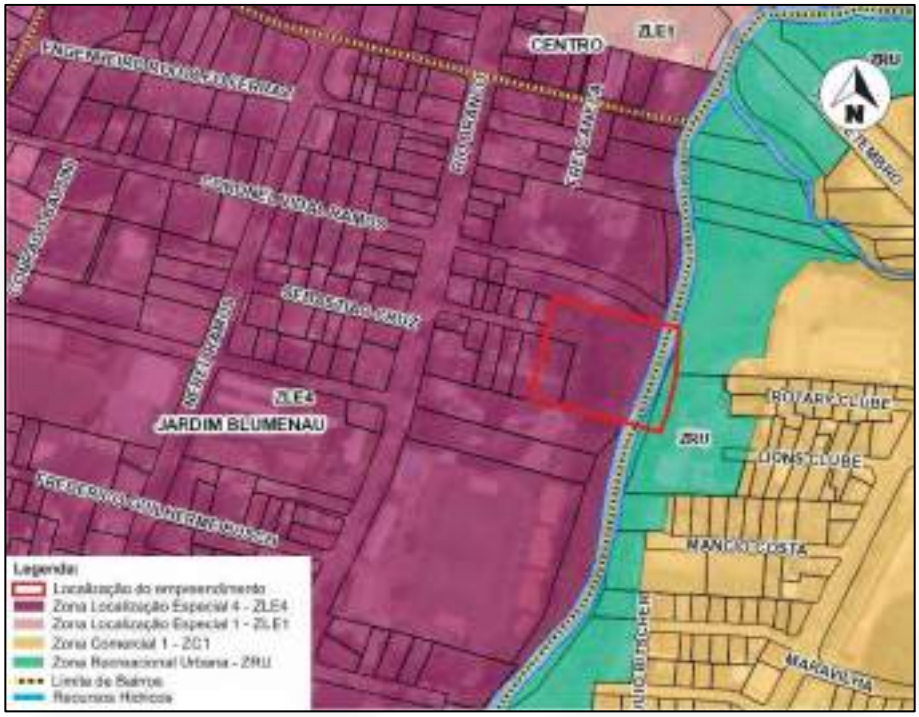
E parte do imóvel localizado na margem oposta do Ribeirão Garcia é classificada como Zona Recreacional Urbana - ZRU - espaço territorial, prioritariamente, destinado à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de esporte, cultura e recreação.

Tabela 3 – Índices construtivos da área diretamente afetada pelo empreendimento

Zoneamento	Altura	Coeficiente de aproveitamento	Taxa de Ocupação
Zona de Localização Especial – ZLE4	47m	2,4	70%
	Livre (outorga)	4,8 (outorga)	80% (outorga)
ZRU – Zona Recreacional Urbana	11m	0,8	40%

O zoneamento no entorno do empreendimento é predominante de Localização Especial 4, abrangendo praticamente todas as áreas no lado par e ímpar da Alameda Rio Branco.

Figura 3 – Zoneamento na região do empreendimento



Fonte: Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Blumenau, Lei complementar n° 751/2010 e suas alterações.

3. DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento, compreende a edificação de um Edifício de Uso Misto, destinado a Salas Comerciais no pavimento térreo e Residencial Multifamiliar nos demais, totalizando 14 salas comerciais de 108,40 m² (44,20 m² pavimento inferior e 44,20 m² pavimento superior

+ 20,00 m² de terraço) e 104 apartamentos variando de 147,06 m² a 331,14 m² privativos e uma área comum de ≈15.000,00m². A obra será composta pelo seguinte quadro de áreas.

Tabela 1 – Tabela contendo o Quadro Resumo das Edificações.

PL-ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL			
Pavimento	Área Computável	Área Não Computável	Área Construída Total
TÉRREO	1.027,64 m²	1.194,43 m²	2.222,07 m²
02º PAVIMENTO	1.060,21 m²	1.185,01 m²	2.246,22 m²
03º PAVIMENTO	931,76 m²	1.198,04 m²	2.129,80 m²
04º PAVIMENTO	438,02 m²	1.691,78 m²	2.129,80 m²
05º PAVIMENTO	695,47 m²	1.213,98 m²	1.909,45 m²
06º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
07º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
08º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
09º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
10º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
11º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
12º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
13º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
14º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
15º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
16º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
17º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
18º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
19º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
20º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
21º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
22º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
23º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
24º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
25º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
26º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
27º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
28º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
29º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
30º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
31º PAVIMENTO	671,47 m²	33,87 m²	705,34 m²
32º PAVIMENTO	671,47 m²	33,87 m²	705,34 m²
BARRILETE E RESERVATÓRIO	150,21 m²	0,00 m²	150,21 m²
TOTAL:	22.432,98 m²	7.401,16 m²	29.834,13 m²

PL-ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL			
Pavimento	Área Computável	Área Não Computável	Área Construída Total
SUBSOLO	0,00 m²	1.388,87 m²	1.388,87 m²
TÉRREO	1.028,44 m²	848,89 m²	1.877,33 m²
02º PAVIMENTO	900,00 m²	0,00 m²	900,00 m²
TOTAL:	1.928,44 m²	2.237,76 m²	3.966,20 m²

Fonte: Projeto Arquitetônico – Alencar Arq

A tabela abaixo apresenta as informações do terreno de acordo com os índices urbanísticos do zoneamento e o projeto do empreendimento.

Tabela 2 – Índices urbanísticos do lote

QUADRO RESUMO

MATRÍCULA: - 60.729 - 1º OFÍCIO - LIVRO Nº 3-AP, fls. 166, sob nº 55.588	BAIRRO: JARDIM BLUMENAU	INSCRIÇÃO CADASTRAL: - 4.4.01.0033.0131.001 - 4.4.01.0033.0132.001
USO: MISTO: - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PORTE G - COMÉRCIO E SERVIÇO PORTE M2	ÁREA TERRENO: 9.038,41 m² ZLE4: 8.365,67 m² ZRU: 672,74 m²	Nº DO CADASTRO: - 107820 - 45616 ZONEAMENTO: ZRU E ZLE4

ÍNDICE	ZRU		ZLE4				PROJETO (ZLE4)	
	PERMITIDO		PERMITIDO		OUTORGA			
C.A.	0,8	538,19 m²	2,4	20.077,61 m²	4,8	40.155,22 m²	2,89	24.167,38 m²
T.O.	40%	269,10 m²	70%	5.855,97 m²	80%	6.692,54 m²	40,04%	3.349,88 m²
ALTURA	11 m		47 m		Livre		100,02 m	
Á. PERMEÁVEL	20%	134,55 m²	20%	134,55 m²	-		CONFORME APROVAÇÃO GDS	
ÁREA ADQUIRIDA POR MEIO DE OUTORGA (C.A. + ALTURA): 15.654,97 m²								

Nas figuras a seguir são apresentadas algumas vistas do empreendimento.

Figura 4 - Vista no sentido Nordeste.



Figura 5 - Vista no sentido Sudeste.



3. ÁREA DE INFLUÊNCIA

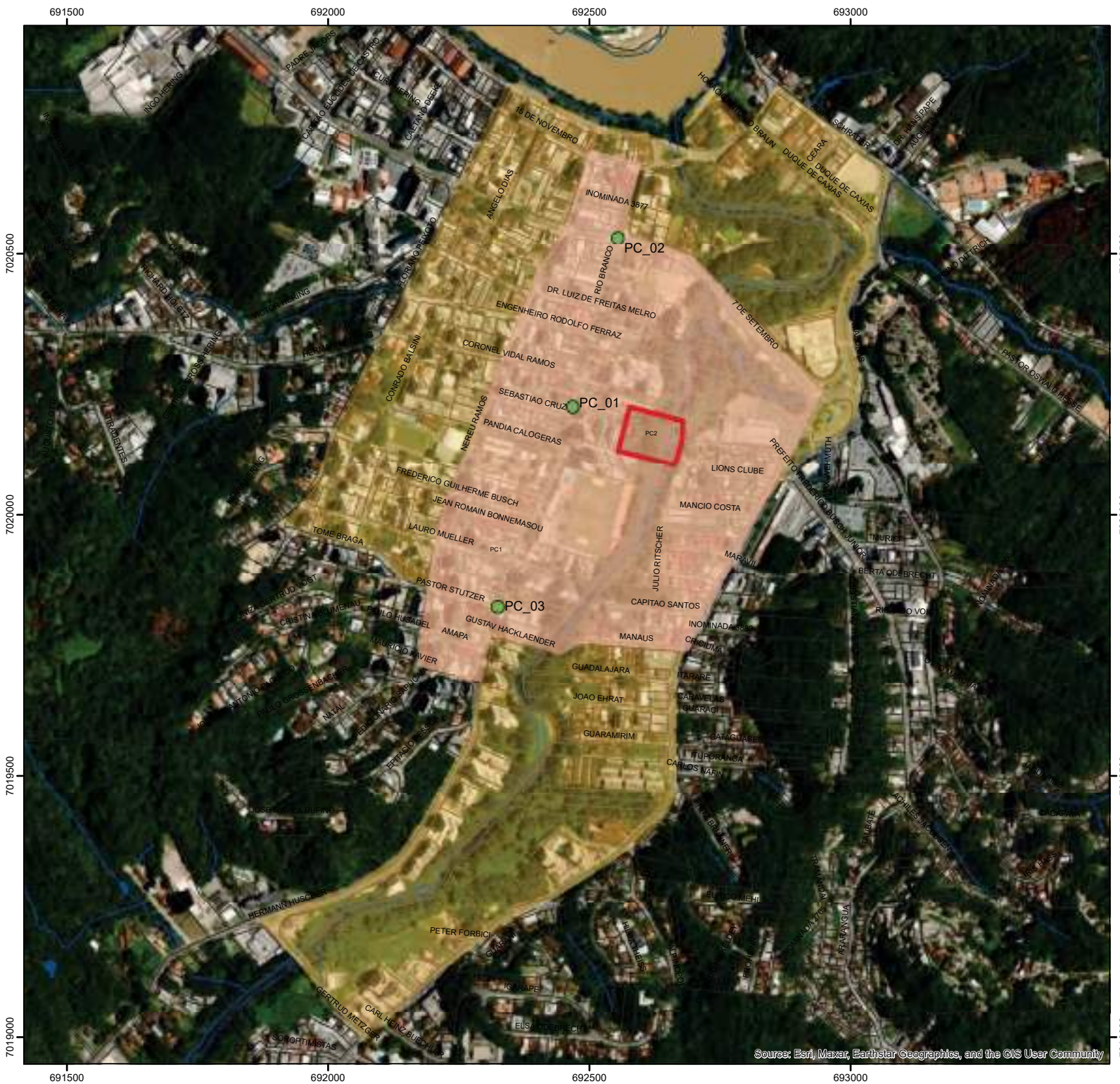
A delimitação da área de influência de um empreendimento é considerada por muitos autores uma questão subjetiva de determinação. Cada empreendimento, conforme sua tipologia e porte, irá influenciar em distintas formas e magnitudes o comportamento geográfico local e regional, podendo ser de forma direta ou indireta. Para este estudo, por se tratar de uma implantação de atividade Comercial e Multifamiliar, foram determinadas as Áreas de Influência Direta - AID e Área de Influência Indireta – AII.

3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

Área de Influência Direta – AID: é a área com ênfase na geração de viagens que utilizem diretamente os trechos viários que circundam o empreendimento e dão acesso ao imóvel objeto de estudo e uso de serviços comunitários e de lazer, abrangendo as principais vias e cruzamentos da região (Al. Rio Branco, Rua 7 de Setembro, Rua XV de Novembro e Rua Nereu Ramos e suas transversais).

3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Área de Influência Indireta – AII: neste segundo nível de abrangência considerando-se que a implantação da unidade irá influenciar todos os bairros próximos, a AII foi determinada como sendo um raio de 2 km no entorno da Área Diretamente Afetada – ADA, atingindo de forma mais expressiva os bairros Jardim Blumenau, Centro, Vila Formosa, Garcia e Ribeirão Fresco.



LEGENDA:

- GARD_IMÓVEL
- PC_01
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

MAPA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercio + multifamiliar)
Rua Bonifacio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 87,5 175 350 525
Meters

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

N

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

4. CARACTERÍSTICA DA VIZINHANÇA

O imóvel está localizado na rua Bonifácio da Cunha, transversal da Al. Rio Branco, principal eixo de ligação entre o Bairro Garcia (Região Sul) e o Bairro Centro. A delimitação do imóvel para o empreendimento, pode ser vista na imagem a seguir.

Figura 6 - Figura demonstrando a localização e sua vizinhança direta, a vertente leste pouco adensada.



4.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

A densidade demográfica do município de Blumenau para o ano de 2010, conforme Censo realizado pelo IBGE, apontou uma densidade de 595,97 habitantes/km² com população de 309.011 pessoas, sendo que a população estimada para o ano de 2025 é de 387.147 pessoas.

As maiores densidades populacionais estão nos bairros centrais, sul e nos bairros localizados a oeste do município. Os bairros mais densos são: Victor Konder com 5.694 hab/km², Vila Nova com 5.243 hab/km², Jardim Blumenau com 4.461 hab/km², Valparaiso com 3.718 hab/km², Garcia com 3.512 hab/km², Da Glória com 3.194 hab/km².

A região do empreendimento é bastante adensada, ocupando o 3º lugar do bairro de maior densidade populacional do município.

4.2 USO DO SOLO

O uso do solo corresponde às formas pelas quais as atividades humanas ocupam e transformam o espaço geográfico, trazendo implicações diretas para os ecossistemas e para os recursos naturais, como a água e o solo. O modo como o território é manejado pode gerar práticas sustentáveis, mas também provocar desequilíbrios ambientais, sociais e econômicos, principalmente quando ocorre ausência de planejamento territorial. Fenômenos como erosão, enchentes, assoreamento de rios e degradação urbana são alguns dos efeitos observados diante da ocupação desordenada. Nesse contexto, compreender o processo de uso e ocupação do solo é fundamental para orientar estratégias que conciliem a proteção ambiental às demandas da sociedade.

Esse entendimento se torna ainda mais claro pela análise da paisagem, vista como uma construção social e ecológica em constante transformação. A paisagem reúne elementos heterogêneos — naturais, técnicos, culturais e econômicos — que se articulam ao longo do tempo. Essa visão destaca não apenas sua dimensão física, como relevo, solos, águas, vegetação e edificações, mas também o papel das práticas humanas na sua configuração. Por esse motivo, a paisagem deve ser interpretada como um sistema dinâmico, em que toda intervenção gera respostas que se manifestam em alterações espaciais e morfológicas.

O avanço das técnicas de geoprocessamento, do sensoriamento remoto e dos Sistemas de Informações Geográficas tem ampliado a capacidade de monitorar essas transformações. Essas ferramentas permitem identificar áreas mais adequadas para assentamentos humanos e implantação de atividades produtivas, além de possibilitar a previsão de impactos ambientais. Com isso, contribuem diretamente para políticas públicas mais eficazes na gestão territorial.

Outro aspecto relevante refere-se à constante adaptação da paisagem frente às mudanças sociais. As transformações urbanas, por exemplo, acompanham novas necessidades e modos de vida, mas mantêm elementos que funcionam como testemunhos do passado e conferem identidade aos lugares. Essa coexistência entre permanência e transformação revela a paisagem como um processo contínuo de sobreposição de marcas e significados.

Assim, pode-se afirmar que a paisagem não é um cenário fixo, mas sim um reflexo da interação permanente entre sociedade e natureza. O entendimento desse caráter interativo e dinâmico é crucial para o planejamento territorial contemporâneo, que deve enfrentar

desafios como a preservação ambiental, o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida da população.

A área de influência do empreendimento compreende edificações de ocupação mistas, ocorrendo a existência de edificações residenciais e comerciais, tão quanto conta com unidades educacionais, lazer e culturais.

Figura 7 – Atividades comerciais no lado ímpar e residencial no lado par da rua Bonifácio da Cunha.



Figura 8 - Esq. rua Bonifácio da Cunha e Al. Rio Branco atividades comerciais.



Figura 9 – Atividade comercial na Al. Rio Branco.



Figura 10 – Atividade comercial na Al. Rio Branco.



Figura 11 – Atividade residencial na Al. Rio Branco.



Figura 12 – Atividade comercial na Al. Rio Branco.



Figura 13 – Atividade comercial da Al. Rio Branco.



Figura 14 – Atividade comercial e residencial na rua Cel. Vidal Ramos.



Figura 15 – Atividade residencial e de utilidade pública (ETE BRK), localizado nos fundos do Ed. Garden (margem direita do Rib. Garcia)



Figura 16 – Atividade residencial comercial (acesso carga e descarga Supermercado Bistek), localizado nos fundos do Ed. Garden (margem direita do Rib. Garcia)



Figura 17 – Atividades culturais de lazer na rua XV de Novembro.



Figura 18 – Atividades culturais de lazer na rua XV de Novembro.



As principais restrições quanto ao uso e ocupação do solo na área de vizinhança do empreendimento são decorrentes das Áreas de Preservação Permanente – APP, geradas a partir de cursos d'água naturais mapeados na região. As Áreas de Preservação Permanente – APP de cursos d'água, são definidas pela Lei Complementar nº 1469/2022, como:

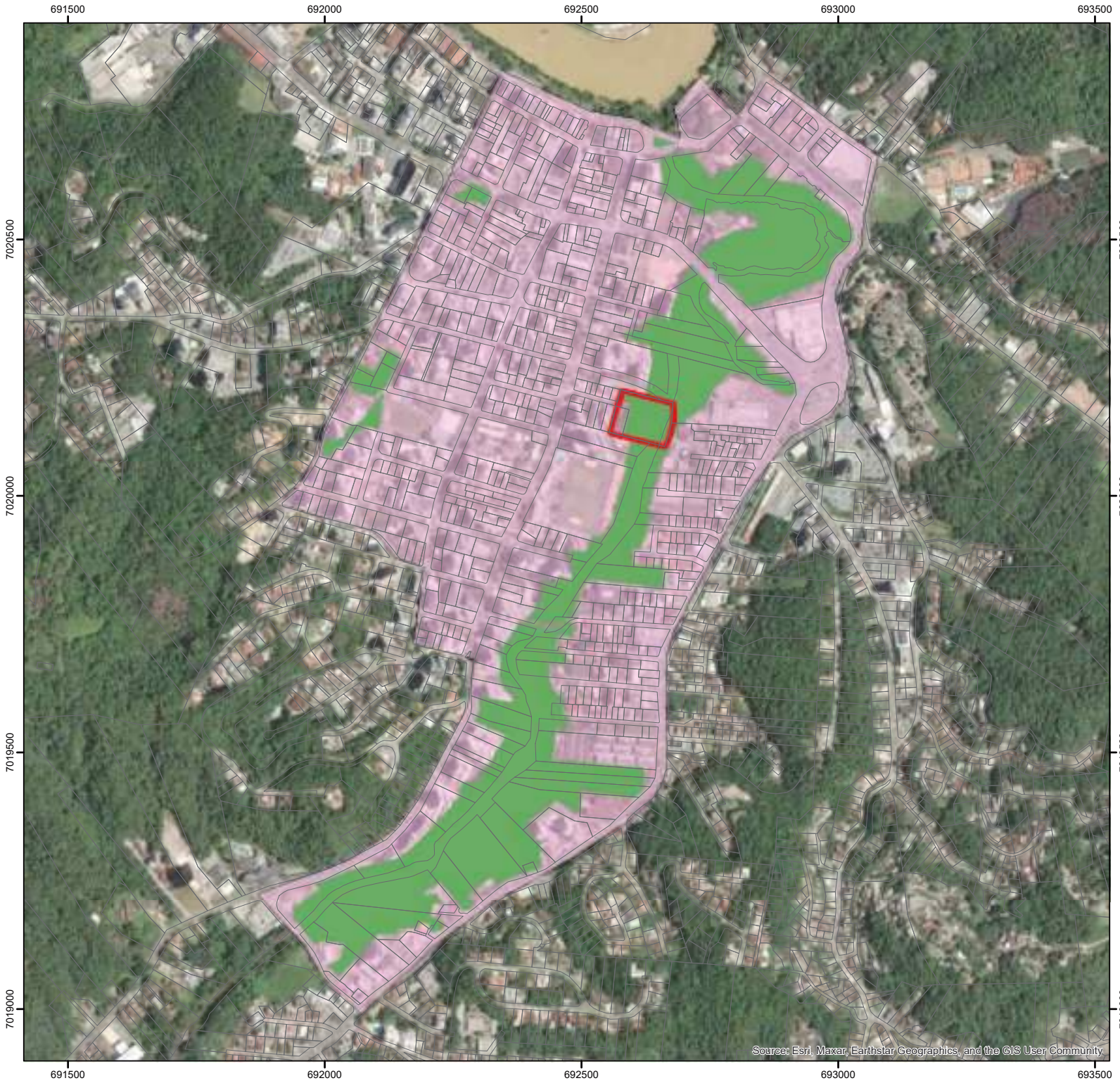
> **Art. 95.** As Áreas de Preservação Permanente existentes às margens de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, localizados em áreas urbanas consolidadas, delimitadas de acordo com Estudo Técnico elaborado pelo órgão ambiental municipal, observarão as seguintes metragens:
>
> [...]
>
> II - Vinte metros (20,00m) ao longo dos cursos d'água que integrem bacia de contribuição maior que vinte e cinco quilômetros quadrados (25km²), quais sejam:
>
> a) Ribeirão Garcia;
>
> [...]

As áreas classificadas como de preservação permanente (APP) no entorno do empreendimento, que compõem o Mapa de Restrições ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, são apresentadas na **Figura 19**.

Figura 19 - Restrições ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no entorno do empreendimento



Como pode ser observado no mapa a seguir, a AII do empreendimento é, predominantemente, composta por área urbana consolidada e/ou construída, seja por vias e/ou edificações que totalizam 75,25% e 24,75% ocupada por área com vegetação, com grande remanescente as margens do Ribeirão Garcia.



LEGENDA:

- CADASTRO LOTES
- GARD_IMÓVEL
- USO DO SOLO_VEGETAÇÃO (24,75%)
- USO DO SOLO_EDIFICAÇÃO_CIRCULAÇÃO (75,25%)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

USO DO SOLO

EDIFICIO GARD
Edificação: Uso Mistol (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 90 180 360 540
Meters

N

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

Data de preparação:22/09/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

Decreto Municipal n° 12.227/2019 também estabelece em seu Anexo II a Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa, com a delimitação e classificação das Áreas com Potencial de Risco (APR`s), sendo apresentado na figura a seguir a Classificação das Áreas com Potencial de Risco no entorno do empreendimento.

Figura 20 - Classificação das Áreas com Potencial de Risco no entorno do empreendimento



Fonte: Decreto Municipal n° 12.227/2019 – Anexo II – Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa

A área prevista para o empreendimento não está sujeita a movimentos gravitacionais de massa, estando situada em área classificada como “baixo ou inexistente perigo e/ou risco”.

O empreendimento está localizado em uma área passível de inundação e alagamento, onde a projeção do prédio fica entre a cota 10m e 12m. Parte do prédio será construído sobre pilotis e somente a parte frontal a projeção de um subsolo para viabilizar um maior número de vagas de estacionamento.

Para tanto, segue mapa com a projeção do imóvel sob a área de conta de enchente de 10m e 12m.

Figura 21 – Localização do Empreendimento em relação a cota de enchente.



Fonte: Lei Complementar nº 1039/2010 – Área com Restrições de Construção e Ocupação (ARCO)

4.3. AMBIENTE URBANO

A área de vizinhança do empreendimento apresenta uma morfologia urbana adensada, de intensa verticalização.

A região apresenta poucas opções de lotes disponíveis para ocupação, mostrando um grande adensamento nas margens das principais vias e suas transversais.

O relevo na região diretamente afetada é plana, com inclinações na porção sudoeste do bairro Jardim Blumenau. Sendo a área central do bairro propício à ocupação urbana, e está já fomentada pelo Plano Diretor e seu zoneamento da região.

No entorno imediato há vários empreendimentos com este porte e características.

4.3.1. Ventilação

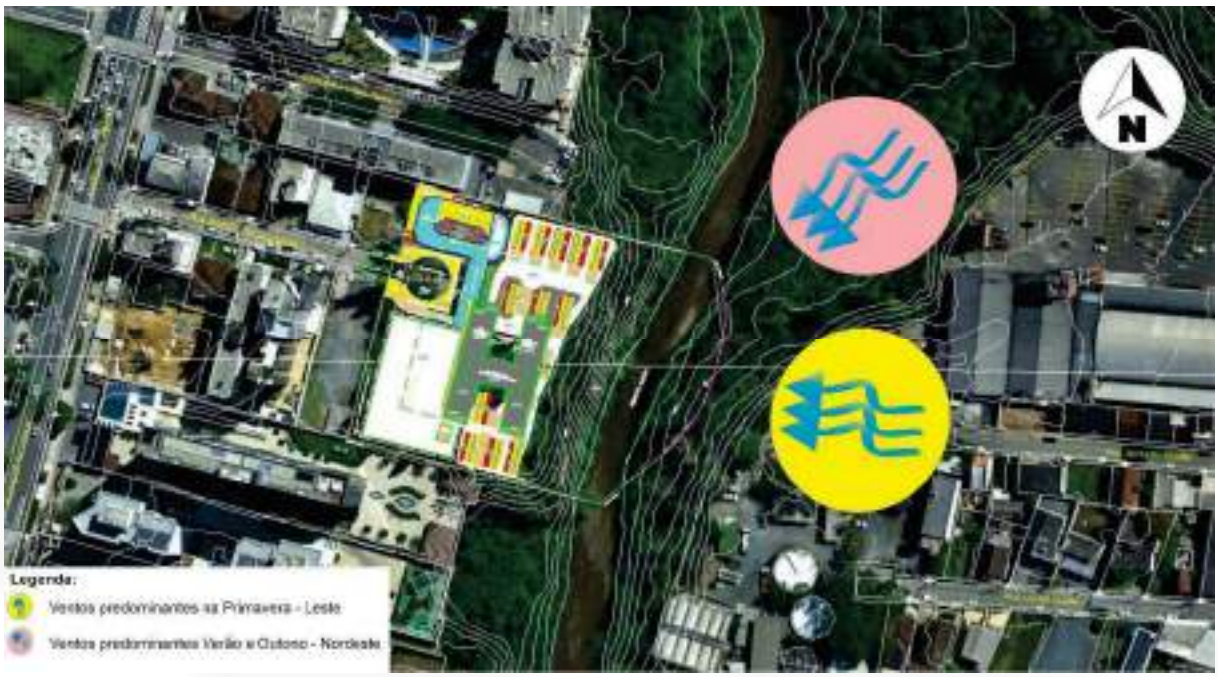
Os ventos predominantes em Blumenau para o verão, início do outono e final da primavera possuem direção nordeste, para outono e inverno a predominância é de ventos com direção sudoeste e na primavera e verão direção leste.

De forma geral a velocidade dos ventos para a região de Blumenau gira em torno de 1 a 2 m/s, sendo considerada fraca.

A região do empreendimento por não possuir edificações com alturas significativas na porção nordeste e leste, possui uma boa circulação de ar, no entanto será impactado pelo empreendimento. O projeto arquitetonico teve o cuidado de localizar a torre no centro do imóvel para aumentar a distância dos limites do terreno para mitigar o impacto.

A ideia de um distanciamento maior da torre em relação a divisa, tem como objetivo, ampliar a circulação dos ventos predominantes e evitar a criação de corredores que intensificam e geram canais estreitos. A utilização de ventilação natural para conforto térmico no interior da edificação e nas áreas comuns de lazer a serem implantadas na base da torre.

Figura 22 – Ventos predominantes nas diversas Estações do Ano e a geração de pontos de turbulência nas áreas adjacentes às edificações



4.3.2. Insolação e sombreamento

A insolação média na cidade de Blumenau gira em torno de 140 horas por mês, sendo os meses de maior incidência de insolação os meses de dezembro, janeiro, fevereiro e março, com valores em torno de 160 horas por mês, chegando a aproximadamente 90 horas por mês no mês de setembro.

Para estudos de sombreamento, utiliza-se a Carta Solar, na qual representa graficamente os percursos aparentes do sol na abóbada celeste ao longo do dia em diferentes épocas do ano. Determina o nível de insolação a partir de sua projeção no solo, em referência a determinada data e hora.

Através de software específico, utilizado para elaborar as simulações expostas a seguir. A estratégia é definir o posicionamento geográfico, sobrepor a modelagem 3D e simular as variações da insolação sobre o solo. No quadro abaixo, será apresentada onde é bastante perceptível a trajetória aparente do sol na abóbada celeste:

- Data de 21 de dezembro, caracterizando o Solstício de Verão (nos horários das 9h00 e 17h00);
- Data 21 de junho, caracterizando o Solstício de Inverno (nos horários das 9h00 e 17h00).

Figura 23 – Solstício de Verão
(21/12 às 9:00 horas)

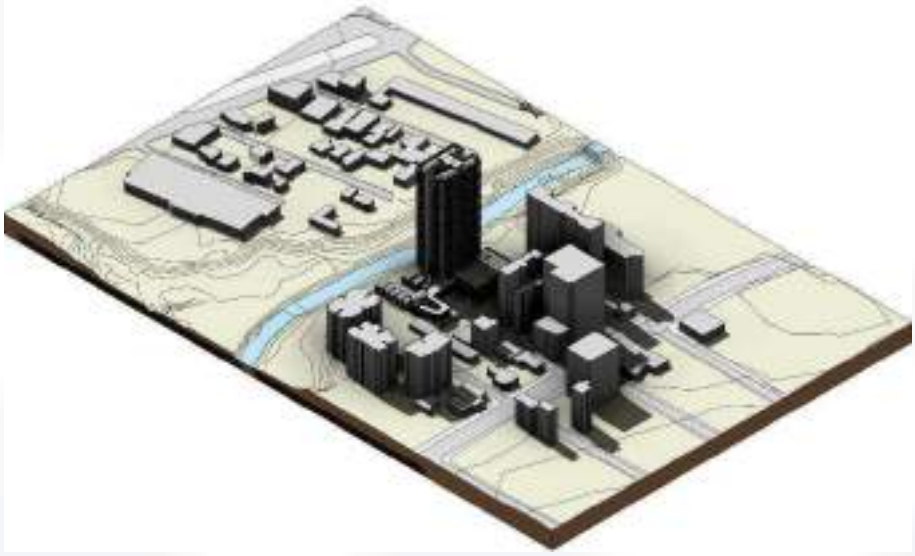


Figura 24 – Solstício de Verão
(21/12 às 17:00 horas)

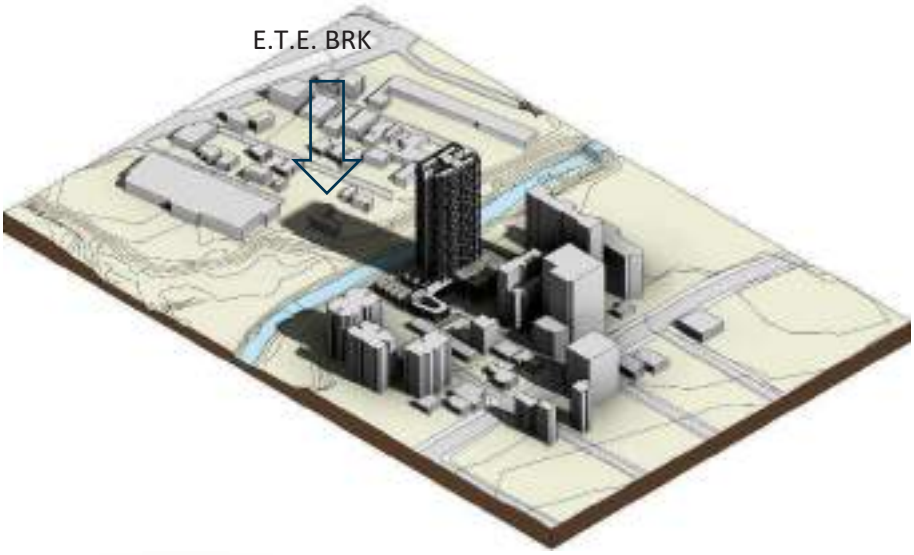


Figura 25 – Solstício de Inverno
(21/07 às 9:00 horas)

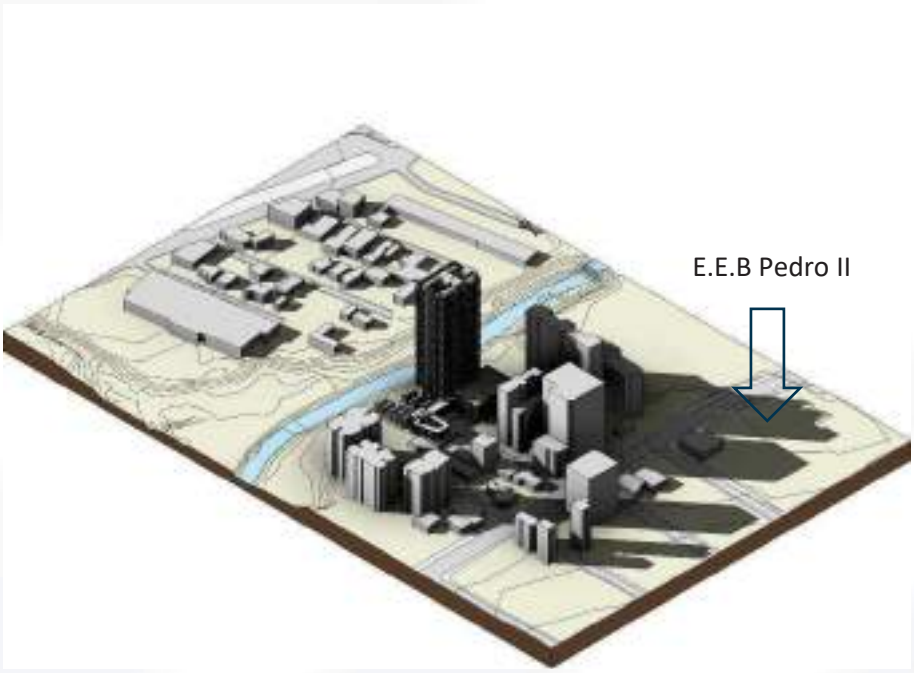


Figura 26 – Solstício de Inverno
(21/07 às 16:00 horas)



Na simulação, as projeções escuras/acidentadas, representam a sombra gerada pela edificação. Nestas simulações, é possível verificar que o maior sombreamento é gerado no solstício de inverno, atingindo durante o período da manhã grande parte dos imóveis vizinhos ao sudoeste (região do Escola Estadual Pedro II), no período matutino o bairro Garcia (próximo do Terminal Fonte, atingindo a Estação de Tratamento da BRK e a Empresa Autoviação Rainha).

4.3.3. Permeabilidade do solo

O empreendimento faz uso de área útil de aproximadamente 3.300,00m² a ser edificada, sendo o restante, aproximadamente 5.800,00m², parte destinado a praça de retorno da rua Bonifácio da Cunha e o restante será destinado aos recuos e preservado, com área de vegetação, portanto permeável.

Para fins de aprovação do projeto arquitetônico foram indicadas como área permeável às áreas de APP existentes no imóvel, que abrangem aproximadamente 5.400,57 m², correspondente a mais de 50% da área do imóvel.

Em termos de drenagem natural, área não edificada (área de preservação permanente), que por gravidade, está direcionado diretamente ao Ribeirão Garcia, da área

edificada, esta será destinada a caixa de retenção proposta em processo específico no QDS, e posteriormente destinada ao Ribeirão Garcia.

No tocante a parte permeabilizada, esta será destinada a uma caixa de retenção a ser proposta em projeto específico (processo QDS).

Os detalhes de captação, detalhes de vertedouros e tubulações serão detalhados em projeto específico na aprovação do projeto específico, vinculado ao QDS.

4.3.4. Sistema de Reuso de Água Pluvial

A captação direta de águas pluviais nas edificações pode ser considerada como uma fonte alternativa, reduzindo a demanda dos sistemas públicos de abastecimento e minimizando os efeitos negativos da impermeabilização do solo, consequente ascendência das enxurradas. Neste sentido, propõe-se a implantação da captação de águas pluviais para fins não potáveis no empreendimento (calhas e tubulações, bombas, sistemas pressurizadores e respectivos reservatórios) a partir do dimensionamento criterioso que observará as características técnicas e ambientais para sua operação. O município de Blumenau exige, para o zoneamento em que o imóvel está inserido uma taxa de 20% de área permeável, essa taxa está sendo respeitada, possuindo no projeto mais de 50% de área permeável. O projeto contará com Reservatório de Reaproveitamento de Água Pluvial, oriundo dos telhados das torres, com volume a ser definido no projeto hidrossanitário, para uso na lavação de calçadas e irrigação de jardins.

Os detalhes de captação, detalhes de vertedouros e tubulações serão detalhados em projeto específico na aprovação do projeto arquitetônico.

4.3.5. Microclima e Conforto Ambiental Urbano

O conforto ambiental, entendido como a sensação de bem-estar físico e psíquico do ser humano, envolve fatores como insolação e sombreamento, ventilação, níveis de ruído, qualidade do ar e da água, entre outros. Esses aspectos podem ser significativamente modificados pela urbanização, que altera o comportamento climático das cidades. Ressalta-se que a intensidade dessas alterações varia de acordo com o tipo de clima e as características do entorno.

A área de influência direta do empreendimento apresenta-se como uma zona de urbanização consolidada, mas que ainda preserva elementos naturais, como corpos d'água e áreas de preservação permanente. Essa configuração difere do centro do Bairro Jardim Blumenau, onde o processo de urbanização está mais intensificado.

No que se refere ao impacto visual, os principais pontos de observação do empreendimento ocorrerão a partir da Al. Rio Branco e da Rua Amazonas. Nessas vias, devido à topografia predominantemente plana, o edifício tende a se destacar na paisagem, adquirindo grande visibilidade em relação ao seu entorno imediato.

No caso deste empreendimento, um embasamento, acompanhando a elevação da via, torre disposta na região central do imóvel, irá contribuir para o conforto ambiental da vizinhança imediata, principalmente no tocante a ventilação e insolação.

Conforme descrito anteriormente, a área de influência direta (AID) do empreendimento é marcada pela predominância de áreas urbanizadas, o que pode gerar alterações microclimáticas, sobretudo na região é preservada, especialmente a mata ciliar do ribeirão Garcia, contribui para o processo de evapotranspiração, promovendo o resfriamento natural do ar e a regulação da umidade local. Esse efeito benigno é ampliado pela permeabilidade ambiental oferecida pelas vias urbanas abertas e ventiladas que compõem a AID, muitas delas arborizadas com espécies de médio e grande porte. Tais características favorecem a circulação de ventos e ajudam a mitigar os potenciais efeitos do aquecimento urbano.

Figura 27 - Vista do empreendimento visto da região do Garcia (Sudeste para Noroeste)



Figura 28 - Perspectiva do empreendimento visto da região do Garcia (Sudeste para Noroeste)



Figura 29 – Vista do empreendimento do Jardim Blumenau (Sudoeste para Nordeste)



Figura 30 – Fachada com vegetação distribuída nas marquises, tanto frontal quanto fundos**.**



As floreiras que ocupam as marquises com espécies e portes diferenciados geram uma harmonia com a paisagem e evitam o ofuscamento devido a pequenas áreas envidraçadas na fachada.

4.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

4.4.1. Equipamentos públicos urbanos

4.4.1.1. Abastecimento de Água potável

O Município de Blumenau possui em operação quatro estações de tratamento de água que são operadas pelo Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto – SAMAE.

As estações de tratamento estão instaladas nos bairros Boa Vista (ETA I), do Salto (ETA II), Progresso (ETA III) e Vila Itoupava (ETA IV) sendo tratado, em média, mais de 70 milhões de litros por dia, que são bombeados para grandes reservatórios instalados ao longo da cidade e posteriormente distribuídos para os domicílios por meio de 1.380km de tubulação, atendendo a mais de 98% da população do município.

A região do empreendimento é atendida, principalmente, pela Estação de Tratamento de Água - ETA I, que é a estação de tratamento do município e atende os bairros da região sul, parte da região central e leste do município.

A região do empreendimento é atendida por rede de distribuição de água potável operada pelo do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto – SAMAE, sendo que o empreendimento terá um consumo previsto médio de 70m3/dia, usando como parâmetro o número médio de 150 litros/dia/habitante e previsão de 4 habitantes por unidade autônoma e a área projetada para comércio e serviço.

4.4.1.2. Escoamento das águas pluviais

Considerando o relevo natural do terreno, que apresenta cotas favoráveis para esse direcionamento, grande parte do sistema de drenagem do empreendimento será conduzida diretamente ao Ribeirão Garcia, conforme projeto específico a ser aprovado pela Diretoria de Drenagem. Essa solução apresenta a melhor viabilidade técnica.

Adicionalmente, uma pequena parcela da drenagem será destinada à implantação da Praça de Retorno, área que será cedida à Rua Bonifácio da Cunha. Apenas a drenagem desta área será direcionada para o sistema pluvial da referida rua, que será reurbanizada, com posterior lançamento na rede de drenagem existente na Alameda Rio Branco.

4.4.1.3. *Energia elétrica e iluminação pública*

A distribuição de energia no Município de Blumenau é realizada pela CELESC Distribuição, subsidiária da Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A – Celesc que atua a mais de 50 anos no setor elétrico brasileiro. A Celesc Distribuição é responsável pelo fornecimento de energia elétrica para 2,8 milhões de unidades consumidoras no estado de Santa Catarina, cuja área de concessão, outorgada pelo Governo Federal, corresponde a 92% da área territorial de Santa Catarina, estando presente em praticamente todo o estado.

Os principais usos de energia elétrica no empreendimento são destinados a áreas comuns e privativas, tanto da área comercial quanto da área residencial (multifamiliar).

Tanto a rua Bonifácio da Cunha, como demais ruas públicas da área de influência do empreendimento possuem rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, não sendo identificado conflitos quanto a disponibilidade e infraestrutura de distribuição de energia no entorno da área empreendimento, havendo disponibilidade para tal, este em tramitação junto ao CELESC. Com base no parecer da Eng. Eletricista Anderson Dohnen, a região é atendida com rede de capacidade para atender o empreendimento, conforme parecer técnico apresentado no Anexo 11.

A iluminação pública da rua Bonifácio da Cunha, possui iluminação pública em led, com boa luminosidade.

4.4.1.4. *Esgotamento sanitário*

A região do empreendimento é atendida pelo sistema de coleta e tratamento de esgotos, sendo que, conforme declaração da BRK Ambiental – Blumenau S.A (empresa detentora da concessão para tratamento de esgoto no município de Blumenau) , apresentada no ANEXO 9.

4.4.1.5. *Sistema viário*

De acordo com o Código do Sistema de Circulação do Município de Blumenau, Lei Complementar n° 748/2010, as vias que compõe o sistema viário são classificadas de acordo com sua importância e o serviço que elas proporcionam quanto à mobilidade do tráfego e controle de acessos, em:

- Vias de Trânsito Rápido - VTR - aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- Vias Arteriais - VA - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- Vias Coletoras - VC - aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arterial, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade
- Via Local - VL - aquela caracterizada por interseções em nível, destinada apenas ao acesso local;
- Via Rural - VR - aquela caracterizada por interseções em nível, destinada ao acesso às áreas rurais;

Conforme Decreto 9155/2010 (vias existentes/projetadas): Alameda Rio Branco, Rua Hermann Huscher, Rua Amazonas e Rua 7 de Setembro, são classificadas como Via Arterial - VA, a Rua Nereu Ramos como Via Coletora – VC, e a Rua Bonifácio da Cunha, como Via Local – VL.

4.4.1.6. Rede de comunicação

A área de estudo, de forma geral, é atendida por rede de telefonia, tanto fixa quanto móvel, de diversas operadoras, não havendo interferência do empreendimento nessa questão.

4.4.1.7. Rede de abastecimento de gás

Conforme Mapa da Rede de Distribuição de Gás Natural disponibilizado pela Companhia de Gás de Santa Catarina - SCGÁS, a região do empreendimento não é atendida por rede de gás natural, sendo adotado no empreendimento sistema de gás GLP, este utilizando de sistema de reserva (Depósito de Gás), e o abastecimento feito caminhão.

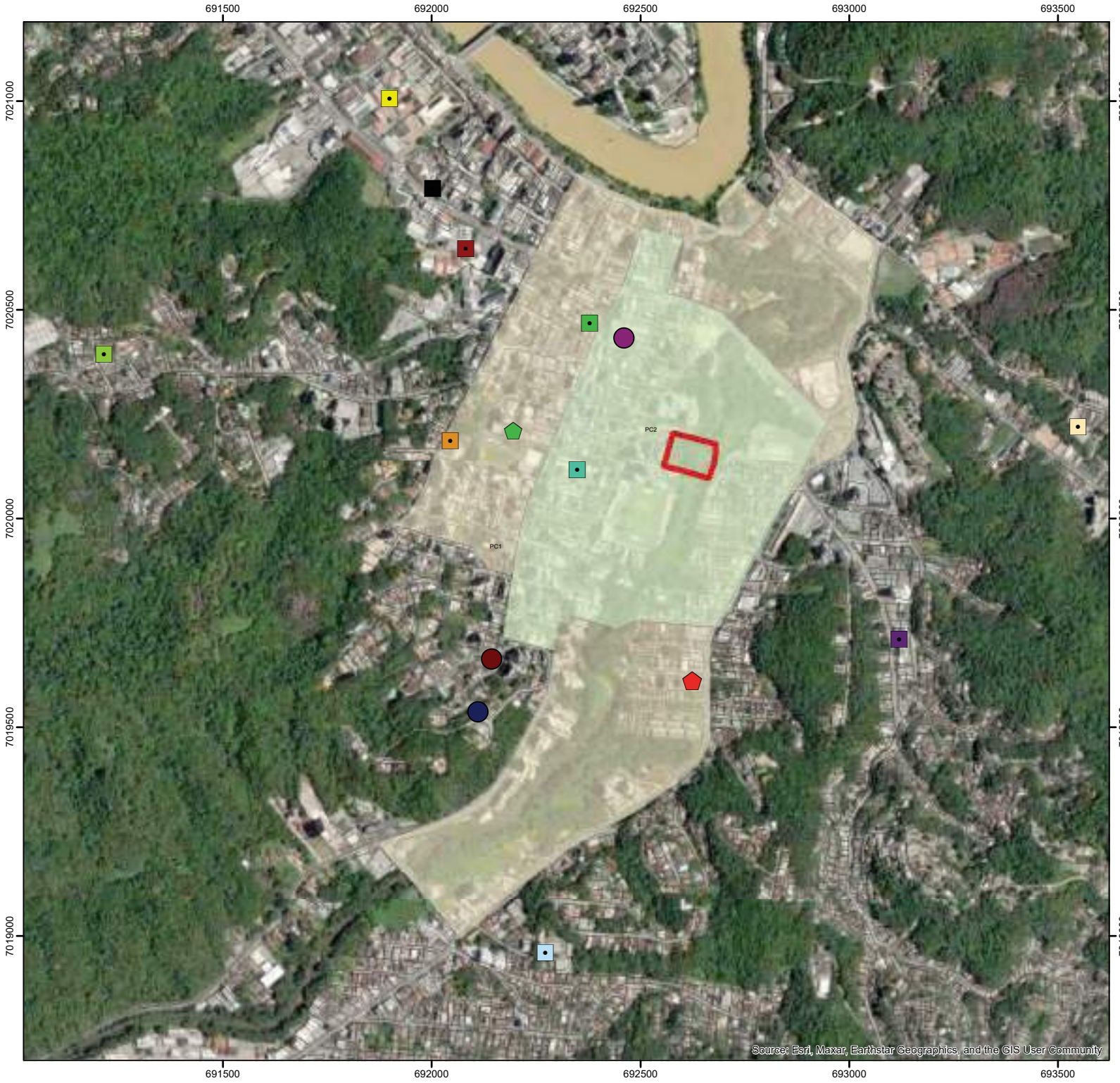
4.4.2. Equipamentos públicos de uso comunitário

4.4.2.1. Educação

A Secretaria de Educação – SEMED do município de Blumenau tem disponível em seu ambiente virtual a lista de unidades educacionais como Centros de Educação Infantil – CEI e também as Escolas de âmbito municipal.

Na região de estudo, precisamente nos bairros Jardim Blumenau, Centro, Vila Formosa, Garcia e Ribeirão Fresco, existem 8 Centro de Educação Infantil - CEI e Jardim de Infância e 2 Escola Básica Municipal - EBM e 2 Escolas de Educação Básica – EEB, sendo uma municipal e uma estadual, conforme apresentado no Mapa em anexo.

Como o empreendimento é destinado a uma classe social que em grande parte não utiliza da rede pública para educação, mas cabe aqui avaliar e citar que ambas as estruturas aqui citadas possuem limite de vagas, fila de espera, e não possuem capacidade para receber a população prevista para ambos os níveis de escolaridade. No mapa a seguir tem a relação de unidades de educação em diferentes níveis de escolaridade divididas em pública e privada, são apresentadas a localização das unidades referenciadas ao empreendimento.



LEGENDA:

- Faculdade UNISOCIESC
- Faculdade UNIASSELVI
- Lumiere Espaço Educacional Infantil
- Espaço Educacional Infantil Tindolele
- Escola Infantil Pequenos Anjos
- CEI Luiz Vargas
- CEI Brandina Buerger
- Colégio Bom Jesus Santo Antônio.kmz
- Escola Barão do Rio Branco
- E.E.B. Pedro II
- E.B.M. Pastor Faulhaber
- E.B.M. Bilingue Tiradentes e Profª. Julia Strzalkowska
- Colégio Visão
- Colégio Shalon
- Colégio Sagrada Familia
- Colégio Policial Militar Feliciano Nunes Pires
- Colégio Energia Blumenau
- GARD_IMÓVEL
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EDUCAÇÃO

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 110 220 440 660
Meters

N

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

4.4.2.2. Saúde

A Secretaria de Promoção da Saúde - SEMUS do município de Blumenau disponibiliza em seu ambiente virtual a lista com os endereços das unidades de saúde no âmbito municipal. As principais Unidades de Estratégia Saúde da Família – ESF (postos de saúde) identificados nos bairros atingidos pela área de influência do empreendimento são apresentados no mapa a seguir. De acordo com a lista de endereços disponibilizada no ambiente virtual da Prefeitura Municipal de Blumenau, no bairro Garcia, Vila Formosa, Ribeirão Fresco e Centro, não foram identificados ESF.

Além dos ESF o Município de Blumenau conta com 7 ambulatórios gerais distribuídos pelas diversas regiões do município, conforme pode ser observado na **Tabela 4** apresentada a seguir, sendo os mais próximos da área do empreendimento o Ambulatório Geral Dr. Diogo Vergara situado na rua Werner Duwe, no bairro Badenfurt.

Tabela 4 – Ambulatórios existentes no município de Blumenau.

Identificação	Bairro	Endereço
Ambulatório Geral Haroldo Bachmann	Velha Central	Rua José Reuter, n° 125
Ambulatório Geral Marilene G. de Aguiar	Escola Agrícola	Rua Norberto Seara Heusi, n° 477
Ambulatório Geral Irmã Marta E. Kunzmann	Progresso	Rua Progresso, n° 141
Ambulatório Geral Mário Jorge Vieira	Fortaleza	Rua Paula Hoeltgebaum, n° 170
Ambulatório Geral Guilherme Jensen	Itoupava Central	Rua Dr. Pedro Zimmermann, n° 8.544
Ambulatório Geral Dr. Diogo Vergara	Badenfurt	Rua Werner Duwe, s/nº
Ambulatório Geral Heinz Schrader	Ponta Aguda	Rua República Argentina, n° 2.077

Além das instituições de saúde identificadas anteriormente, Blumenau conta com três hospitais conveniados ao Sistema Único de Saúde (SUS), responsáveis pelos tratamentos mais complexos, como internações e cirurgias, além de atender urgências e emergências. Os endereços das unidades são apresentados na **Tabela 5** a seguir.

Tabela 5 – Hospitais conveniados ao SUS no Município de Blumenau.

Identificação	Bairro	Endereço
Hospital Santo Antônio	Vorstadt	Rua Itajaí, 1.545
Hospital Santa Isabel	Centro	Rua Floriano Peixoto, 300
Hospital Misericórdia	Vila Itoupava	Rua Max Hauffe, ao lado 201



LEGENDA:

- Rede Feminina de Combate ao Cancer de Mama
- Hospital Santo Antonio
- Hospital Santa Isabel
- Hospital Santa Catarina - Unimed
- ESF Pastor Rudolfo Oswaldo Hesse
- ESF Glodoaldo Lino de Amorim
- CAPSAD Alcool e Droga
- Associação Renal Vida
- GARD_IMÓVEL
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

MAPA UNIDADES DE SAÚDE

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 110 220 440 660
Meters

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

N

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

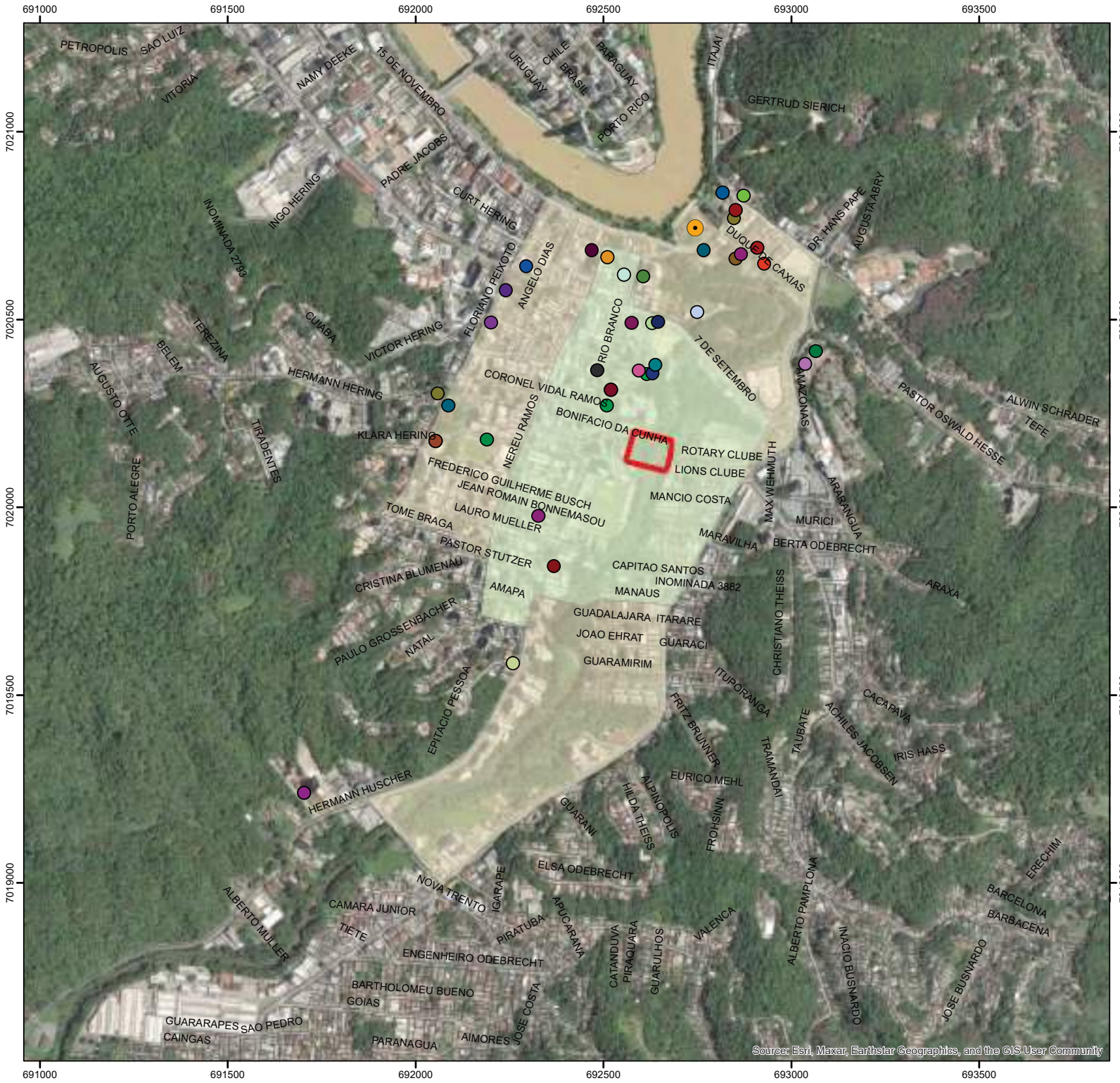
4.4.2.3. *Patrimonio Histórico, Arquitetonico, Paisagístico e Cultural.*

Não foram identificados vestígios arqueológicos, históricos ou artísticos na área diretamente afetada pelo empreendimento, uma vez que se trata de um espaço já intensamente antropizado, ou seja, previamente modificado pela ação humana.

A consulta realizada ao banco de dados do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) confirmou a ausência de registros de sítios arqueológicos cadastrados no município de Blumenau.

Em escala municipal, diversos patrimônios edificados encontram-se tombados, tanto na cidade de Blumenau quanto na Área de Influência Indireta (AII). Contudo, a análise de impactos demonstra que o empreendimento não incide sobre tais bens nem exerce interferência em seu entorno imediato.

Para fins de transparência, a seguir é apresentado o mapa com a distribuição dos imóveis tombados e identificados pelos órgãos oficiais, incluindo também os espaços culturais presentes na AII.



LEGENDA:

SISTEMA_VIÁRIO

- Igreja Luterana
- Rua Itajaí 35
- Rua XV de Novembro 41
- Antigo Hotel Oliveira
- Rua Amazonas 119
- Alameda Rio Branco 355
- Residencia Dietrich
- Rua Dr. Luiz de Freitas Melro 10
- Rua Dr. Luiz Freitas Melro 53
- Rua Dr. Luiz de Freitas Melro 13
- Rua Dr. Luiz de Freitas Melro 27
- Museu de Hábitos e Costumes
- Casa Victor Gartner
- Rua das Palmeiras
- Rua 15 de Novembro 459
- Rua 15 de Novembro 415
- Alameda Rio Branco 40
- Familia Schrader
- Alameda Rio Branco 55
- Rua 7 de Setembro 170
- Rua 7 de Setembro 255
- Rua 7 de Setembro 273
- Rua Hermann Huscher 104
- Praça Hercilio Luz
- Fundação Sociedade Evangélica Senhoras de Blumenau
- Edificio da Fundação Cultural de Blumenau

SISTEMA_VIÁRIO

- Rua 7 de Setembro 644
- Floriano Peixoto 213
- Floriano Peixoto 303
- Floriano Peixoto 555
- Floriano Peixoto 536
- Pandia Calogeras
- Floriano Peixoto 651
- Hermann Huscher 834
- Alameda Rio Branco 849
- Alameda Rio Branco 432
- Alameda Rio Branco 403
- Alameda Rio Branco 318

- GARD_IMÓVEL
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, PAISAGISTICO E CULTURAL

EDIFICIO GARD
Edificação: Uso Misto (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 120 240 480 720 Meters

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

N

Data de preparação: 01/03/2025
Data revisão: 22/09/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

4.4.2.4. Esporte e lazer

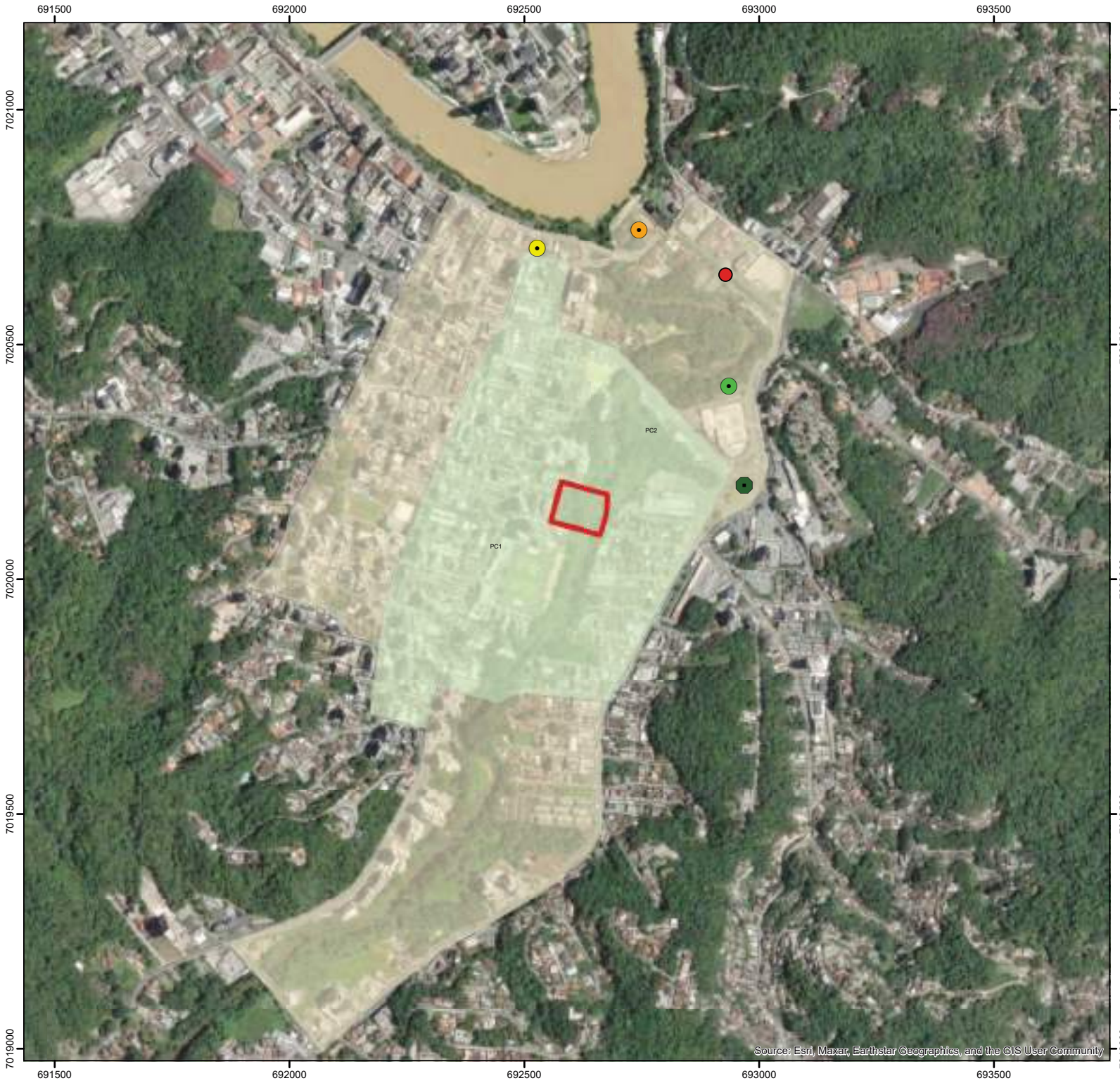
No município de Blumenau ainda é precário os espaços públicos de lazer e convívio social, na AII, havendo algumas ocorrências, sendo elas a área do Parque dos Animais (Parcão) e outras praças na região central e região histórica do município.

A criação de áreas de lazer como parques urbanos possibilitam uma grande diversidade de utilizações, sendo elas esportivas ou culturais, podendo ser utilizados como espaço de conservação e preservação de recursos naturais ou espécies nativas, ou ainda como atrativos turísticos. (CRISTOVÃO, 2005)

Na região do entorno do empreendimento (região central da cidade) há algumas praças que são utilizadas como atividades recreacionais e de convivência, com feiras de artesanato e gastronomia, entre elas estão a Praça Hercílio Luz. Rua das Palmeiras, Praça Mal. Mascarenhas de Morais (Fonte) e Praça Dr. Blumenau.

No entanto as grandes áreas de lazer do município estão fora da Área de Influência Indireta, entre elas estão: Parque Vila Germânica, Parque Ramiro Ruediger, a Praça do Estudante e a Prainha.

A seguir, Mapa contendo as áreas de lazer na AII.



LEGENDA:

- Rua das Palmeiras
- Parque dos Animais (Parcão)
- Praça Dr. Blumenau
- Praça Hercilio Luz
- Praça Mal. Mascarenhas de Morais
- GARD_IMÓVEL
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

ÁREAS DE ESPORTE E LAZER

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 95 190 380 570
Meters

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

N

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

4.4.2.5. Segurança pública

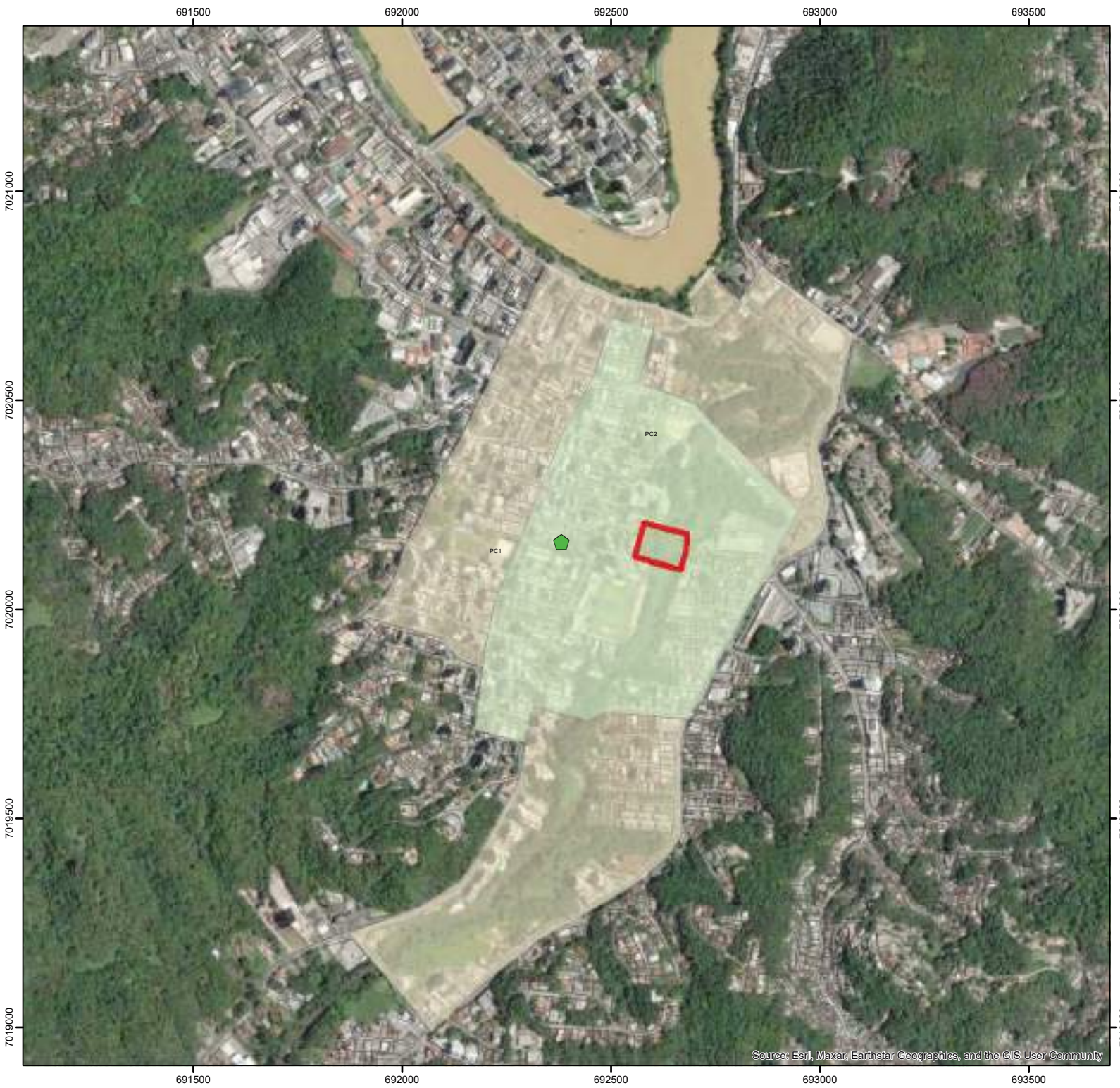
Não foram identificados equipamentos de segurança pública instalados nas áreas de influência do empreendimento. Os equipamentos de segurança pública mais relevantes identificados no município de Blumenau são apresentados na **Tabela 7**.

Tabela 7 – Equipamentos de segurança pública mais relevantes identificados no município de Blumenau

Instituição	Unidade	Endereço
PM	**CPMA/1ºBPMA/2ªCia/2ºPel – 2º Pelotão de Polícia Militar Ambiental**	**Rua Bahia, n° 2.983 - Salto**
PM	**CPMR/1ºBPMRv/3ªCia - 3ª Companhia de Polícia Militar Rodoviária**	**Rodovia SC 108, Km 69.123, Itoupava Central**
PM	**7ªRPM - 7ª Região de Polícia Militar**	**Rua Braz Wamka, 238 - Victor Konder**
PM	**7ªRPM/10ºBPM/2ªCia/1ºPel - 1º Pelotão (Área norte e leste)**	**Rua Dr. Pedro Zimmermann, n° 6.426 - Itoupava Central**
PC	**03ª - Delegacia Regional de Polícia**	**Rua Humberto de Campos, n° 242 - Velha**
PC	**Delegacia de Proteção à Criança, Adolescente, Mulher e Idoso - DPCAMI**	**Rua Jacob Brueckheimer, n° 326 - Velha**
PC	**Divisão de Investigação Criminal - DIC**	**Rua Adolfo Freygang, n° 87 - Garcia**
PC	**Central de Plantão Policial - CPP**	**Rua Adolfo Freygang, n° 87 - Garcia**
IGP	**Institutos de Criminalística, de Análises Forenses e Médico-Legal**	**Rua São Paulo, n° 1569 – Itoupava Seca**
IGP	**Institutos de Identificação**	**Rua XV de novembro, n° 759 – Centro –**
CBM	**OBM Blumenau/Centro**	**Rua Sete de Setembro, n° 2.880 - Centro**
CBM	**OBM Blumenau/Itoupava**	**Rua Ari Barrosos, s/n –Salto do Norte**

Legenda:
PM – Polícia Militar
PC – Polícia Civil
IGP – Instituto Geral de Perícias de Santa Catarina
CBM – Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina

Fonte: Prefeitura Municipal de Blumenau.



LEGENDA:

- 1ª Delegacia de Policia Civil de Blumenau
- GARD_IMÓVEL
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

SEGURANÇA PÚBLICA

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercial + multifamiliar)
Rua Bonifácio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 110 220 440 660
Meters

N

Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

5. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

A utilização e ocupação do solo no Brasil, tanto em áreas privadas, por iniciativa dos respectivos proprietários, quanto em áreas públicas, por ações dos governantes e seus representantes, devem estar sujeitas à análise prévia dos requisitos legais. Isso visa garantir que as áreas necessárias sejam empregadas com o menor impacto ambiental e urbanístico possível.

A análise da legislação pertinente ao uso da terra é crucial, especialmente para assegurar que futuros projetos estejam em conformidade com as condicionantes legais relevantes. Essas considerações devem ser realizadas com um compromisso rigoroso em relação ao cumprimento das exigências legais de forma abrangente e objetiva, enfatizando os princípios constitucionais relativos ao meio ambiente e ao ordenamento territorial.

Nesse cenário, a legislação urbanística e ambiental busca equilibrar o desenvolvimento socioeconômico com a proteção do meio ambiente, tornando os estudos de impactos socioambientais uma ferramenta essencial para essa finalidade. Esses estudos fornecem a base para ações de planejamento e execução de projetos de diversas naturezas.

De acordo com SILVA (2004), “o meio ambiente é a interação do conjunto de elementos naturais, artificiais e culturais que possibilitam o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas”. Nesse entendimento, o patrimônio cultural é considerado uma parte integrante do meio ambiente, constituindo um direito humano fundamental e um interesse coletivo.

Como um instrumento de política urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve para avaliar a capacidade do meio urbano de suportar um determinado empreendimento. Segundo HUMBERT (2006), o EIV “fundamenta-se na nova ordem social estabelecida pela Constituição Federal de 1988, na qual a propriedade individual e absoluta é subordinada a restrições administrativas e ao cumprimento de sua função social, além de outros valores e garantias assegurados à coletividade”.

A seguir, serão apresentadas as principais normas de caráter urbanístico, cultural e ambiental que se aplicam ao empreendimento em análise neste estudo preliminar.

- Lei Complementar nº 834/2011 - Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Lei Complementar nº 1.181/2018 - Plano Diretor;
- Lei Complementar nº 747/2010 - Código do Meio Ambiente;
- Lei Complementar nº 748/2010 - Código do Sistema de Circulação;
- Lei Complementar nº 550/2005 - Dispõe sobre a Construção de Passeios Públicos;

- Lei Complementar nº 751/2010 - Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Lei Complementar nº 1.247/2019 - Código de Edificações;
- Lei Complementar nº 691/2008 - Institui o Programa de Conservação e Uso Racional da Água;
- Lei Federal nº 10.098/2000 e Decreto Federal nº 5.296/2004 - Estabelece Normas Gerais e Critérios Básicos para a Promoção da Acessibilidade das Pessoas Portadoras de Deficiência ou com Mobilidade Reduzida; • Código Florestal Lei 12.651/2012.

6. GERAÇÃO DE TRÂNSITO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O sistema viário nas áreas de vizinhança direta e indireta do empreendimento tem como principais vias arteriais a Alameda Rio Branco, Rua 7 de Setembro, Hermann Huscher, Amazonas e Nereu Ramos as quais são apresentadas na **Figura 16** a seguir.

Na **Tabela 8** são apresentadas a classificação das principais vias nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento e seu respectivo gabarito oficial conforme Decreto Municipal n° 11.531/2017 que substitui os anexos do Decreto n° 9155, de 14 de abril de 2010, que "dispõe sobre as vias existentes e projetadas do município de Blumenau".

A Alameda Rio Branco, Rua Hermann Huscher e Nereu Ramos, foi reurbanizada recentemente, possuindo calçada nos dois lados da via e ciclofaixa ou passeio compartilhado em um dos lados, conforme pode ser observado nas **Figuras 16** a seguir.

Figura 31 – Principais vias no entorno do empreendimento



Fonte: Prefeitura Municipal de Blumenau, adaptado por Ambgeo Engenharia.

Tabela 8 – Principais vias da região e respectivos gabaritos oficiais

Identificação	Classificação	Gabarito Oficial	Pavimentação
Al. Rio Branco	Via Arterial - VA	29,00	Asfáltica
Rua Hermann Huscher	Via Arterial - VA	20,00	Asfáltica
Rua Amazonas	Via Arterial - VA	24,00 e 30,00	Asfáltica
Rua 7 de Setembro	Via Arterial - VA	30,00	Asfáltica
Rua Nereu Ramos	Via Coletora - VC	18,00	Asfáltica
Rua Pastor Stutzer	Via Coletora - VC	12,00	Asfáltica
Rua Bonifácio da Cunha	Vila Local - VL	9,00	Lajota

Fonte: Prefeitura Municipal de Blumenau

Figura 32 – Ciclovia compartilhada com o passeio na rua Nereu Ramos, próximo ao empreendimento.



Fonte: Acervo pessoal

6.1. SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO

A Alameda Rio Branco e rua Nereu Ramos possuem pontos de ônibus em praticamente toda sua extensão, para exemplificar segue imagem dos pontos próximos ao empreendimento.

Figura 33 – Ponto de ônibus na Alameda Rio Branco, adequado a população mesmo no horário de pico (saída Escola Militar e Pedro II)



Figura 34 – Ponto de ônibus adequado a demanda mesmo no horário de pico (saída Escola Militar e Pedro II)



As linhas de transporte coletivo identificadas que atende o empreendimento são as linhas: Troncal via Rua São Paulo –10, Troncal Via 2 de Setembro – 11, Troncal Via Ponte do Tamarindo - 15, Itapuí / Eng. Odebrecht - 505 e Zendron – 509.

6.2. ÁREAS DE RELEVÂNCIA AMBIENTAL

6.2.1. Áreas de Relevância Ambiental

Para implantação do empreendimento, será necessário supressão de vegetação, em grande parte espécies exóticas, estas plantadas com o intuito paisagístico no imóvel. Sendo que o mesmo será tratado em processo específico junto ao SEMMAS.

O empreendimento encontra-se inserido na área de influência do APA Raulino Reitz, criada pelo Decreto Municipal nº 6.797/2001, que corresponde a área com vegetação em estágio médio e avançado localizada na área rural do município de Blumenau.

Trata-se de um Unidade de Conservação, criada, no entanto, não regulamentado, sendo que o Plano de Manejo, instrumento legal que regulamenta o ordenamento das atividades passíveis e proibidas de serem executadas na área/faixa de amortecimento, não existe.

No âmbito federal, a Unidade de Conservação mais próxima ao empreendimento é o Parque Nacional da Serra do Itajaí, que, com área aproximada de 57 mil hectares de florestas, em sua maioria em avançado estágio de regeneração, abrange os municípios de Apiúna, Ascurra, Blumenau, Botuverá, Gaspar, Guabiruba, Indaial.

Além das unidades de conservação, são consideradas de relevância ambiental outras áreas, tais como as áreas de Preservação Permanente – APP que constituem espaços territoriais legalmente protegidos, que possuem diversas funções, entre os quais o Ministério do Meio Ambiente - MMA, destaca:

- A proteção do solo prevenindo a ocorrência de desastres associados ao uso e ocupação inadequados de encostas e topos de morro;
- A proteção dos corpos d'água, evitando enchentes, poluição das águas e assoreamento dos rios;

- A manutenção da permeabilidade do solo e do regime hídrico, prevenindo contra inundações e enxurradas, colaborando com a recarga de aquíferos e evitando o comprometimento do abastecimento público de água em qualidade e em quantidade;

- A função ecológica de refúgio para a fauna e de corredores ecológicos que facilitam o fluxo gênico de fauna e flora, especialmente entre áreas verdes situadas no perímetro urbano e nas suas proximidades,

- A atenuação de desequilíbrios climáticos intra-urbanos, tais como o excesso de aridez, o desconforto térmico e ambiental e o efeito "ilha de calor".

Áreas de Preservação Permanente – APP decorrentes de cursos d'água são facilmente encontradas no entorno do empreendimento, inclusive no próprio imóvel onde encontra-se o empreendimento com fundos para o Ribeirão Garcia.

6.2.2. Interpretação da paisagem

Os bairros da região central do município de Blumenau, de forma geral, são caracterizados por edificações verticalizadas, com uso nas margens dos principais eixos viários predominantes como comércio e de serviços.

A arquitetura das edificações é bastante diversificada, mas o adensamento nesta região do bairro Jardim Blumenau e Centro é visivelmente observado nos diversos empreendimentos em aprovação e implantação na região.

No entorno do empreendimento, as edificações predominantes são edifícios residenciais.

Dado o porte diferenciado da edificação em relação ao contexto urbano em que se encontra, é indispensável que haja atenção adequada ao projeto de inserção urbana e paisagística da área externa, de modo a garantir uma integração do desenho do projeto aos aspectos construídos e naturais preexistentes. No empreendimento, demonstra-se a intenção de seguir essa estratégia através dos recuos do embasamento da edificação, em relação à via e dos confrontantes, além da presença de vegetação nas marquises e fachadas do embasamento, da manutenção da área de APP no terreno, junto ao Ribeirão Garcia da reurbanização da rua Bonifácio da Cunha.

De modo geral, entende-se que existe uma demarcação clara entre o limite da área natural e a porção pavimentada da implantação do projeto, onde existe, segundo a planta

baixa, a previsão de colocação mobiliário urbano de estar, que possibilita contemplação direta com a área de APP de margem do Ribeirão Garcia (fundos).

Ainda assim, de forma a atenuar essa delimitação, o projeto paisagístico futuro de aumento da integração da interface do espaço do projeto com o ambiente natural, com espaço livre de lazer que contemple na área comum, por se tratar de um empreendimento de uso misto as salas comerciais dispostas individualmente sobre a área projetada das garagens com a inclusão de mobiliário, arborização de modo a incentivar a população que irá circular no empreendimento, seja morador ou colaboradores ou clientes da área comercial.

6.3. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Quanto à valorização imobiliária é inevitável a apreciação que o empreendimento irá contribuir aos imóveis lindeiros e região. A atratividade irá fazer com que empresas do segmento de alimentação, serviços e outros venham a se instalar na região em oferecimento de serviços ao empreendimento.

O empreendimento será responsável pela geração de demanda de comércio e serviços, parte absorvida pelas salas comerciais a serem implantadas no próprio empreendimento e parte irá usufruir das atividades de comércio e serviços disponíveis no entorno.

Como principais fatores que demonstram a valorização é:

- Ocupação de espaços vazios, com acréscimo de infraestrutura;
- Adensamento populacional de forma ordenada;
- Aumento do fluxo de pessoas no bairro, incrementando a segurança no local;
- Aumento da oferta de mão-de-obra para as atividades de comércio, serviço e industrial que ocupam a região, favorecendo a implantação e ampliação das já existentes.

O empreendimento, juntamente com as ações da municipalidade de investimento em mobilidade na região, participa ativamente na valorização da região. Entre estas obras de grande relevância na região é a obra denominada Corredor Sul, em que vários trechos já foram executados (Reurbanização da Al. Rio Branco, duplicação de parte da Rua Hermann Huscher, Ponte ligando a Rua Soldado Moacir Pinheiro a Rua Hermann Huscher, e ainda outras obras que fazem parte deste complexo serão executadas nos próximos anos.

6.4. GERAÇÃO DE TRÂNSITO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O empreendimento conta com estacionamento com número de vagas acima do exigido pela legislação municipal, com capacidade para atender as viagens geradas na hora pico, e com acessos com áreas acúmulo amplas, atendendo de forma adequada a demanda gerada atualmente, assim a geração por demanda de transporte público vai se limitar aos colaboradores nas salas comerciais e/ou serviço e as atividades domésticas nas unidades multifamiliares.

No entanto, independente do modal a ser empregado no deslocamento, tanto para a população fixa quanto a população flutuante.

6.4.1. Caracterização das Condições Físico-Operacionais do Sistema Viário

A Alameda Rio Branco e as vias adjacentes, é um importante via de ligação entre a região sul ao centro do município de Blumenau, que interliga os bairros Centro, Jardim Blumenau, Vila Formosa e demais bairros da região Sul.

A Alameda Rio Branco e as vias que completam o sistema na região do bairro Jardim Blumenau, possui pavimentação asfáltica com pista dupla ou tripla, com infraestrutura de corredor de ônibus (em parte), ciclovia e passeio, via que foi reurbanizado recentemente, recebendo calçada, ciclovia, nova pavimentação e sinalização viária.

A velocidade máxima permitida na região é de 50km/h.

6.4.2. Análise da Capacidade Viária

A capacidade de saturação dos cruzamentos em estudo é apresentada na **Tabela 9**. Os valores adotados levam em consideração outros trabalhos realizados na região e dados existentes em literatura específica.

Tabela 9 - Capacidade de saturação dos cruzamentos

Cruzamento	Capacidade viária (veículos/hora)
Entroncamento Alameda Rio Branco e Rua Bonifácio da Cunha	3.000
Entroncamento Alameda Rio Branco e Rua Pastor Stutzer	4.000
Entroncamento Alameda Rio Branco e 7 de Setembro	3.000

Fonte: Prefeitura Municipal de Blumenau

A capacidade viária adotada para o entroncamento Alameda Rio Branco e Rua Pastor Stutzer, se justifica devido a tipologia da via, com pista dupla em todos os sentidos, sem existência de semáforo, que garante a fluidez da via.

6.4.3. Estimativa da Geração de Viagens

De forma geral, o EIPGV pode ser classificado a partir de sua natureza e a determinada intensidade das atividades neles desenvolvidas.

Em relação à natureza, os EIPGV contemplam: estabelecimentos comerciais, shopping Center, lojas de departamento, clínicas, hipermercados, edifícios comerciais e residenciais, igrejas, entre outros (Portugal & Goldner, 2003).

De acordo com Portugal e Goldner (2003), a partir do número de viagens geradas também é possível definir um polo gerador de tráfego. O "*Reporto traffic Access and impact studies and impact for site development*", feito pelo ITE em 1989 recomenda como fator chave para necessidade de estudo, a geração de um número igual ou superior a 100 viagens veiculares para, ou a partir da edificação durante o pico nas vias locais.

Tal conceito se justifica considerando que 100 veículos/hora representam uma magnitude que pode mudar o nível de serviço nas aproximações das interseções existentes.

A geração de viagens contempla a estimativa de viagens (pessoas ou veículos) que serão produzidas ou atraídas por uma determinada edificação nos diversos modais, por unidade de tempo (hora ou dia).

Através de empreendimentos nacionais e internacionais, foram produzidos modelos que estimam a geração de viagens para diversos tipos de estabelecimentos. Estes modelos consideram principalmente as viagens decorrentes da utilização de automóvel, visto que estas influenciam drasticamente na capacidade da malha viária (UFRGS, 2008).

6.4.3.1. Geração de Viagens para Uso Residencial

Os modelos para empreendimentos residenciais têm como regra a geração de picos de chegada de automóveis entre as 06:00 e 9:00 horas da manhã e de saída entre as 17:00 e 20:00 horas da tarde.

Será considerado população fixa, os moradores do empreendimento, sendo contabilizado o número de habitantes pelo número de dormitórios, para tanto segue:

- Número de Unidades Habitacionais com 3 quartos = 104

Sendo que para cada dormitório de casal, utiliza-se o índice de 2 pessoas na Suíte de Casal e 1 pessoa em cada Suíte de solteiro.

- 104 Unid. Habit. c/ 3 suítes * 4 habitantes = 416 habitantes

Para determinação do número de viagens, será considerado o fator de 1,66 viagens/pessoa, e que 15% desse volume serão gerados ou atraídos ao empreendimento no horário de pico.

Assim temos:

a) Classificação de Habitantes/População Fixa = 4 hab/pessoas.

b) Aplicação Viagem/Habitante = 1,66 viagens/hab * 416 hab. * 15% para Horário Pico, que totalizam 104 viagens (veículo padrão).

c) Distribuição por modal:
   - Automóveis 58,1% = 61 viagens
   - Transporte Coletivo 20,8% = 22 viagens
   - A pé 19,1% = 19 viagens
   - Bicicleta 2,0% = 2 viagens

A estimativa de viagens geradas na hora pico é de **61 viagens (veículo padrão)** por transporte motorizado, sendo este valor considerado para fins da simulação da capacidade dos cruzamentos.

Ainda, devemos levar em consideração a população flutuante, que corresponde aos visitantes, prestadores de serviço e demais pessoas que circulam no empreendimento na fase de operação.

Para isso, sobre o número de habitantes aplicou-se o percentual de 3% para considerar a população flutuante, atingindo um total de 13 viagens/população flutuante.

Para determinação do número de viagens, será considerado o fator de 2,0 viagens/pessoa, e que 15% desse volume será gerado ou atraído ao empreendimento no horário de pico.

Assim temos:

a) Classificação de Habitantes/População Flutuante = 13 viagens.

b) Aplicação Viagem/Habitante = 2,0 viagens/hab. * 13 hab. *15% para Horário Pico, que totalizam 5 viagens (veículo padrão).

c) Distribuição por modal:

- Automóveis 58,1% = 2 viagens
- Transporte Coletivo 20,8% = 1 viagens
- A pé 19,1% = 1 viagens
- Bicicleta 2,0% = 1 viagens

A estimativa de viagens geradas na hora pico apresentada é de **2 viagens (veículo padrão)** por transporte motorizado, sendo este valor considerado para fins da simulação da capacidade dos cruzamentos.

Assim sendo para o condomínio residencial, o número de viagens (veículo padrão) na hora de pico (entrada/saída) é:

- Nº de viagens (veículo padrão) população fixa + Nº de viagens (veículo padrão) populações flutuantes
- **61 viagens + 2 viagens = 63 viagens (veículos/padrão) entrando e saindo do empreendimento (residencial) no horário de pico.**

6.4.3.2. *Geração de Viagens para Uso Comercial*

Com base na literatura específica e no manual do DENATRAN para tratamento de pólos geradores, que a proposta de atividade a se estabelecer na área comercial seja uma loja de departamento ou magazine, que acreditamos ser o mais adequado para uma análise com estas características e que deu base ao estudo.

O empreendimento de uso misto a ser implantado, tem a característica de comportar atividades de serviços voltadas a atender a demanda gerada pelo empreendimento, na qual irá possuir apenas 14 salas comerciais, composto por térreo e mezanino, totalizando uma área bruta de vendas de 1.237,60m².

Para esse segmento, será considerado como população fixa, os funcionários das do empreendimento comercial, tendo como estimativa um total de 28 funcionários, este dividido em dois (2) turnos, contemplando 14 funcionários em cada turno para as atividades.

Com base no número de funcionários para esta atividade, chegou-se a um total de 21 funcionários por turno (viagens) e para determinação do número de viagens, será considerado o fator de 2,00 viagens/pessoa, e que 1,0 viagem no horário de pico (50%, uma vez que os volumes de viagens da população fixa comercial ficam concentrados nos momentos de entrada e saída).

Assim temos:

a) Classificação de Funcionários/População Fixa = 14 pessoas/funcionários.
b) Aplicação Viagem/Habitante = 2,00 viagens/func. * 14 funcion. * 50% para Horário Pico, que totalizam 14 viagens (veículo padrão).
c) Distribuição por modal:
    - Automóveis 58,1% = 8 viagens
    - Transporte Coletivo 20,8% = 3 viagens
    - A pé 19,1% = 2 viagens
    - Bicicleta 2,0% = 1 viagens

A estimativa de viagens geradas na hora pico apresentada, é estimada em 8 viagens por veículo motorizado para os funcionários da área comercial (população fixa da área Comercial).

Para evitar transtornos de fluxo, a proposta é que o horário de início e troca de turno dos funcionários da área comercial, não coincidam com o horário de pico, que inicia próximo às 7:00 e 17:00 horas.

Para esse empreendimento, não temos ainda as atividades, ou empreendimento à ser implantada na área comercial, caracterizamos neste trabalho, mas tende a ser composto por atividade de serviço.

O Boletim Técnico nº 32 da CET compila dados resultantes de entrevistas, contagens e levantamento dos aspectos físicos e operacionais coletados em PGTs na cidade de São Paulo, trazendo a propositura de modelos matemático-estatísticos para estimativa de tráfego em novos empreendimentos. Do processamento desses levantamentos surgiram os modelos de predição de viagens, utilizando como variável dependente o “número médio de

viagens atraídas pelo empreendimento na hora-pico" e, como variáveis independentes o "número de funcionários" e o "número de funcionários da área comercial".

Além de servir de base para a definição de portes mínimos das edificações e dos usos considerados PGTs, o Boletim nº 32 da CET apresenta noções de controle de uso do solo, dos parâmetros internos dos projetos e da sistemática de aprovação de novos projetos ou de mudança de uso em edificações existentes.

Segundo o Boletim Técnico nº 32 da CET, para efeito deste tipo de empreendimento, o modelo de geração de viagens utilizando a técnica de regressão linear é dado por:

$$V = 10{,}76 * NFC - 257{,}42 \quad (R^2 = 0{,}75)$$

$$V = 4{,}71 * NF + 49{,}42 \quad (R^2 = 0{,}91)$$

Onde:

- V = número médio de viagens atraídas na hora de pico;
- NFC = número de funcionários da área comercial/serviço;
- NF = número total de funcionários.

Para a situação analisada, onde se prevê 28 funcionários divididos em 1 turno, vamos considerar 28 funcionários efetivos da área comercial, não contabilizando o número de funcionários de folgas e finais de semana (sábados e domingos). No entanto, para fins de analise de capacidade de cruzamento será analisado que o horário da troca de turno coincidirá com o horário de pico.

Sendo assim, temos:

A seguir são exibidos os cálculos de geração de viagens nesses períodos.

$$V = 10{,}76 * 28 - 257{,}42 = \mathit{43{,}86}$$

$$V = 4{,}71 * 14 + 49{,}42 = \mathit{115{,}36}$$

Embora qualquer um dos dois modelos possa ser utilizado, o Boletim Técnico nº 32 da CET. Para o caso em análise, tomou-se a média para análise, resultando em **80 viagens** na hora de pico.

Assim temos:

a) Classificação de População Flutuante = **80 viagens**.

b) Distribuição por modal:

- Automóveis 58,1% = 46 viagens
- Transporte Coletivo 20,8% = 17 viagens
- A pé 19,1% = 15 viagens
- Bicicleta 2,0% = 2 viagens

A estimativa de viagens geradas na hora pico apresentada, é de viagens (veículo padrão) por transporte motorizado, sendo este valor considerado para fins da simulação da capacidade dos cruzamentos.

Para as atividades comerciais a ser implantada no empreendimento, o número de viagens (veículo padrão) na hora de pico (entrada/saída) é:

- Nº de viagens (veículo padrão) população fixa + Nº de viagens (veículo padrão) populações flutuantes
- 8 viagens + 46 viagens = 54 viagens de veículo (automóvel) entrando e saindo do empreendimento (comercial) no horário de pico.

Para tanto o resumo de viagens geradas pelo empreendimento residencial e comercial as sextas-feiras no horário de pico, é o que segue:

a) Classificação de População Fixa + Flutuante (Residencial + Comercial) **= 117 viagens.**

6.4.3.3. *Vagas de Estacionamento*

6.4.3.3.1. *Operações de Carga e Descarga*

As operações de carga e descarga se darão exclusivamente na área externa, reservada para esta finalidade, localizada na área externa, paralela às caixas de acumulação e estacionamento rotativo descoberto. Estas operações se darão com um volume médio de aproximadamente 4 veículos distribuídos ao longo do dia. Dentre estes veículos, possivelmente caminhões, caminhões toco e veículos menores de carga.

Quanto ao horário de recebimento das mercadorias, tanto na área comercial quanto residencial, a previsão é das 8:00 horas até as 17:00 horas, de segunda a sábado.

6.4.3.3.2. Dimensionamento e distribuição

6.4.3.3.2.1. Acessos para automóveis, bicicletas e Pedestres

Os acessos para pedestres, automóveis, motos e bicicletas se darão pela rua Bonifácio da Cunha.

Com o intuito de gerar bolsões de estocagem de veículos dentro do empreendimento nos três (3) acessos de garagem que o empreendimento desponibilizará, ambos possuem áreas de estocagem compatíveis com o fluxo de veículos gerados pelo número de vagas de estacionamento, com base no Termo de Referência do EIV de Florianopolis (REPLAN - Relatório de Impacto de Vizinhança - Termo de Referência Padrão - Revisão 01), onde estabelece o seguinte critério:

> *"Área de acumulação de veículo para o empreendimento: (Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos,...".*

Tabela 10 – Tabela com o número de vagas de estacionamento do empreendimento por nível de garagem, comprimento da caixa de estocagem e referência a bibliografia

Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	COMPRIMENTO DA CAIXA DE ACUMULAÇÃO COM BASE A NORMATIVA nº 001/2023 Comprimento em m (nº de veiculos)	COMPRIMENTO DA CAIXA DE ACUMULAÇÃO ADOTADO NO PROJETO Comprimento em m (nº de veiculos)
GARAGEM SUBSOLO	52 vagas (Comercial + Rotativo)	4,5m (1 veículo)	23m (5 veículos)
GARAGEM TÉRREA	52 vagas (Residencial)	4,5m (1 veículo)	4,8m (1 veículos)
GARAGEM RESIDENCIAL (G1, G2 E G3)	186 vagas (Residencial)	18m (4 veículos)	33m (7 veículos)

. Fonte: Fonte: Projeto Arquitetônico – Alencar Arq, adaptado por Ambgeo Engenharia.

Com base no número de vagas de estacionamento por nível de garagem temos a distância minima para acumulação em ambos acessos.

Em relação a quantidade mínima de vagas necessárias para estacionamento, os modelos definidos no Boletim Técnico nº 32 da CET leva em conta o tempo de permanência médio de 32 minutos por veículo, onde para se calcular o número mínimo de vagas, usamos a seguinte equação:

$$NV = 0{,}30 * 0{,}63 * V'$$

Onde

- NV = número de vagas;
- V' = número de veículos padrão na hora de pico.

Onde utilizando a média de viagens na hora de pico pelas três equações utilizadas com referência no Boletim Técnico nº 32 da CET para a finalidade estudada, chegamos a:

$$NV = 0{,}30 * 0{,}63 * 117 = 22\ vagas$$

Considerando que os cálculos previstos para a atividade de lojas de departamento e/ou especializada, necessitamos de 22 vagas para população flutuante para atender a hora de pico.

Há vagas para atender a área comercial no nível denominado Térreo e moradores do condomínio residencial, os visitantes possuem vagas no subsolo (vagas rotativas), compartilhadas com os visitantes do condomínio residencial.

Para tanto segue tabela com as características, referências e compatibilização com os números propostos no estudo de tráfego quanto na legislação municipal.

DESCRIÇÃO	Nº DE VAGAS NECESSÁRIAS COM BASE NO ESTUDO DE PÓLO GERADOR DE VIAGENS	Nº DE VAGAS EXISTENTES NO PROJETO	Nº DE VAGAS OBRIGATÓRIAS COM BASE NO ANEXO I E II DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.247/19 – CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO DO MUNICIPIO
COMERCIAL POPULAÇÃO FIXA	14 vagas	52 vagas, sendo 14 vagas da área comercial + 38 vagas rotativas, compartilhada com o residencial	15 vagas, sendo 1 vaga Idoso + 1 vaga PNE + 10 vagas
COMERCIAL - POPULAÇÃO FLUTUANTE	22 vagas		
RESIDENCIAL - POPULAÇÃO FIXA	No mínimo 104 vagas, 1 para cada apartamento.	238 vagas	104 vagas
RESIDENCIAL POPULAÇÃO FLUTUANTE	8 vagas	8 vagas compartilhadas com as 38 vagas rotativas do subsolo (comercial)	15 vagas-
CARGA E DESCARGA	1 vaga de carga e descarga	1 vagas de carga e descarga	1 vaga de carga e descoberta

Fonte: Projeto Arquitetônico – Alencar Arq, adaptado por Ambgeo Engenharia.

6.4.3.4. Avaliação Comparada da Capacidade Viária

A contagem de veículos foi realizada no dia 19 de abril de 2025 das 06:00 às 09:00 e das 17:00 às 20:00 horas, tabulada a cada 15 minutos de pesquisa, e os veículos foram classificados por tipo: automóveis, motocicletas, ônibus e caminhões acima de 4 toneladas, pedestres e ciclistas.

Para definição do fluxo de veículos na hora pico, utilizou-se o período (15 minutos) de contagem com o maior volume de tráfego e multiplicou-se por 04, conforme orientação apresentada na publicação da Agência de Transporte do Estado de São Paulo – ARTESP denominada “Procedimentos práticos para cálculo da capacidade viária e determinação do nível de serviço”.

Para ambos os pontos de contagem, o pico ficou no período vespertino.

Para fins de equivalência e transformação dos volumes de tráfego em veículo padrão, os ônibus e caminhões, foram considerados iguais a 3 veículos padrão e as motocicletas consideradas 0,33 veículo padrão.

A seguir, apresentamos os sentidos de contagem em cada ponto e os resultados obtidos na determinação do fluxo de veículos na hora pico, sendo que em alguns sentidos o fluxo de veículos no período matutino é maior que o vespertino, porém para análise, utilizamos os índices do período vespertino como horário de pico.

Ponto de Contagem 1 (PC-01) – Entroncamento da Alameda Rio Branco com a Rua Bonifacio da Cunha

No referido ponto de contagem foram obtidos os seguintes dados:

Tabela 12 – Dados do ponto de contagem 1 - P1



Sentidos	***Veículos Padrão Hora de Pico***
S1 (Bairro - Centro)	1.276
S2 (Bairro – Rua Bonifacio da Cunha)	35
S3 (Rua Bonifacio da Cunha - Centro)	25
Total Veículos Padrão (nos dois sentidos)	**1.336**

a) 100% da geração de tráfego na região passará pelo cruzamento, ou na chegada ou na saída.

b) No dia da coleta de dados, foi observado engarrafamentos no sentido bairro centro em ambos os períodos.

Ponto de Contagem 2 (PC-02) – Entroncamento da Alameda Rio Branco com a Rua 7 de Setembro

No referido ponto de contagem foram obtidos os seguintes dados:

Tabela 13 – Dados do ponto de contagem 2 – P2



Sentidos	***Veículos Padrão Hora de Pico***
S1 (Bairro - Centro)	1.276
S2 (Bairro – Fonte)	984
S3 (Centro - Fonte)	1.045
S4 (7 de Setembro – 15 de Novembro)	345
Total Veículos Padrão (nos dois sentidos)	**3.650**

a) Estima-se que, aproximadamente 60% das novas viagens por transporte motorizado, na hora pico, utilizem deste cruzamento no período matutino.

b) No dia de coleta de dados foi observado engarrafamento nos sentidos avaliados.

Ponto de Contagem 3 (PC-03) – Entroncamento da Alameda Rio Branco com a Rua Pastor Stutzer

No referido ponto de contagem foram obtidos os seguintes dados:

Tabela 14 - Dados do ponto de contagem 3 – P3



Sentidos	***Veículos Padrão Hora de Pico***
S1 (Nereu Ramos - Centro)	1.276
S2 (Nereu – Hermann Huscher)	987
S3 (Nereu - Centro)	358
Total Veículos Padrão (nos dois sentidos)	**2.621**

a) Estima-se que aproximadamente 30% das novas viagens por transporte motorizado na hora pico retornem sentido bairro passando por este cruzamento.

b) No dia de coleta de dados foi observado pequenos engarrafamentos nos sentidos avaliados.

Na **Tabela 15,** apresentamos para os pontos de contagem avaliados, o volume de tráfego na hora pico, considerando o período (15 minutos) onde foi registrado o maior volume de veículos na contagem, e os valores adotados para a conversão em veículo padrão.

Cruzamento	Período	Automóvel	Moto	Caminhão e ônibus	Total VP
PC01	Vespertino (17:15h às 17:30h)	1271	156	3	**1336**
PC02	Vespertino (17:30h - 17:45h)	3580	186	8	**3650**
PC03	Vespertino (17:30h - 17:45h)	1217	134	5	**1276**

Tabela 16 - Resultados obtidos para o período de contagem com maior pico

Conversões adotadas:

- 01 Automóvel = 01 Veículo Padrão - VP
- 01 Caminhão > 4 ton ou 01 Ônibus = 03 Veículos Padrão - VP
- 01 Moto = 0,33 Veículos Padrão – VP

6.4.4. Simulação de Capacidade de Cruzamentos

A simulação da capacidade de cruzamentos visa estimar os volumes e as capacidades, com respectivos saldos, nos pontos onde as contagens de tráfego foram realizadas, objetivando avaliar o impacto causado pelo aumento do volume de tráfego decorrente da implantação do empreendimento.

Nessa simulação é comparando o cenário atual, sem o empreendimento, com cenários futuros de 1, 5 e 10 anos após a implantação do empreendimento, considerando crescimento anual nos volumes de tráfego de 3,0% sendo adotada, para o cálculo dos volumes de tráfego nos cenários futuros, a equação de projeção geométrica apresentada a seguir:

$$Veículos = V_{existente}(1 + i\%)^n + x$$

Onde:

$V_{existente}$ = número de veículos atuais na via nos pontos de contagem elencados;

i = taxa de crescimento (em porcentagem);

n = número de anos;

x = número médio de veículos atraídos ao empreendimento;

A capacidade das vias foi considerada de 1000 veículos por hora, por faixa, para as vias arteriais e coletoras, e 750 veículos por hora, por faixa, para as vias locais, sendo considerado somente a capacidade das vias dos movimentos que promovem a entrada de veículos na interseção

Tabela 17 – Resultado da simulação da projeção de tráfego de veículos para cenários “com o empreendimento” e “sem o empreendimento”

Horizonte	Ponto de Contagem 01 (PC1) – Entroncamento da Alameda x Bonifacio da Cunha (100% das viagens)			Ponto de Contagem 2 (PC2) – Entroncamento da Rua 7 de Setembro x Alameda (70% das viagens)			Ponto de Contagem 2 (PC2) – Entroncamento da Pastor Stutzer x Alameda (30% das viagens)	
	Volume	Capacidade	Saldo	Volume	Capacidade	Saldo	Volume	Capacidade
0 anos sem ampliação	1.336	3.000	1.664	3.650	4.000	350	1.276	3.000
			0,45			0,91		
1 ano sem ampliação	1.376	3.000	1.624	3.760	4.000	241	1.314	3.000
			0,46			0,94		
1 ano com ampliação	1.528	3.000	1.472	3.988	4.000	12	1.314	3.000
			0,51			1,00		
5 anos sem ampliação	1.582	3.000	1.418	4.323	4.000	(323)	1.511	3.000
			0,53			1,08		
5 anos com ampliação	1.735	3.000	1.265	4.552	4.000	(552)	1.511	3.000
			0,58			1,14		
10 anos sem ampliação	1.820	3.000	1.180	4.972	4.000	(972)	1.738	3.000
			0,61			1,24		
10 anos com ampliação	1.820	3.000	1.180	5.201	4.000	(1.201)	1.738	3.000
			0,61			1,30		

Legenda:

Contagem/Projeção de 3,0% anos	Capacidade	Saldo = Capacidade - Volume
		Taxa de Volume/Capacidade

Com o empreendimento, ambos os cruzamentos terão o nível de serviço drasticamente prejudicados, antecipando a sua saturação com a implantação do empreendimento.

Exceto para o PC02, por possuir uma grande fluidez, sem interferências de saída e entrada de estabelecimento, será saturado nos próximos 10 anos.

Os demais pontos (cruzamentos) não ficam saturados, mas não há fluidez no trânsito devido aos inúmeros semáforos existentes entre a rua Pastor Stutzer e a Rua 15 de Novembro, prejudicando a fluidez no horário de pico.

Há necessidade de novos investimentos no tocante à mobilidade, tendo como base, uma obra de grande impacto para a região, ampliando a vida útil destes cruzamentos, com implantação de sistemas complementares. A alternativa seria a implantação pelo poder público, de um novo corredor de serviços, denominado Corredor Sul, margeando o Ribeirão Garcia.

6.5. AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

A Alameda Rio Branco, Rua Nereu Ramos e Rua 7 de Setembro, possuem uma ótima estrutura, tanto de pavimento quanto de infraestrutura para pedestres e ciclistas.

O que necessita é a implantação de mais vias para dar fluidez ao trânsito da região sul para a área central e vice-versa.

No entanto as vias transversais da Alameda Rio Branco, necessitam de melhorias tanto na área da via (pavimento) quanto nos passeios (gabarito e acessibilidade).

Exemplo claro da necessidade de melhorias e a rua Bonifácio da Cunha, sendo necessário sua reurbanização devido ao gabarito ser bastante restritivo. Para tanto segue a imagem abaixo.

Figura 35 – Figura da Rua Bonifácio da Cunha, transversal da Al. Rio Branco, via esta que dá acesso ao empreendimento.



Fonte: Google Earth (Street view)

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A VIZINHANÇA

7.1. IMPACTOS URBANÍSTICOS POSITIVOS

7.1.1. <u>Adensamento, Expansão ou Segregação Urbana e/ou Alteração de Uso em sua Área de Influência</u>

A região central do município apresenta grande potencial de crescimento populacional, especialmente por meio do adensamento urbano (verticalização das construções). Esse processo contribui para uma ocupação mais ordenada do território, ao concentrar a expansão populacional em áreas já dotadas de infraestrutura.

O adensamento da região central é positivo porque:

- Evita a expansão desordenada sobre novas áreas, preservando o ambiente e o espaço urbano;
- Otimiza o uso da infraestrutura existente, reduzindo custos públicos e privados;
- Aumenta a vitalidade urbana, ampliando a presença de moradores, trabalhadores e visitantes;

- Fortalece o comércio e os serviços locais, gerando maior movimento e dinamismo econômico na vizinhança.

Com isso, a centralidade urbana é consolidada, promovendo um crescimento sustentável e equilibrado, capaz de equilibrar qualidade de vida e eficiência no uso do espaço da cidade.

7.1.2. Segurança Pública

Atualmente, o imóvel em questão está desocupado, sem moradores na residência, no entanto o acesso é controlado, mas sujeito a vândalos e moradores de rua.

Ao se ocupar as áreas, principalmente com empreendimento deste porte, o aumento de circulação de pessoas na via, seja pedestre ou com veículos, só este movimento já acaba aumentando a segurança para a população que reside na região.

É estatístico que quanto maior o índice de circulação de pessoas em uma região, menores são os índices de violência.

Cabe aqui salientar que núcleos urbanos mais adensados, auxilia o sistema de segurança pública, pois assim o menor número de contingente acaba condicionando uma situação ideal tanto de circulação da segurança pública no sistema de rondas, quanto no caso de ocorrência as respostas são mais eficientes em tempo de resposta.

Neste sentido é que os empreendimentos deste tipo acabam auxiliando de forma indireta o sistema de segurança pública.

7.1.3. Uso e Ocupação do Solo

O uso e ocupação do solo na área do empreendimento é predominantemente residencial, consorciado a atividade de comércio e serviço, sendo o que possibilita a instalação de atividades diversas neste segmento, com diferentes portes, porém com índices construtivos associados aos zoneamentos de cada imóvel.

7.1.4. Comércio

A demanda por serviços, irá gerar o desenvolvimento de atividades diversas na região, que atualmente já possui uma excelente estrutura, numa concentração de núcleos de serviços para toda a região.

7.1.5. Economia

Com a implantação do novo empreendimento, serão geradas novas receitas para a economia regional, principalmente ao município de Blumenau, com o retorno dos impostos diversos.

7.1.6. Lazer

No tocante a lazer o empreendimento contará com uma área comum ajardinada consociada com a área comercial, onde de forma natural este espaço será utilizado para lazer e interação da população residente e flutuante do empreendimento.

7.1.7. Trânsito

O projeto arquitetônico prevê a implantação de praça de retorno no final da rua e uma urbanização da rua Bonifácio da Cunha no formato de “via acalmada”, composta por passeio e pista em mesmo nível, divididos por balizas. Devido ao gabarito da via ser de 9,00 metros e para que haja a implantação de um passeio com no mínimo 1,50m, a proposta é de retirar as vagas de estacionamento atuais e deixar a pista com 6,00m de rolamento, para que haja gabarito adequado para circulação dos veículos padrão na via em ambos os sentidos e veículos de serviço (coleta de resíduos sólidos), possam acessar a via e cruzar com veículos em sentidos opostos sem haver conflito.

7.2. IMPACTOS URBANÍSTICOS NEGATIVOS.

7.2.1. Tipologia

O empreendimento pretendido, está de acordo com as diretrizes urbanísticas para o local em que será implantado, no entanto, na sua vizinhança direta, as edificações possuem

gabarito inferiores, por se tratar de edifícios mais antigos e/ou ainda presença de muitas edificações unifamiliares e estas adaptadas a atividade comercial.

Como o zoneamento da região foi recentemente alterado, dando a condição da verticalização, principalmente em glebas com uma área bastante grande, comparado com a média das glebas da região.

No entanto, já temos obras em construção na região de influência com gabaritos similares.

7.2.2. Ventilação

Por haver um embasamento junto ao alinhamento bastante imponente para a região, e a presença de torres mesmo que altas, no entanto estreitas, pouco irá alterar a dinâmica dos ventos na região diretamente afetada.

Devido a região de Blumenau, ter velocidades dos ventos baixos quando comparados a região litorânea, pouco será alterada a condição tanto para moradores quanto para pedestres que circulam pelas vias da região.

7.2.3. Insolação e sombreamento

Assim como a ventilação, haverá alteração na dinâmica na vizinhança imediata com o sombreamento principalmente nos finais de tarde, em diferentes épocas do ano, intensificadas no inverno.

7.2.4. Trânsito

Haverá uma grande alteração junto a Rua Bonifácio da Cunha, observou-se no estudo viário, a implantação do empreendimento é necessária fazer intervenções da rua Bonifácio da Cunha, caso contrário haverá conflitos diretos no trânsito no encontro de veículos em ambos os sentidos.

A implantação da praça de retorno e urbanização da via se faz necessário para mitigar o impacto direto gerado pela demanda de fluxo de veículos pelo empreendimento.

7.2.5. Permeabilidade do solo

A alteração da permeabilidade do solo apresenta impacto negativo, considerando que, atualmente, a área ocupada pela edificação existente corresponde a apenas ≈700,00m² em um imóvel de 9.038,41m².

Apesar dessa alteração, o empreendimento atenderá aos índices exigidos pela legislação:

- Na ZLE4, a exigência mínima é de 20% de área permeável;
- Na ZRU, a exigência mínima é de 60%;
- O projeto prevê ≈4.125,52m² (45,64%) de áreas permeáveis, compostas por jardinagem, vegetação e Área de Preservação Permanente do Ribeirão Garcia;
- As áreas edificadas corresponderão a ≈4.912,89m² (54,36%), dos quais 384,08 m² serão cedidos para ampliação da praça de retorno da Rua Bonifácio da Cunha.

Para efeitos de aprovação do projeto arquitetônico, essas áreas poderão sofrer ajustes visando atender integralmente ao Quadro de Drenagem Sustentável (QDS).

No que se refere à drenagem natural, o empreendimento não direcionará o escoamento de águas pluviais para a Rua Bonifácio da Cunha. A diretriz estabelecida é que o lançamento ocorra na direção dos fundos, para o Ribeirão Garcia, sempre passando previamente por uma caixa de retenção, a ser dimensionada e aprovada em processo técnico específico do QDS.

7.2.6. Retenção das Águas Pluviais

A retenção das águas pluviais tende a ser impactada negativamente, uma vez que, atualmente, mais de 90% do imóvel é composto por área permeável (predominantemente vegetada), o que garante a infiltração e retenção natural da água.

Com a implantação do empreendimento, parte dessa capacidade será reduzida. Para mitigar esse impacto, o projeto prevê:

- Dimensionamento de um sistema de retenção de águas pluviais, a ser definido em processo técnico específico;
- Adoção de áreas ajardinadas e vegetadas, que complementarão a drenagem e infiltração;

- Atendimento integral aos requisitos legais do Quota de Drenagem Sustentável (QDS), garantindo conformidade normativa.

Dessa forma, mesmo com a redução das áreas permeáveis, o empreendimento buscará manter um padrão adequado de gestão das águas pluviais, conciliando desenvolvimento urbano com responsabilidade ambiental.

7.2.7. Saúde

Considerando que o empreendimento é direcionado predominantemente à população de classe média alta, estima-se que a maioria dos futuros moradores não faça uso regular dos serviços públicos de saúde. Dessa forma, não se prevê sobrecarga direta ao sistema municipal já existente. Ainda assim, conforme manifestação oficial da Secretaria de Promoção da Saúde, será efetuada compensação financeira como medida de mitigação de potenciais impactos indiretos.

7.2.8. Educação

No tocante à educação, o mesmo raciocínio se aplica: a população que acessará unidades habitacionais ou comerciais do empreendimento tende a não recorrer à rede pública de ensino, o que reduz significativamente a possibilidade de impacto sobre a demanda atual do sistema educacional. De maneira semelhante ao setor de saúde, está prevista a destinação de aporte monetário ao fundo municipal de educação, de modo a garantir que eventuais efeitos residuais sejam adequadamente compensados.

8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE SOLUÇÕES PARA PREVENIR, COMPENSAR, CORRIGIR E/OU MITIGÁ-LOS

As propostas, referente às medidas de mitigação ou compensatórias serão baseadas na mitigação do impacto junto à Trânsito, Drenagem Pluvial, Educação e Saúde, tratados da seguinte forma:

- Trânsito: devido a inexistência de praça de retorno na rua Bonifácio da Cunha e com base na legislação vigente, onde condiciona que todo empreendimento com potencial gerador de viagens, é obrigatório implantação de praça de retorno, sendo assim, no final da rua Bonifácio da Cunha será implantado uma praça de retorno nos padrões de “via acalmada”.
- Trânsito: Reurbanização da Rua Bonifácio da Cunha seguindo o padrão de “via acalmada”, com passeio e pista no mesmo nível, separados por balizas. Execução e custeio integral da elaboração dos projetos e da obra ficam a cargo do empreendedor.
- Melhoria do sistema de drenagem da rua Bonifácio da Cunha se for constatado na elaboração do projeto executivo de reurbanização;
- Retirada das vagas de estacionamento da Rua Bonifácio da Cunha, suprindo parte com estacionamento rotativo no empreendimento e no entorno imediato para delimitação de um gabarito adequado para mobilidade de pedestres e veiculos;
- Drenagem Pluvial: implantação de uma caixa de retenção com volume a ser definido no QDS e lançamento diretamente no Ribeirão Garcia;
- Saúde: compensação no valor de R$ 162.232,53 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e três centavos) ao fundo municipal de saúde, para investimento e melhorias nos ESF’s, visto que como já colocado anteriormente, grande parte ou a totalidade dos futuros moradores do empreendimento não são usuários do sistema público de saúde;
- Educação: compensação no valor de R$229.034,16 (duzentos e vinte e nove mil, trinta e quatro reais e dezesseis centavos) para o fundo municipal de educação, para investir na melhoria do sistema de educação existente na área de influência direta e indireta do empreendimento.

8.1. RESUMO DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO

A seguir, resumo financeiro das medidas propostas.

Tabela 18 – Tabela com as atividades e valores investidos em cada uma das mitigações.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	V/UNT	VALOR TOTAL
1	**RUA BONIFACIO DA CUNHA**			**R$ 650.000,00**	
1.1	IMPLANTAÇÃO DA PRAÇA DE RETORNO	VB	1	R$ 250.000,00	R$ 250.000,00
1.2	REURBANIZAÇÃO DA RUA BONIFÁCIO DA CUNHA	VB	1	R$ 400.000,00	R$ 400.000,00
2	**SAÚDE (VERBA OU EXECUÇÃO)**			**R$ 162.232,53**	
2.1	VERBA DESTINADA À SAÚDE	VB	1	R$ 162.232,53	R$ 162.232,53
3	**EDUCAÇÃO (VERBA OU EXECUÇÃO)**			**R$ 229.034,16**	
3.1	VERBA DESTINADA À EDUCAÇÃO	VB	1	R$ 229.034,16	R$ 229.034,16
		TOTAL		**R$ 1.041.266,69**	

9. METODOLOGIA ADOTADA

A metodologia de avaliação de impacto adotada consiste no levantamento dos impactos decorrentes do empreendimento, em cada uma das etapas que o compõem, e a sua relação com o ambiente no qual está inserido, e posteriormente no estudo das interações entre as ações ou atividades que compõe o empreendimento e os componentes estudados (paisagem, sistema viário, equipamentos públicos, etc.) de forma a apresentar uma análise integrada e de fácil interpretação dos impactos associados ao empreendimento.

A partir da definição dos impactos associados à implantação e operação do empreendimento, eles são caracterizados e organizados na forma de uma matriz de avaliação de impacto, que apresenta de forma sintetizada todas as informações decorrentes da avaliação de impacto do empreendimento.

Para definição e classificação dos impactos associados ao empreendimento serão avaliadas e apresentadas na matriz de impacto os seguintes atributos:

- **Natureza:** Expressa o caráter do impacto decorrente das ações intrínsecas ao empreendimento sob determinado componente em estudo, sendo dividido em:

Positivo: Quando favorece o componente em estudo;

Negativo: Quando degrada o componente em estudo.

Nulo: Quando não irá alterar o componente de estudo.

- **Abrangência:** Estabelece a área de abrangência em que os impactos serão observados no componente em estudo, sendo dividido em:

Área de Vizinhança Direta - AVD: Os impactos são observados na Área de Vizinhança Direta – AVD do empreendimento.

Área de Vizinhança Indireta - AVI: Os impactos são observados na Área de Vizinhança Indireta – AVI do empreendimento.

- **Temporalidade:** Estabelece o tempo que os efeitos de determinado impacto serão observados no componente em estudo, sendo dividido em:

Temporário: Se manifestam apenas em determinada fase do empreendimento ou atividade, findando juntamente com a ação que o originou;

Permanente: Após executada e findada determinada ação impactante, seus efeitos perduram ao longo de um horizonte temporal conhecido.

- **Magnitude:** Estabelece magnitude de determinada ação impactante sob o componente em estudo, sendo dividido em:

Baixo: A magnitude de determinada ação impactante é considerada baixa;

Moderado: A magnitude de determinada ação impactante é considerada moderada;

Alto: A magnitude de determinada ação impactante é considerada alta;

9.1. MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO

9.1.1. MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE INSTALAÇÃO

Tabela 19 – Matriz de Avaliação de Impactos do Empreendimento na Fase de Instalação

IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS										GESTÃO E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS
	Natureza			Abrangência		Temporalidade		Magnitude		
Aspecto/ Impacto	**Positivo**	**Negativo**	**Nulo**	**AVD**	**AVI**	**Permanente**	**Temporario**	**Baixo**	**Moderado**	**Alto**	**Aspecto/ Impacto**
Ruído, Vibração e Calor											> Atendimento as legislações vigentes; > Emprego da estaca tipo hélice contínua; > Definição de horários restritos de atividades ruidosas; > Implantação de barreiras acústicas temporárias (tapumes com tratamento acústico); > Manutenção preventiva de máquinas e equipamentos para reduzir ruídos excessivos.
Resíduos Sólidos											> Atendimento a legislações vigentes; > Disposição e destinação correta dos resíduos sólidos:
Energia											> Na implantação o consumo energético é baixo, não interferido no sistema.
Adensamento Populacional											> Utilizar mão de obra local.
Insolação, Sombreamento e Ventilação											> Impacto na fase de obra gradativo conforme o andamento da construção.
Interferência na Paisagem Urbana											> Revegetar áreas em solo exposto na área diretamente afetada pelo empreendimento; > Manter as vias limpas e isentas de resíduos de solo.
Compatibilidade de Equipamentos Urbanos											> Utilizar mão de obra local; > Tráfego de veículos pesados fora dos horários de pico.
Drenagem Pluvial											> Realizar a manutenção preventiva nos sistemas; > Criar um sistema de drenagem provisoria para não carrear solo para o sistema existente; > Direcionar as águas para os fundos do imovel de forma a conduzir as águas diretamente ao Ribeirão Garcia;

Legenda: N/A – Não se Aplica

9.1.2. MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE OPERAÇÃO

Tabela 20 – Matriz de Avaliação de Impactos do Empreendimento na Fase de Operação

IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS											GESTÃO E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS
	Natureza			Abrangência		Temporalidade		Magnitude			
Aspecto/ Impacto	**Positivo**	**Negativo**	**Nulo**	**AVD**	**AVI**	**Permanente**	**Temporário**	**Baixo**	**Moderado**	**Alto**	**MEDIDA ADOTADA**
Ruído, Vibração e Calor											> Revestimentos acústicos em paredes, lajes e coberturas; > Tratamento acústico de casas de máquinas, dutos de ventilação e geradores; > Recuos e cortinas com vegetação atuando como colchão acústico; > Aumento de áreas verdes e superfícies permeáveis, para reduzir ilhas de calor; > Fachadas ventiladas e revestimentos que diminuam absorção térmica.
Resíduos Sólidos											> Atendimento a legislações vigentes; > Disposição e destinação correta dos resíduos sólidos; > Campanha de Educação Ambiental junto aos moradores; > Espaço adequado para contentores divididos em orgânico e reciclado.
Energia											>Impacto nulo, visto que o empreendimento não tem uma carga energética elevada e caso necessario será feita uma ampliação de rede da Al. Rio Branco a ser definido na aprovação do projeto executivo junto a CELESC.
Adensamento Populacional											> O empreendimento na área comercial, fomentar atividades de primeira necessidade no entorno para evitar deslocamentos da população para aquisição; > Compensar com investimento no Fundo Municipal de Saúde e Educação.
Insolação, Sombreamento e Ventilação											> Projeção da Torre no centro do imóvel, aumentando o distanciamento da torre em relação ao lindeiro; > Mitigando o efeito de insolação, sombra e ventilação sobre os imóveis lindeiros com uma fachada ver

	IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS										GESTÃO E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS
Aspecto/ Impacto	**Natureza**			**Abrangência**		**Temporalidade**		**Magnitude**			**MEDIDA ADOTADA**
	Positivo	**Negativo**	**Nulo**	**AVD**	**AVI**	**Permanente**	**Temporário**	**Baixo**	**Moderado**	**Alto**	
Interferência na Paisagem Urbana											> Utilização de fachadas verdes, evitando fachadas de vidro espelhado que destoam do entorno; > Cria um embasamento, com característica que humanizar e harmonizar o máximo a area comum destinado a área comercial e a projeção junto a vizinhança.
Interferência patrimônio histórico e cultural											> O impacto sobre o patrimonio é praticamente nulo, visto que não há interferencia direta ou indireta sobre o patrimonio historico ou cultural.
Compatibilidade com equipamentos urbanos e comunitários											> O empreendimento irá compensar de forma pecuniária para mitigar o impacto o Fundo Municipal de Saúde e Educação.
Compatibilidade com o sistema viário e de transporte											> Mitigado com o custeio da praça de retorno no final da rua Bonifácio da Cunha e Reurbanização da rua Bonifácio da Cunha.
Drenagem Pluvial											> Mitigado com a implantação de caixa de retenção; > Direcionamento das águas para os fundos (Ribeirão Garcia), evitando aumentar a contribuição da rede da Al. Rio Branco que já se encontra comprometida.
Aspectos econômicos											> Geração de emprego e renda; > Oferta de moradia (unidades habitacionais); > Oferta de espaço corporativo proximo as moradias.

Legenda: N/A – Não se Aplica

10. CONCLUSÕES

Foi possível identificar impactos significativos decorrentes do empreendimento tanto nas áreas de vizinhança direta quanto indireta. As análises realizadas buscaram compreender os efeitos negativos e positivos sobre o meio ambiente, a comunidade local e a dimensão econômica.

Quando identificados impactos relevantes, de acordo com sua magnitude, foram propostas medidas de mitigação e recomendações voltadas à promoção do bem-estar coletivo. Dessa forma, o estudo priorizou a definição de soluções capazes de reduzir as interferências, por meio de ações de caráter mitigador e/ou compensatório.

Diante desse cenário, conclui-se que o empreendimento apresenta um balanço geral positivo, desde que sejam devidamente aplicadas as medidas de mitigação, compensação e controle previstas neste trabalho. Ressalta-se que os impactos negativos vêm sendo reduzidos ou compensados de maneira satisfatória, ao passo que os efeitos positivos—particularmente a geração de emprego e renda, a ampliação da oferta de moradias e a ocupação de áreas urbanas já dotadas de infraestrutura adequada, contribuem significativamente para o desenvolvimento urbano.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Resíduos Sólidos – Classificação, NBR 10004.** Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Glossário de poluição das águas - Terminologia, NBR 9896.** Rio de Janeiro, 1993.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Planejamento de amostragem de efluentes líquidos e corpos receptores**, **NBR 9897**. Rio de Janeiro, 1987.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Preservação e técnicas de amostragem de efluentes líquidos e corpos receptores, NBR 9898**. Rio de Janeiro, 1987.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Requisitos gerais para competência de laboratório de ensaio e calibração, NBR ISO/IEC 17025**. Rio de Janeiro, 2005;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Acústica – Avaliação de ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade – procedimento, NBR 10151:2000**. Rio de Janeiro, 2000.

ÁVILA-PIRES, F. D. de. **Fundamentos históricos da ecologia. Ribeirão Preto**: Holos, 278p,1999.

BRASIL, **Lei n° 9605, de 12 de fevereiro de 1998: Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências**, Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis /L9605.htm> Acesso em 22 set. 2025

BRASIL, **Lei n° 12.305/2010 – Dispõe sobre a Política Nacional de Resíduos Sólidos**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm> Acesso em 22 set. 2025

BRASIL, **Lei n° 6938/1981 – 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 22 set. 2025.

BRASIL, **Lei n° 12.651/2012 – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências**. Disponível em <http://www.planalto. gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm> Acesso em 22 set. 2025.

CONSELHO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE - CONSEMA (SANTA CATARINA), **Resolução n° 98/2017 - Aprova, nos termos do inciso XIII, do art. 12, da Lei nº 14.675, de 13 de abril de 2009, a listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, define os estudos ambientais necessários e estabelece outras providências.** Disponível em < http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/RES%20CONSEMA%2098%202017%20compilada%20-%20SDS%2014fev18%20-%20inclui%20consema%20112-2017.pdf> Acesso em 22 set. 2025

CONSELHO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE- CONSEMA (SANTA CATARINA), **Resolução n° 99/2017 - Aprova, nos termos da alínea a, do inciso XIV, do art. 9º da Lei Complementar federal nº 140, de 8 de dezembro de 2011, listagem das atividades ou empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, sujeitas ao licenciamento ambiental municipal e estabelece outras providências..** Disponível em < http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/2_CONSEMA%20_99_2017.pdf> Acesso em 25 set. 2 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE - CONAMA, **Resolução n° 237/97 – Dispõe sobre o Licenciamento Ambiental.** Disponível em <http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res97/res23797.html> Acesso em 25 set. 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE - CONAMA, **Resolução n° 307/02- Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.** Disponível em < https://www.mma.gov.br/estruturas/a3p/_arquivos/36_09102008030504.pdf> Acesso em 25 set. 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE – CONAMA, **Resolução n° 357/2005 - Dispõe sobre a classificação dos corpos de água e diretrizes ambientais para o seu enquadramento, bem como estabelece as condições e padrões de lançamento de efluentes, e dá outras providências**. Disponível em <http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res05/res35705.pdf> Acesso em 25 set. 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE – CONAMA, **Resolução n° 001/86 - Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental**. Disponível em < http://www2.mma.gov.br/port/conama/legislacao/CONAMA_RES_CONS_1986_001.pdf> Acesso em 25 set. 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE – CONAMA, **Resolução n° 396/2008. Dispõe sobre a classificação e diretrizes ambientais para o enquadramento das águas subterrâneas e dá outras providências**. Disponível em < http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=562 > Acesso em 25 set. 2025

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE – CONAMA, **Resolução n° 430/2011 - Dispõe sobre as condições e padrões de lançamento de efluentes, complementa e altera a Resolução no 357, de 17 de março de 2005, do Conselho Nacional do Meio Ambiente-CONAMA**. Disponível em < http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=646 > Acesso em 25 set. 2025

CRISTOVÃO, C.. **Proposta para implantação de um parque urbano municipal de lazer para os moradores do bairro Itoupava Norte – Blumenau – SC**. 2005. 61 f. Relatório final de estágio supervisionado II – Universidade Regional de Blumenau – FURB. Blumenau.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES. **Manual de Hidrologia básica para estruturas de drenagem** – 2. Ed – Rio de janeiro, 2005

DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO – DENATRAN **Manual de procedimentos para o tratamento de pólos geradores de tráfego**, Brasília: DENATRAN/FGV, 2001

ESTADO DE SANTA CATARINA, **Lei nº 14.675/2009 - Institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outra providencias**. Disponível em <http://leisestaduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-14675-2009-santa-catarina-institui-o-codigo-

estadual-do-meio-ambiente-e-estabelece-outras-providencias?q=14675> Acesso em 25 set. 2025

ESTADO DE SANTA CATARINA, **Portaria n° 024/1979 - Enquadra os cursos d`água do Estado de Santa Catarina**. Disponível em <http://portalpnqa.ana.gov.br/Publicacao/Santa%20Catarina.pdf> Acesso em 25 set. 2025

MOTA, S. **Urbanização e Meio Ambiente**. 3. ed. Rio de Janeiro: ABES, 2003. 356 p.

MOREIRA, I. V. **Origem e Síntese dos Principais Métodos de Avaliação de Impactos Ambientais (AIA)**. MAIA, 1ª Edição, abril, 1992.

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Lei Complementar n° 1.181/2008 - Dispõe sobre o plano diretor do Município de Blumenau**. Disponível em <https://www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-blumenau-sc> Acesso em 14 ago. 2025

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Lei Complementar n° 747/2010 - Institui o código do meio ambiente do Município de Blumenau e dá outras providências.** Disponível em <https://www.leismunicipais.com.br/a/sc/b/blumenau/lei-Complementar/2010/75/747/lei-complementar-n-747-2010-institui-o-codigo-do-mei o-ambiente-do-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias?q=747> Acesso em 14 de agosto de 2025.

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Lei Complementar n° 1.030/2015 - 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/2015/103/1030/lei-complementar-n-1030-2015-dispoe-sobre-o-codigo-de-edificacoes-no-municipio-de-blumenau-e-da-outras-providencias> Acesso em 14 ago. 2025

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Lei Complementar n° 751/2010 - dispõe sobre o código de zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Blumenau e dá outras providências,** Disponível em <https://www.leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-blumenau-sc> Acesso em 14 ago. 2025

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Lei Complementar n° 748/2010 - Dispõe sobre o código do sistema de circulação do município de Blumenau**, Disponível em < https://leismunicipais.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 25 set. 2025

MUNICÍPIO DE BLUMENAU, **Decreto Municipal n° 6.797/2001 - Declara Área de Proteção Ambiental as áreas rurais do Município de Blumenau que possuam cobertura vegetal denominada Floresta Ombrófila Densa em estágio médio e avançado de regeneração natural,** Disponível em <https://www.blumenau.sc.gov.br/downloads/faema/legislacao/apa_padre_raulino_reitz_decreto_6797_01.pdf> Acesso em 27 fev. 2025

SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO – SAMAE, **Sistema de esgotamento sanitário da cidade de Blumenau – Volume II – Estudo do Corpo Receptor,** Blumenau, 2002

12. ANEXOS

ANEXO 1 – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC**

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2025 **10050927-5**

Inicial

Equipe - ART Principal

1. Responsável Técnico

LUIS EDUARDO PAOLIN

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2517315531

Registro: 155680-0-SC

Empresa Contratada: AMBGEO ASSESSORIA E CONSULTORIA EM

Registro: 122586-6-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: CONSTRUTORA GARD SPE LTDA

CPF/CNPJ: 57.906.204/0001-03

Endereço: RUA BONIFACIO DA CUNHA

Nº: 98

Complemento:

Bairro: JARDIM BLUMENAU

Cidade: BLUMENAU

UF: SC

CEP: 89010-345

Valor: R$ 7.000,00

Ação Institucional:

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CONSTRUTORA GARD SPE LTDA

CPF/CNPJ: 57.906.204/0001-03

Endereço: RUA BONIFACIO DA CUNHA

Nº: 98

Complemento:

Bairro: JARDIM BLUMENAU

Cidade: BLUMENAU

UF: SC

CEP: 89010-345

Data de Início: 01/12/2024

Previsão de Término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

4. Atividade Técnica

Estudo **Impactos sócio-econômicos em Estudos Ambientais**	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Estudo **Impactos sócio-econômicos em Estudos Ambientais**	Dimensão do Trabalho:	1,00	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo de Viabilid. Téc. **Infra-Estrutura Urbana**	Dimensão do Trabalho:	1,00	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo de Viabilid. Téc. **Trânsito**	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração Coordenação Estudo **de Estudo de Impacto de Vizinhança**	Dimensão do Trabalho:	1,00	Metro(s) Quadrado(s)
Levantamento **Topografia**	Dimensão do Trabalho:	9.038,41	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo **Hidrologia**	Dimensão do Trabalho:	9.038,41	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo Impacto Ambiental **Terreno, Lote ou Gleba**	Dimensão do Trabalho:	9.038,41	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo **Utilização do Solo**	Dimensão do Trabalho:	9.038,41	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para implantação de edifício multifamiliar

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

AEAMVI - 5

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 06/08/2025: TAXA DA ART A PAGAR

Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 18/08/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

BLUMENAU - SC, 06 de Agosto de 2025

LUIS EDUARDO PAOLIN
060.415.099-73

ANEXO 2 – Parecer CPAEIV – EIV Prévio

Análise Técnica nº 007/2025 SEPLAN/CPAEIV.

Blumenau, 18 de fevereiro de 2025.

Processo Administrativo: 2025/1775
Requerente: Construtora Gard SPE Ltda.
Endereço: Rua Bonifácio da Cunha, 98 – Jardim Blumenau

Assunto: Análise do EIV Prévio

A CPAEIV – Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – analisou o EIV Prévio e faz as seguintes considerações:

1. Considerando que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser um documento técnico, sucinto e objetivo, reformular o item 3 – Descrição da Atividade;
2. No item 4 – Localização do Empreendimento, corrigir a macroárea de localização do imóvel, indicar as macrozonas e as macroáreas do imóvel;
3. Ainda no item 4, corrigir a informação sobre o zoneamento do entorno do empreendimento distinguir usos/atividades do entorno de zoneamento do entorno;
4. Ampliar a Área de Influência Direta até a Rua 15 de Novembro;
5. Ampliar a Área de Influência Indireta até a Rua Alwin Schrader, incluindo a Praça Hercilio Luz;
6. No item referente à Legislação Urbanística e Ambiental, corrigir a legislação referente ao Plano Diretor e ao Código de Edificações, atualizar;
7. No item 7, corrigir a atividade do empreendimento;
8. Justificar a informação "a implantação da unidade irá influenciar todos os bairros próximos", constante no item 7 – Área de Influência Indireta;
9. Verificar, junto ao SAMAE, a proposta apresentada referente à coleta de lixo;
10. Corrigir, no projeto, a indicação de manobra do veículo responsável pela coleta de lixo;
11. Indicar, no projeto, o passeio público na testada do imóvel com a Rua Bonifácio da Cunha (avaliar proposta de reurbanização da via pública, transformando-a em "via acalmada");
12. A Praça de Retorno proposta, junto à Rua Bonifácio da Cunha, deve estar localizada em área pública;

13. Pontos de contagem de tráfego:
    - confluência da Rua Bonifácio da Cunha com a Alameda Rio Branco,
    - confluência da Rua 7 de Setembro com a Alameda Rio Branco e,
    - confluência da Rua Pastor Stutzer com Alameda Rio Branco (Rua Hermann Huscher);
14. Verificar, junto à SEPLAN/Diretoria de Drenagem, eventuais demandas no local de implantação do empreendimento.

Sendo o que tínhamos.

Arq. Roger D. Schreiber
Seplan – DPU

Eng. Paulo Sérgio da Costa Junior
Seplan – DMU

Arq. Patrícia Ester Schwanke
Seplan – DDP

Eng. Dirk Reiter
Semob – Secretário

Eng. Raoni Gonçalves de Paulo
Seplan – DRCU

Eng. Samuel Aurélio da Silva
Seplan – DD

Arq. Daniela Carvalho Lana de Siqueira
Seplan – DPU

ANEXO 3 – Matrículas atuais

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

MATRÍCULA Nº: 60729 **DATA: 29/06/2023.**

CNM Nº: 104216.2.0060729-87

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade de Blumenau-SC, no bairro Jardim Blumenau, à rua Bonifácio da Cunha, contendo a área de sete mil seiscentos e sessenta e quatro metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados (7.644,51m²); fazendo frente em três (3) linhas, sendo a primeira linha, a partir do lado esquerdo em 9,07m confrontando com a testa da rua Bonifácio da Cunha; a segunda linha em direção aos fundos de 1,44m e a terceira linha alarga o terreno em 24,39m, ambas as linhas confrontando com terras de William Max Muller (Matrícula nº 3177); fundos em linha sinuosa de 96,59m, sendo a partir do lado esquerdo em 10,19m com terras ocupadas pelo atual leito do Ribeirão Garcia, em 73,40m confrontando com a margem esquerda do antigo traçado do Ribeirão Garcia e em 13,00 metros com terras ocupadas pelo atual leito do Ribeirão Garcia; estremando pelo lado direito em 99,72m, sendo em 90,23m com terras pertencentes ao Edifício Comercial Alameda Office (Matrícula nº 29369) e em 9,49m com terras ocupadas pelo atual leito do Ribeirão Garcia; e pelo lado esquerdo em três (3) linhas, sendo a primeira linha, a partir da frente e em direção aos fundos de 26,30m, a segunda linha, alarga o terreno em 53,00m, ambas as linhas confrontando com terras de Guilherme Henrique Augusto Von Hohendorff (Livro 3-AP, fls.166, nº 55.588, 1º Ofício), e a terceira linha em direção aos fundos de 58,80m sendo em 51,25m confrontando com terras da Antoni Gaudí Empreendimentos Ltda (Matrícula nº 1562) e em 7,55m com terras ocupadas pelo atual leito do Ribeirão Garcia. Consta ainda uma área com 672,74m² designado como Área 2. O terreno é atravessado pelo Ribeirão Garcia que ocupa uma área de 1.234,51m² designado como Área 3. Fica reservada uma faixa de 9,00m de largura por 26,30m de comprimento, com a área de 237,82m², para o prolongamento da rua Bonifácio da Cunha, designado como Área 4.

PROPRIETÁRIO(S): JOÃO CARLOS VON HOHENDORFF, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 26/12/1948, filho de Guilherme Henrique Augusto Von Hohendorff e Renata Maria Von Hohendorff, inscrito no CPF nº 050.497.419-04, residente e domiciliado nesta cidade de Blumenau-SC, endereço eletrônico não informado; **ÂNGELA MARIA VON HOHENDORFF,** brasileira, solteira, estudante, nascida em 30/07/1956, filha de Guilherme Henrique Augusto Von Hohendorff e

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

Continuação da matrícula: 60729 Ficha nº: 60729/1v

Renata Maria Von Hohendorff, inscrita no CPF nº 311.806.049-20, residente e domiciliado nesta cidade de Blumenau-SC, endereço eletrônico não informado; **ROSE MARIE VON HOHENDORFF,** brasileira, solteira, nascida em 11/10/1945, filha de Guilherme Henrique Augusto Von Hohendorff e Renata Maria Vo Hohendorff, inscrita no CPF nº 902.724.639-49, residente e domiciliada nesta cidade de Blumenau-SC, endereço eletrônico não informado; **CLARA MARIA VON HOHENDORFF,** brasileira, solteira, psicóloga, nascida em 11/03/1960, filha de Guilherme Henrique Augusto Von Hohendorff e Renata Maria Von Hohendorff, inscrita no CPF sob nº 470.064.129-00, residente e domiciliada na cidade de Blumenau-SC, à rua Marechal Floriano Peixoto, nº 333, ap. 601, Centro, endereço eletrônico não informado.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no Livro nº 3-AP sob nº 55589, 55590, 55591 e 55592, designado como letra "C". A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber).

Emolumentos: 0,00

AV-1-60729: Protocolo nº 198.692 em 27/06/2023. Conforme requerimento e provas arquivadas, procedem-se as seguintes averbações: - **CPF:** averba-se o CPF dos proprietários para como acima descrito; - **Casamento de João Carlos Von Hohendorff:** João Carlos Von **Hohendorff** casou pelo regime da comunhão universal de bens, conforme casamento registrado em 06/02/1975, com Eliana Maria de Zutter, a qual passou a utilizar o nome de casada, ou seja, Eliana Maria Von Hohendorff; **-CPF:** Eliana Maria Von Hohendorff, está inscrita no CPF sob nº **217.475.479-72; Separação de João Carlos Von Hohendorff:** averba-se a separação de João Carlos Von Hohendorff e Eliana Maria Von Hohendorff, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. João P. Pasquali, em 22/10/1985 que transitou em julgado, sendo a partilha objeto do R-2; - **Divórcio de João Carlos Von Hohendorff:** conforme autos nº 008.04.004231-3 averba-se o divórcio de João Carlos Von Hohendorff e Eliana Maria Von Hohendorff por sentença proferida pela MM. Juíza de Direito desta Comarca de Blumenau-SC, Dra. Claudia Inês Maestri Meyer, que transitou em julgado. A mulher volta a usar o nome de solteira, ou seja, Eliana Maria de Zutter; - **Casamento de Angela Maria Von Hohendorff:** Angela Maria Von Hohendorff casou pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme casamento

continua na ficha nº 60729/2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Continuação da matrícula: 60729 Ficha nº: 60729/2

registrado em 07/01/1985 com Anésio Maas, a qual passou a utilizar o nome de casada, ou seja: Angela Maria Von Hohendorff **Maas; - CPF:** Anésio Maas está inscrito no CPF nº 380.101.949-72; **- Separação de Angela Maria Von Hohendorff Maas:** averba-se a separação de Angela Maria Von Hohendorff Maas e Anésio Maas, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Egidio José Genehr, em 26/07/1989, que transitou em julgado, voltando a usar o nome de solteira, qual seja: Angela Maria Von Hohendorff; **- Divórcio de Angela Maria Von Hohendorff:** averba-se o divórcio de Angela Maria Von Hohendorff e Anésio Maas, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Egidio José Genehr, em 15/03/1991, que transitou em julgado; **- Óbito de Angela Maria Von Hohendorff:** averba-se o óbito de Angela Maria Von Hohendorff ocorrido em 26/07/2006, PENDENTE O REGISTRO DA PARTILHA; **- Casamento de Rose Marie Von Hohendorff:** Rose Marie Von Hohendorff casou pelo regime da comunhão universal de bens, conforme casamento registrado em 15/07/1972, com Renato Sergio Müller, a qual passou a utilizar o nome de casada, qual seja, Rose Marie Von Hohendorff Müller; **CPF:** Renato Sergio Müller está inscrito no CPF nº 020.246.089-49; **- Óbito de Rose Marie Von Hohendorff Müller:** averba-se o óbito de Rose Marie Von Hohendorff Müller ocorrido em 09/03/1994, PENDENTE O REGISTRO DA PARTILHA. (Averbação feita conforme Circular nº 152 de 15 de dezembro de 2016 e Provimento nº 21 de 13 de dezembro de 2016). Emolumentos: R$ 108,82. FRJ R$ 24,73 - ISS R$ 2,18. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 135,73. Selo de fiscalização: (GVF57832-GBX6). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaina Xavier Rauber)

R-2-60729: Protocolo nº 198.692 em 27/06/2023. Pela carta de sentença, datada de 22/10/1985, assinada pelo M.M. Juiz de Direito, Dr. João Paulo Pasquali da 1ª Vara Cível desta Comarca de Blumenau-SC, extraída dos Autos nº 02.64106.9 da Ação: Separação Consensual, na separação entre JOÃO CARLOS VON HOHENDORFF e ELIANA MARIA VON HOHENDORFF, já qualificados, conforme AV-1, coube **25% do terreno** objeto desta matrícula, avaliado em 03/02/2022 pelo valor de R$ 230.000,00, ao separado **JOÃO CARLOS VON HOHENDORFF,** já

continua no verso...

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Continuação da matrícula: 60729 Ficha nº: 60729/2v

qualificado. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Emolumentos: R$ 1.937,00. FRJ R$ 440,28 - ISS R$ 38,74. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 2.416,02. Selo de fiscalização: (GVF57839-TSI9). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

AV-3-60729: Protocolo nº 198.692 em 27/06/2023. Conforme requerimento e prova arquivada, João Carlos Von Hohendorff casou em 2ª Núpcias com Elenir Roders Budag pelo regime da separação de bens, conforme casamento registrado em 29.08.2018, cujo pacto antenupcial acha-se registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Blumenau-SC, no livro nº 03, sob nº 7201. Emolumentos: R$ 108,82. FRJ R$ 24,73 - ISS R$ 2,18. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 135,73. Selo de fiscalização: (GVF57840-DQO8). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaina Xavier Rauber)

R-4-60729: Protocolo nº 198.693 em 27/06/2023. À vista da documentação e plantas arquivadas, e de conformidade com o artigo 212 e seguintes da Lei nº 6.015/73, com nova redação dada pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, averba-se a retificação de área e medidas perimetrais do terreno objeto desta matrícula para como acima descrito. O imóvel foi avaliado por R$ 920.000,00 em 16/03/2022. Emolumentos: R$ 1.937,00. FRJ R$ 440,28 - ISS R$ 38,74. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 5.637,36. Selo de fiscalização: (GVF57841-VXUW). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

AV-5-60729: Protocolo nº 198.693 em 27/06/2023. Pelo requerimento que deu origem ao R-4, procedem-se as seguintes averbações: **-Cadastro:** o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta Comarca de Blumenau-SC, sob nº 107820; **-Inscrição Cadastral:** o imóvel objeto desta matrícula possui a inscrição cadastral nº 4.4.01.0033.0131.001. (Averbação feita conforme Circular nº 152 de 15

continua na ficha nº 60729/3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Continuação da matrícula: 60729 Ficha nº: 60729/3

de dezembro de 2016 e Provimento nº 21 de 13 de dezembro de 2016). Emolumentos: R$ 1.937,00. FRJ R$ 440,28 - ISS R$ 38,74 . (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ **2.416,02 -Benfeitoria Irregular:** a benfeitoria existente no terreno objeto desta matrícula encontra-se **irregular.** Com base no Artigo 692-B, Inciso I - II do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina o título será cindido para que se faça o registro do negócio **jurídico,** stando a parte ciente da necessidade de regularização da situação da edificação. (Averbação feita conforme Circular nº 152 de 15 de dezembro de 2016 e Provimento nº 21 de 13 de dezembro de 2016). Emolumentos: R$ 108,82. FRJ R$ 24,73 - ISS R$ 2,18. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 135,73. Selo de fiscalização: (GVF57842-S0HA). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

AV-6-60729: Protocolo nº 198.694 em 27/06/2023. Conforme requerimento e certidão nº 078/2018/GRN, datada de 03/05/2018, fornecida pela Fundação Municipal do Meio Ambiente - FAEMA // Secretaria do Meio Ambiente e Sustentabilidade - SEMMAS, o terreno objeto desta matrícula encontra-se, localizado, em área urbana consolidada, e possui Área de Preservação Permanente **(APP),** que corresponde a 20,00m (vinte metros), ao longo do leito regular com vazão normal do Ribeirão Garcia, totalizando a área **2.448,87m²** (dois mil quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados e oitenta e sete deci,etros quadrados). Emolumentos: R$ 108,82. FRJ R$ 24,73 - ISS - R$ 2,18. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 135,73. Selo de fiscalização: (GVF57843-F2JH). Blumenau, 29 de junho de 2023. A Escrevente Registral: (Janaina Xavier Rauber)

R-7-60.729: Protocolo nº 204.430 em 30/07/2024. Pela escritura pública de sobrepartilha amigável, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos desta Comarca de Blumenau-SC, no livro nº 1452-E, às fls. 160 à 165, datada de 24.02.2022, por falecimento de ROSE MARIE VON HOHENDORFF MULLER, já qualificada, coube aos herdeiros filhos: **RENÊ VON**

continua no verso...

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Continuação da matrícula: 60.729 Folha nº: 03V

HOHENDORFF MÜLLER, brasileiro, solteiro, jornalista, nascido em 10/12/1975, filho de Renato Sergio Muller e Rose Marie Von Hohendorff Muller, portador da cédula de identidade nº 2.612.164-6-SESP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 018.118.639-06, residente e domiciliado nesta cidade de Blumenau/SC, na rua México nº 90, Apto. 701, bairro Ponta Aguda; e à **RENATA VON HOHENDORFF MÜLLER DE SOUSA**, administradora de empresas, nascida em 07/04/1978, filha de Renato Sergio Muller e Rose Marie Von Hohendorff Muller, portadora da cédula de identidade nº 2.612.163-SESPDC/SC, inscrita no CPF sob nº 026.644.319-27, casada em 03 de novembro de 2001 pelo regime da comunhão parcial de bens, com PAULO HENRIQUE DE SOUSA, analista de dados, nascido em 21/03/1971, filho de Claudio Xavier de Sousa e Janete Maria Borges de Sousa, portador da cédula de identidade nº 15/R-1.976.508-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 711.864.849-34, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Blumenau/SC, na rua México nº 90, Apto. 701, bairro Ponta Aguda, coube à cada um dos herdeiros 12,50% do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R$ 62.500,00, sendo 25% do imóvel avaliado em R$ 125.000,00. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Emolumentos: R$ 1.304,72 ISS R$ 26,09 - FRJ: R$ 296,56. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 1.627,37. Selo de fiscalização: (HEW17517-BK61). Blumenau, 12 de agosto de 2024. A Escrevente Registral (Christiane Gabriele Kahrbek)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0060729-87

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 60.729

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 18 de outubro de 2024.
Assinado digitalmente por ANA CAROLINA BAIER BARBIERI CPF 053.903.719-25.

_____

[ ] Katia Lana Ladewig Baier
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek
[ ] Janaina Xavier Rauber
[ ] Maria Eduarda Baier
[ ] Mauro Henrique dos Santos
[ ] Mylena Pfützenreiter Klabunde

Emolumentos:	R$	25,16
FRJ:	R$	5,71
ISS:	R$	0,50
Total:	R$	31,37

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HGX36908-AN3X
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

DESTINAÇÃO DO 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%)

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSAJY-2NWJ6-FQXFX-AX6E3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PSHDB-PD78R-3CBUX-2DE4F

CERTIDÃO TRANSCRIÇÃO

CERTIFICO que revendo neste Serviço de Registro no Livro nº 3-AP, de Transcrição das Transmissões, nele, à fls. 166, sob nº 55.588, datado de 22 de março de 1972, encontrei registrado em nome de GUILHERME HENRIQUE AUGUSTO VON HOHENDORFF, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, adquirido de Espólio de RENATA MARIA VON HOHENDORFF, desta Comarca, cuja partilha foi julgada por sentença de 26/01/1972, pelo preço de Cr$ 336,00, conforme certidão de adjudicação passada em 28/02/1972, pelo Oficial Maior Sinova Cipriani, do 1º Ofício - No terreno urbano, situado nesta cidade, à Rua Bonifácio Cunha, com mais ou menos 8.600m², a gleba A, contendo a área de 1.393,90m², estremando ao Norte, com 26,30m com a gleba B, na faixa de 9m de largura reservada para o prolongamento da rua Bonifácio Cunha, ao Sul também em 26,80m com terras de Frederico Kilian, ao Oeste extrema com 53m com propriedade de Victor Pasold ou quem de direito e a Leste também em 53m com a gleba B, partilhada aos herdeiros, edificada, dita gleba A, com uma casa de morada, de construção mista, coberta com telhas de barro, em mal estado de conservação, tudo no valor de Cr$ 336,00. **NA MARGEM DO REFERIDO REGISTRO ACHA(M)-SE A(S) SEGUINTE(S) AVERBAÇÃO(ÕES): 1ª)** A vista da prova arquivada nesta serventia, certifica-se, que o adquirente é casado desde 09 de dezembro de 1964, pelo regime da Separação de Bens com Erna Schrornberger, a qual passou a assinar-se: Erna von Hohendorff, sendo que o pacto antenupcial convencionado entre os mesmos, foi registrado hoje nesta serventia, no Livro nº 3, sob nº 2.705. Blumenau, 14 de dezembro de 1989. O Oficial Maior: (Waltrudes Koball). **2ª)** À vista da prova arquivada nesta serventia, certifica-se, que por sentença, que transitou em julgado, proferida pelo M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara desta Comarca - Dr. Antonio Fernando do Amaral e Silva, em 14/08/1980, foi homologada a separação consensual de Guilherme Henrique Augusto von Hohendorff e Erna von Hohendorff, a qual voltou a usar o nome de solteira, ou seja Erna Schrornberger, e que por sentença que transitou em julgado, proferida também pelo M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara desta Comarca, aos 15 de maio de 1984, foi decretada a conversão da separação consensual dos mesmos, em Divórcio. Blumenau, 14 de dezembro de 1989. O Oficial Maior: (Waltrudes Koball).

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 23 de outubro de 2024.
Assinado digitalmente por MYLENA PFÜTZENREITER KLABUNDE CPF 112.737.469-96.

[ ] Katia Lana Ladewig Baier
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek
[ ] Janaina Xavier Rauber
[ ] Maria Eduarda Baier
[ ] Mauro Henrique dos Santos
[ ] Mylena Pfützenreiter Klabunde

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

Emolumentos:	R$	25,16
FRJ:	R$	5,71
ISS:	R$	0,50
Total:	R$	31,37

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HGX37808-AMZH
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

DESTINAÇÃO DO 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%)

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PSHDB-PD78R-3CBUX-2DE4F

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

ANEXO 4 – Consulta de Viabilidade

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

CONSULTA PARA CONSTRUIR

Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-131
Data: 28/07/2025

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Nos locais onde aparecer a palavra ZPA (Zona de Proteção Ambiental) neste relatório, leia-se ZOC (Zona de Ocupação Controlada).
1.2. O projeto da edificação só poderá ser aprovado em lote registrado no Cartório de Ofício de Registros.
1.3. O imóvel em desconformidade com a legislação urbanística pode ter a edificação aprovada, mediante compensação urbanística, conforme **Lei Complementar nº1146/2017**.
1.4. Os projetos em lotes de loteamentos devem obedecer às restrições dos respectivos loteamentos, se for o caso;
1.5. Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZAP, ZAG e Área Rural com área escritura igual ou menor que 1.000,00m² (um mil metros quadrados).
1.6. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 550/2005**, referente ao projeto e execução de calçadas;
1.7. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 691/2008**, referente ao Programa de Conservação e Uso de Água;
1.8. As atividades relacionadas no Anexo I, da Lei Complementar nº834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;
1.9. As atividades relacionadas no anexo I, do Decreto nº10. 193, de 27/11/2013, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Polo Gerador de Viagens – EIPGV**.
1.10. Os instrumentos jurídicos de **Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência de Potencial Construtivo** estão regulamentados no Decreto nº 9656/2012 e Anexo IV da Lei Complementar nº 751/2010.
1.11. Para projeto de edificações residenciais com mais de 9 (nove) unidades é necessário a **Declaração da Concessionária de Esgoto**;
1.12. Na Planta de Situação não será mais necessário a locação e o cálculo da fossa e filtro, sendo que deverá apresentar **abaixo do Quadro-Resumo** a seguinte observação:
OBS: A edificação que não tiver acesso à ligação do sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente constituído por fossa séptica e filtro anaeróbio normatizado pela ABNT. Conforme Art. 34 Lei Complementar nº1247/2019 (Código de Edificações).
1.13. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro-Resumo abaixo:

QUADRO RESUMO

Matrícula:	0000 (2º Ofício)	Bairro:	xxx	Inscrição Cadastral:	X-X-XX-X-X
Zoneamento:	XX	Área Escriturada:	00,00m²	Uso:	xxx
Área			Construir		

Índice	Permitida	Existente	Reformar	Aprovada	Modificar	ou Ampliar	Regularizar	Demolir	Total
C.A. 1,2									
T.O. 60%									

Área Permeável Exigida (20%)	00,00m²	Área Permeável Projeto	00,00m²

1.14. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas abaixo:

QUADRO DE ÁREAS			
	Computável	Não Computável	Total Construído
Casa com gás			
Gás			
TOTAL			

1.15. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas para residenciais unifamiliares em condomínio:

QUADRO DE ÁREAS - Edificação 01			
	Computável	Não Computável	Total Construído
TERREO			
SUPERIOR			
SUBTOTAL			
QUADRO DE ÁREAS - Edificação 02			
	Computável	Não Computável	Total Construído
TERREO			
SUPERIOR			
SUBTOTAL			
TOTAL			

2. INFORMAÇÕES SOBRE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Conforme Anexo I e II da Lei Complementar 1247/2019 – Código de Edificações

ANEXO I - ÁREAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO (Código de Edificações)				
USO		PROPORÇÃO MÍNIMA	UNIDADE DE PROPORÇÃO	
Residencial multifamiliar		1:1	Vaga para automóvel por unidade	com área construída acima de 39m²
		1:1,5		com área construída até de 39m²
		1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 39m²
		1:1,5		com área construída até de 39m²
Não Residencial	A ≤ 500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:500	Vaga multifuncional I	
	500m² < A ≤ 1.500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional I (uma vaga por empreendimento)	
	1.500m² < A ≤ 5.000m²	1:250	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento)	
	A > 5.000m²	1:500	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída (sendo no máximo 100 vagas)	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento)	

Observações:

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

ANEXO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS E ÁREAS DE MANOBRA DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA		ÁREA DE MANOBRA (EM METROS)				
	COMPRIMENTO (m)	LARGURA (m)	Paralela	90°	60°	45°	30°
AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL II	4,80	2,40	3,30	5,60	4,80	3,80	2,40
		2,70		4,80			
		3,00		4,20			
VAGA MULTIFUNCIONAL II	11,00	3,00	3,30	13,00	6,50	3,70	3,70
BICICLETA	1,90	0,70	-	-	-	-	-

3. INFORMAÇÕES SOBRE VIAS, ALINHAMENTO PREDIAL E RAIO(S)

3.1. A BR-470 Blumenau – Navegantes é uma rodovia sob jurisdição federal. Neste caso, quando solicitar a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes no local, o requerente deverá apresentar consulta realizada junto ao órgão federal responsável – DNIT, quanto a faixa de domínio da rodovia a ser observada, bem como, obedecer a Lei Federal nº6766/1979 referente as faixas não edificantes.

3.2. A Rua Dr. Pedro Zimmermann (entre a BR-470 e a divisa de Massaranbuba) e a Rua Werner Duwe e Itajaí coincidem com o traçado de rodovia sob jurisdição estadual. Para a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes nesses locais, deverá ser obtida a autorização do órgão estadual responsável – DEINFRA, bem como serem obedecidas as faixas não edificantes estabelecidas na Lei Federal nº6766/79.

3.3. As parcelas que fazem testadas nas vias marginais projetadas da Via Expressa Paul Fritz Kuehnrich só poderão construir com a implantação destas vias marginais, tendo em vista que o acesso direto a Via Expressa não é permitido.

3.4. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA

Conforme mapa de zoneamento.

3.5. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL NÃO FORNECIDO PELA CONSULTA

O raio da curva de concordância a ser respeitado no alinhamento predial será definido pelo órgão responsável pelo planejamento viário, sempre que houver QUAISQUER das seguintes situações:

1. Interseção de via do sistema viário básico (projetadas e existentes) com outras vias;
2. Existência de PPI ou de correção de traçado;
3. Ângulo interno entre vias no alinhamento predial menor que 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

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

4. INFORMAÇÕES SOBRE A DRENAGEM

4.1. É de inteira responsabilidade do requerente e do responsável técnico a identificação e correta localização, através de levantamento cadastral, de toda e qualquer tubulação encontrada no imóvel.

4.2. ATENÇÃO: A ausência de tubulação em nossos registros não corresponde necessariamente à realidade do local e a indicação de uma tubulação em nossos registros, atualmente, caracteriza-se meramente como uma informação prévia, sem verdadeiro valor cadastral.

4.3. A informação sobre tubulação deve ser aferida com precisão por profissional capacitado, a cargo do requerente, para que, somente após esta constatação, qualquer projeto de intervenção possa ser desenvolvido.

5. INFORMAÇÕES SOBRE A GEOLOGIA

5.1. A carta correspondente as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) considera, em caráter preliminar e dinâmico, as zonas favoráveis à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa (escala >1:15.000) acrescida das zonas de atingimento e regressão a montante estimada, localizadas no Município de Blumenau;

5.2. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) fica sujeita a constantes atualizações/validações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO);

5.3. Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) quando localizados em todas as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), exceto a classe de baixo a inexistente perigo/risco;

5.4. Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) caracterizadas como Baixo a Inexistente Perigo e/ou Risco não significa que os processos de movimentos gravitacionais de massa não possam ser gerados. Embora estas áreas apresentem alta aptidão à ocupação, atividades humanas inadequadas podem modificar o meio físico, originando a existência e/ou formação de situações de perigo e/ou risco antrópicas;

5.5. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) indica as áreas favoráveis à ruptura e estima a trajetória e o raio de alcance (regressão e atingimento) dos materiais mobilizáveis, na eventual ocorrência de um movimento gravitacional de massa. Suas classes e seus limites espaciais não podem ser considerados de maneira rígida e atemporal. Outrossim, intervenções humanas inadequadas, por exemplo, corte e aterro, podem modificar o meio físico e a classe indicada;

5.6. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) possui caráter informativo e consultivo, sendo destinada ao uso exclusivo para gestão territorial. Além disso, não se destina a avaliar a estabilidade dos terrenos, bem como não estabelece quando os movimentos gravitacionais de massa podem ocorrer e quais seriam as consequências;

5.7. A delimitação das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) é exclusiva para ameaças representadas por movimentos gravitacionais de massa e não contempla aos seguintes perigos associados: subsidência, enxurrada, erosão, inundação gradual ou qualquer outro fenômeno com potencial destrutivo;

5.8. Maiores informações a respeito da Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa podem ser obtidas na DGEO por meio de atendimento presencial: Seg-Sexta-feira: 8h às 12h e das 13h30 às 17h30 ou telefone: (47) 3381-6913/6914;

5.9. Maiores informações a respeito da legislação que dispõe sobre as áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), assim como a carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) e sua respectiva nota técnica de elaboração, pode ser obtida no Decreto 12.227/2019 e anexos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O MEIO AMBIENTE

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

empreendimento, nos processos de construção, modificação ou ampliação de edificações, especificamente sobre as questões ambientais envolvidas na movimentação de terra, conforme a Lei Complementar nº747/2010 e Decreto nº 12.587/2020.

6.2. Com relação ao corte e/ou supressão de vegetação o proprietário deverá obedecer ao disposto nos artigos, 17, 30 e 31 da Lei Federal nº 11.428/2006, salvo quando forem oriundos de loteamentos licenciados por órgão ambiental competente;

6.3. Quando a atividade for passível de Licenciamento Ambiental, conforme a Lei Complementar nº747/2010, o requerente deverá apresentar no processo de licenciamento, os Estudos Ambientais conforme previsto nas Resoluções CONSEMA/SC.

6.4. Os resíduos provenientes da construção deverão ser devidamente destinados, obedecendo à Resolução 307/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

As leis, decretos e resoluções citadas nesta consulta estão no site
https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sc/blumenau

Importante:
Esta consulta de viabilidade é documento meramente informativo não gerando direito de construir. As informações prestadas referem-se à legislação em vigor nesta data, e esta perderá a validade em caso de alteração legislativa. (Art.9º e parágrafo único da Lei Complementar nº 1247/2019).

7. ÍNDICES CONSTRUTIVOS

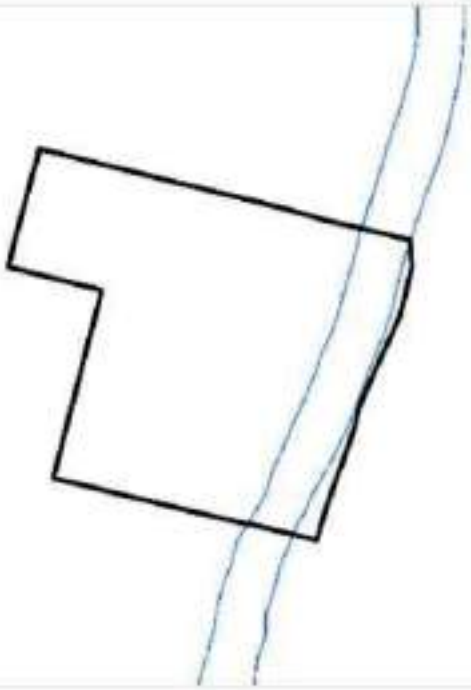
ZONA RECREACIONAL URBANA (ZRU)

Altura: Ver Art. 16;
Coeficiente de Aproveitamento: Ver Art. 16;
Taxa de ocupação: Ver Art. 16;
Recuo frontal: 4,00m
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35..

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

Altura: 47m
Coeficiente de Aproveitamento: 2.4
Taxa de ocupação: 70%
Recuo frontal: No alinhamento predial - Ver Art. 32;
Recuos laterais e fundos: De acordo com o Art. 35..

Mapa de Zoneamento



60 m
200 pés

Lote

Hidrografia

Hidrografia Principal

Corredor de Serviço

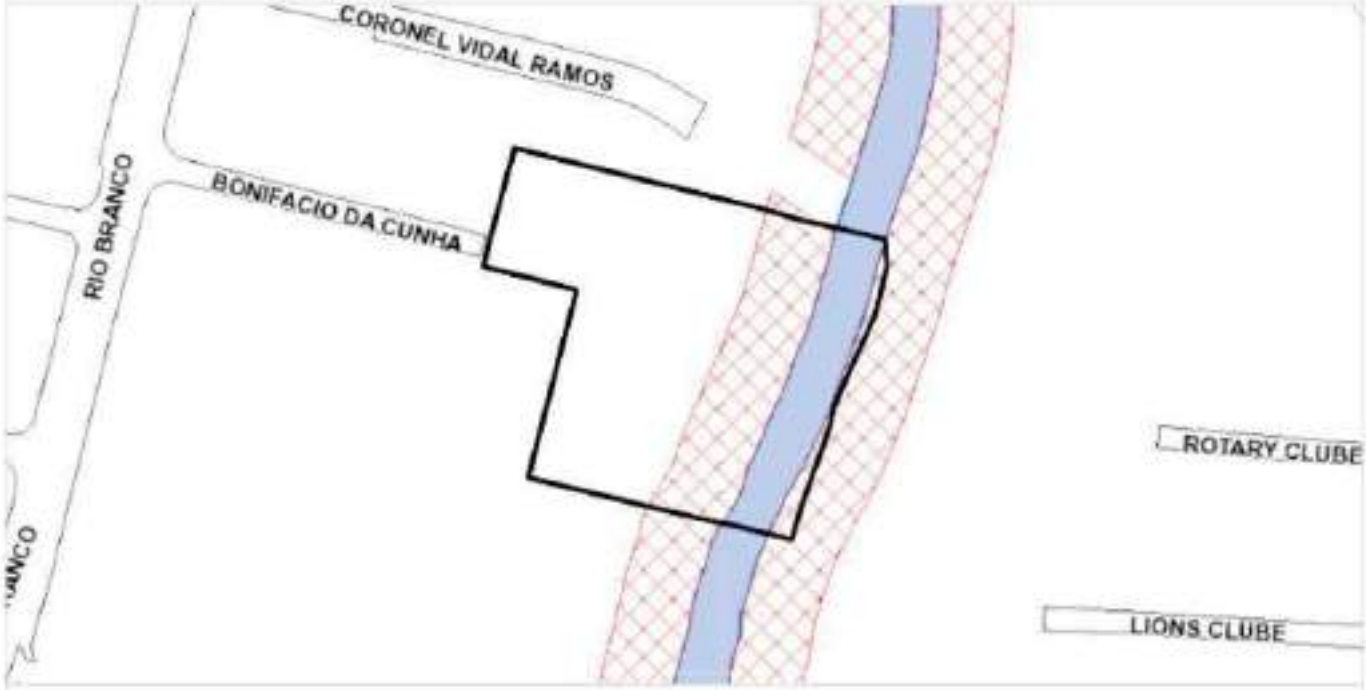
- CS1 - Corredor de Serviço 1
- CS2 - Corredor de Serviço 2
- CS3 - Corredor de Serviço 3

Zoneamento

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

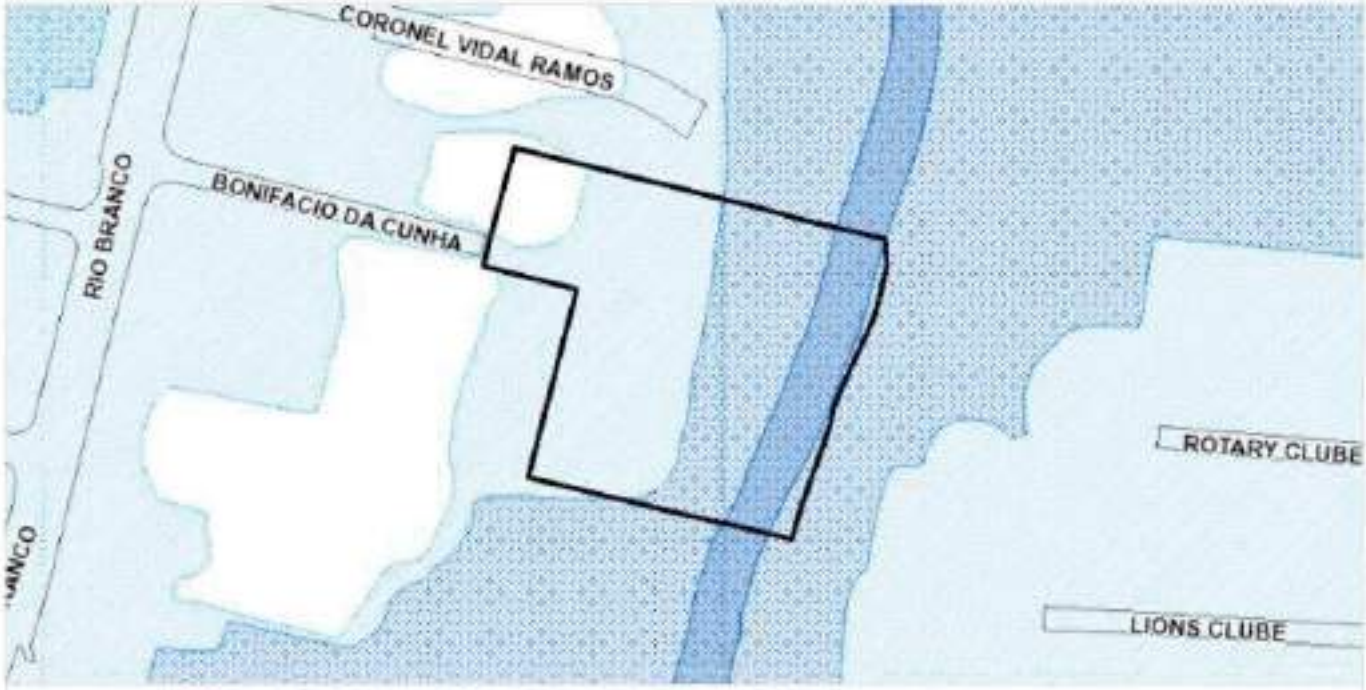
8. RESTRIÇÕES

Área de Preservação Permanente (APP): Curso d'água em torno de nascentes e de olhos d'água perene – conforme **Lei Federal nº12.651/2012.**



Área com Restrição de Construção e Ocupação (ARCO): Espaço territorial com restrição de usos e ocupação em razão das cheias periódicas, ficando proibidos o uso residencial abaixo da cota enchente 12 (doze) metros e os demais usos abaixo da cota enchente 10 (dez) metros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1039/2016).

Cota: 10 e 12



9. ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES

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

Residencial multifamiliar

Edifícios de apartamentos; apart-hotéis; condomínios horizontal e vertical.

ZONA RECREACIONAL URBANA (ZRU)

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

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P:

Conjuntos com até 20 unidades habitacionais

Porte M:

Conjuntos com 21 a 60 unidades habitacionais

Porte G:

Conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais

Comércio e Serviço

Prédios de escritórios; reparo de eletrodomésticos; vídeo locadoras; clínicas; consultórios; laboratórios; auto-escolas; lavação de automóveis; órgãos públicos; cursos de: línguas, informática, artes, artesanato, música, dança; academias; vidraçarias; autopeças; lotéricas; bancos; loja de materiais de construções com depósito fechado; mercearias; bancas de revistas; açougues; farmácias; restaurantes e/ou bares sem música e sem espaço para jogos; lanchonetes; padarias; confeitarias; biblioteca; museu; profissionais liberais; empresas de prestação de serviços; supermercados; centros comerciais; clínicas veterinárias.

ZONA RECREACIONAL URBANA (ZRU)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P1:

• Com área construída até 250 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte P2:

• Com área construída de até 500 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

OBS: Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.

Porte M1:

• Com área construída de até 1.500 m²

OBS: Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.

Porte M2:

• Com área construída de até 5.000 m²

OBS: Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.

Porte M3:

• Com área construída de até 15.000 m²

OBS: Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.

Porte G:

• Com área construída acima de 15.000 m²

OBS: Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P1:

• Com área construída até 250 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte P2:

• Com área construída de até 500 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte M1:

• Com área construída de até 1.500 m²

Porte M2:

• Com área construída de até 5.000 m²

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: BONIFACIO DA CUNHA
Localização: AL. RIO BRANCO, 477
Distância entre alinhamentos prediais (m): 9
Simetria da Via: SIMÉTRICA

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

CONSULTA PARA CONSTRUIR

Inscrição Cadastral: 4-4-1-33-132
Data: 28/07/2025

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Nos locais onde aparecer a palavra ZPA (Zona de Proteção Ambiental) neste relatório, leia-se ZOC (Zona de Ocupação Controlada).
1.2. O projeto da edificação só poderá ser aprovado em lote registrado no Cartório de Ofício de Registros.
1.3. O imóvel em desconformidade com a legislação urbanística pode ter a edificação aprovada, mediante compensação urbanística, conforme **Lei Complementar nº1146/2017**.
1.4. Os projetos em lotes de loteamentos devem obedecer às restrições dos respectivos loteamentos, se for o caso;
1.5. Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZAP, ZAG e Área Rural com área escritura igual ou menor que 1.000,00m² (um mil metros quadrados).
1.6. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 550/2005**, referente ao projeto e execução de calçadas;
1.7. O projeto deverá obedecer à **Lei Complementar nº 691/2008**, referente ao Programa de Conservação e Uso de Água;
1.8. As atividades relacionadas no Anexo I, da Lei Complementar nº834, de 13/12/2011, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**;
1.9. As atividades relacionadas no anexo I, do Decreto nº10. 193, de 27/11/2013, dependem de elaboração de **Estudo de Impacto de Polo Gerador de Viagens – EIPGV**.
1.10. Os instrumentos jurídicos de **Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência de Potencial Construtivo** estão regulamentados no Decreto nº 9656/2012 e Anexo IV da Lei Complementar nº 751/2010.
1.11. Para projeto de edificações residenciais com mais de 9 (nove) unidades é necessário a **Declaração da Concessionária de Esgoto**;
1.12. Na Planta de Situação não será mais necessário a locação e o cálculo da fossa e filtro, sendo que deverá apresentar **abaixo do Quadro-Resumo** a seguinte observação:
OBS: A edificação que não tiver acesso à ligação do sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente constituído por fossa séptica e filtro anaeróbio normatizado pela ABNT. Conforme Art. 34 Lei Complementar nº1247/2019 (Código de Edificações).
1.13. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro-Resumo abaixo:

QUADRO RESUMO

Matrícula:	0000 (2º Ofício)	Bairro:	xxx	Inscrição Cadastral:	X-X-XX-X-X
Zoneamento:	XX	Área Escriturada:	00,00m²	Uso:	xxx
Área			Construir		

Índice	Permitida	Existente	Reformar	Aprovada	Modificar	ou Ampliar	Regularizar	Demolir	Total
C.A. 1,2									
T.O. 60%									

Área Permeável Exigida (20%)	00,00m²	Área Permeável Projeto	00,00m²

1.14. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas abaixo:

QUADRO DE ÁREAS			
	Computável	Não Computável	Total Construído
Casa com gás			
Gás			
TOTAL			

1.15. Na Planta de Situação deverá apresentar o Quadro de Áreas para residenciais unifamiliares em condomínio:

QUADRO DE ÁREAS - Edificação 01			
	Computável	Não Computável	Total Construído
TERREO			
SUPERIOR			
SUBTOTAL			
QUADRO DE ÁREAS - Edificação 02			
	Computável	Não Computável	Total Construído
TERREO			
SUPERIOR			
SUBTOTAL			
TOTAL			

2. INFORMAÇÕES SOBRE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Conforme Anexo I e II da Lei Complementar 1247/2019 – Código de Edificações

ANEXO I - ÁREAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO (Código de Edificações)				
USO		PROPORÇÃO MÍNIMA	UNIDADE DE PROPORÇÃO	
Residencial multifamiliar		1:1	Vaga para automóvel por unidade	com área construída acima de 39m²
		1:1,5		com área construída até de 39m²
		1:1	Vaga para bicicleta por unidade	com área construída acima de 39m²
		1:1,5		com área construída até de 39m²
Não Residencial	A ≤ 500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:500	Vaga multifuncional I	
	500m² < A ≤ 1.500m²	1:100	Vaga para automóvel por m² de área construída	
			Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional I (uma vaga por empreendimento)	
	1.500m² < A ≤ 5.000m²	1:250	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 15 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento)	
	A > 5.000m²	1:500	Vaga para automóvel por m² de área construída, sendo exigido no mínimo 20 vagas	
		1:100	Vaga para bicicleta por m² de área construída (sendo no máximo 100 vagas)	
		1:1	Vaga multifuncional II (uma vaga por empreendimento)	

Observações:

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

ANEXO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS E ÁREAS DE MANOBRA DE ESTACIONAMENTO (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES)							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA		ÁREA DE MANOBRA (EM METROS)				
	COMPRIMENTO (m)	LARGURA (m)	Paralela	90°	60°	45°	30°
AUTOMÓVEL / MULTIFUNCIONAL II	4,80	2,40	3,30	5,60	4,80	3,80	2,40
		2,70		4,80			
		3,00		4,20			
VAGA MULTIFUNCIONAL II	11,00	3,00	3,30	13,00	6,50	3,70	3,70
BICICLETA	1,90	0,70	-	-	-	-	-

3. INFORMAÇÕES SOBRE VIAS, ALINHAMENTO PREDIAL E RAIO(S)

3.1. A BR-470 Blumenau – Navegantes é uma rodovia sob jurisdição federal. Neste caso, quando solicitar a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes no local, o requerente deverá apresentar consulta realizada junto ao órgão federal responsável – DNIT, quanto a faixa de domínio da rodovia a ser observada, bem como, obedecer a Lei Federal nº6766/1979 referente as faixas não edificantes.

3.2. A Rua Dr. Pedro Zimmermann (entre a BR-470 e a divisa de Massaranbuba) e a Rua Werner Duwe e Itajaí coincidem com o traçado de rodovia sob jurisdição estadual. Para a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes nesses locais, deverá ser obtida a autorização do órgão estadual responsável – DEINFRA, bem como serem obedecidas as faixas não edificantes estabelecidas na Lei Federal nº6766/79.

3.3. As parcelas que fazem testadas nas vias marginais projetadas da Via Expressa Paul Fritz Kuehnrich só poderão construir com a implantação destas vias marginais, tendo em vista que o acesso direto a Via Expressa não é permitido.

3.4. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA

Conforme mapa de zoneamento.

3.5. RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL NÃO FORNECIDO PELA CONSULTA

O raio da curva de concordância a ser respeitado no alinhamento predial será definido pelo órgão responsável pelo planejamento viário, sempre que houver QUAISQUER das seguintes situações:

1. Interseção de via do sistema viário básico (projetadas e existentes) com outras vias;
2. Existência de PPI ou de correção de traçado;
3. Ângulo interno entre vias no alinhamento predial menor que 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

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

4. INFORMAÇÕES SOBRE A DRENAGEM

4.1. É de inteira responsabilidade do requerente e do responsável técnico a identificação e correta localização, através de levantamento cadastral, de toda e qualquer tubulação encontrada no imóvel.

4.2. ATENÇÃO: A ausência de tubulação em nossos registros não corresponde necessariamente à realidade do local e a indicação de uma tubulação em nossos registros, atualmente, caracteriza-se meramente como uma informação prévia, sem verdadeiro valor cadastral.

4.3. A informação sobre tubulação deve ser aferida com precisão por profissional capacitado, a cargo do requerente, para que, somente após esta constatação, qualquer projeto de intervenção possa ser desenvolvido.

5. INFORMAÇÕES SOBRE A GEOLOGIA

5.1. A carta correspondente as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) considera, em caráter preliminar e dinâmico, as zonas favoráveis à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa (escala >1:15.000) acrescida das zonas de atingimento e regressão a montante estimada, localizadas no Município de Blumenau;

5.2. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) fica sujeita a constantes atualizações/validações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO);

5.3. Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) quando localizados em todas as Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), exceto a classe de baixo a inexistente perigo/risco;

5.4. Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) caracterizadas como Baixo a Inexistente Perigo e/ou Risco não significa que os processos de movimentos gravitacionais de massa não possam ser gerados. Embora estas áreas apresentem alta aptidão à ocupação, atividades humanas inadequadas podem modificar o meio físico, originando a existência e/ou formação de situações de perigo e/ou risco antrópicas;

5.5. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) indica as áreas favoráveis à ruptura e estima a trajetória e o raio de alcance (regressão e atingimento) dos materiais mobilizáveis, na eventual ocorrência de um movimento gravitacional de massa. Suas classes e seus limites espaciais não podem ser considerados de maneira rígida e atemporal. Outrossim, intervenções humanas inadequadas, por exemplo, corte e aterro, podem modificar o meio físico e a classe indicada;

5.6. A carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) possui caráter informativo e consultivo, sendo destinada ao uso exclusivo para gestão territorial. Além disso, não se destina a avaliar a estabilidade dos terrenos, bem como não estabelece quando os movimentos gravitacionais de massa podem ocorrer e quais seriam as consequências;

5.7. A delimitação das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) é exclusiva para ameaças representadas por movimentos gravitacionais de massa e não contempla aos seguintes perigos associados: subsidência, enxurrada, erosão, inundação gradual ou qualquer outro fenômeno com potencial destrutivo;

5.8. Maiores informações a respeito da Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa podem ser obtidas na DGEO por meio de atendimento presencial: Seg-Sexta-feira: 8h às 12h e das 13h30 às 17h30 ou telefone: (47) 3381-6913/6914;

5.9. Maiores informações a respeito da legislação que dispõe sobre as áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs), assim como a carta das Áreas com Potencial de Perigo/Risco (APRs) e sua respectiva nota técnica de elaboração, pode ser obtida no Decreto 12.227/2019 e anexos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O MEIO AMBIENTE

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

empreendimento, nos processos de construção, modificação ou ampliação de edificações, especificamente sobre as questões ambientais envolvidas na movimentação de terra, conforme a Lei Complementar nº747/2010 e Decreto nº 12.587/2020.

6.2. Com relação ao corte e/ou supressão de vegetação o proprietário deverá obedecer ao disposto nos artigos, 17, 30 e 31 da Lei Federal nº 11.428/2006, salvo quando forem oriundos de loteamentos licenciados por órgão ambiental competente;

6.3. Quando a atividade for passível de Licenciamento Ambiental, conforme a Lei Complementar nº747/2010, o requerente deverá apresentar no processo de licenciamento, os Estudos Ambientais conforme previsto nas Resoluções CONSEMA/SC.

6.4. Os resíduos provenientes da construção deverão ser devidamente destinados, obedecendo à Resolução 307/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

As leis, decretos e resoluções citadas nesta consulta estão no site
https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sc/blumenau

Importante:
Esta consulta de viabilidade é documento meramente informativo não gerando direito de construir. As informações prestadas referem-se à legislação em vigor nesta data, e esta perderá a validade em caso de alteração legislativa. (Art.9º e parágrafo único da Lei Complementar nº 1247/2019).

7. ÍNDICES CONSTRUTIVOS

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

Altura: 47m

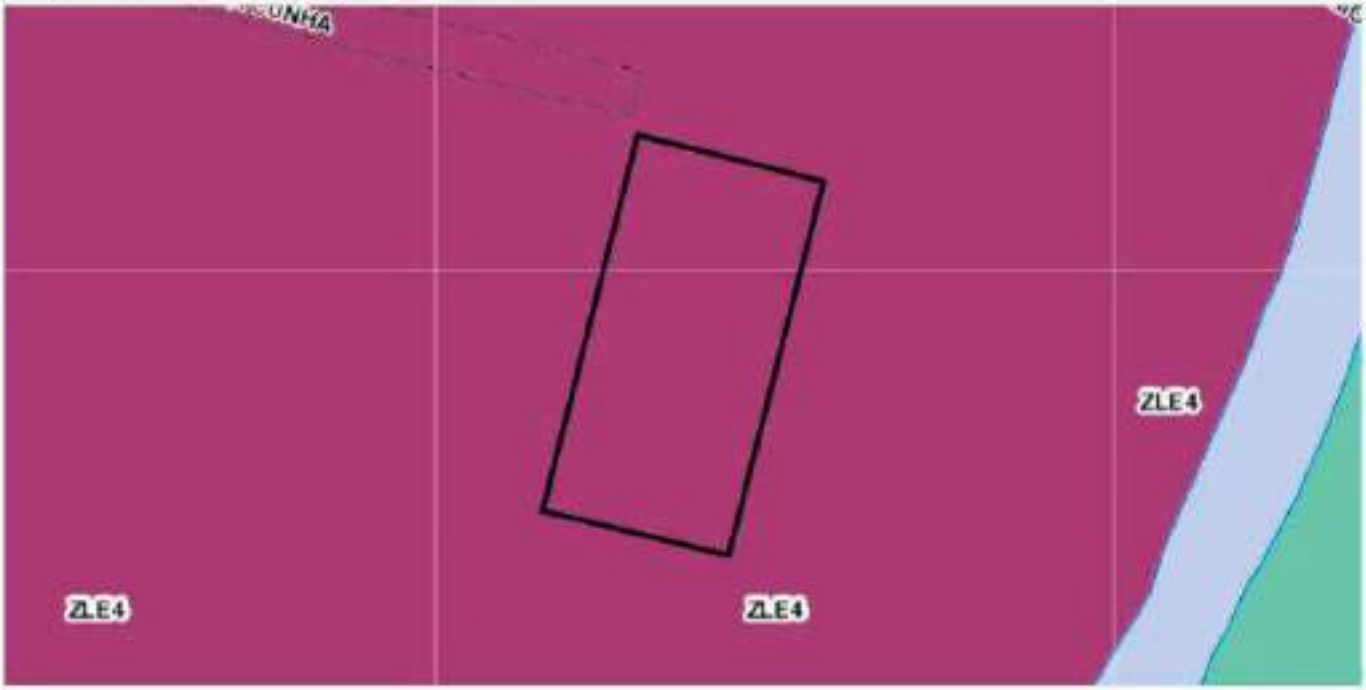
Coeficiente de Aproveitamento: 2.4

Taxa de ocupação: 70%

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

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

Mapa de Zoneamento



20 m
100 pés

Lote

Hidrografia

Hidrografia Principal

Corredor de Serviço

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

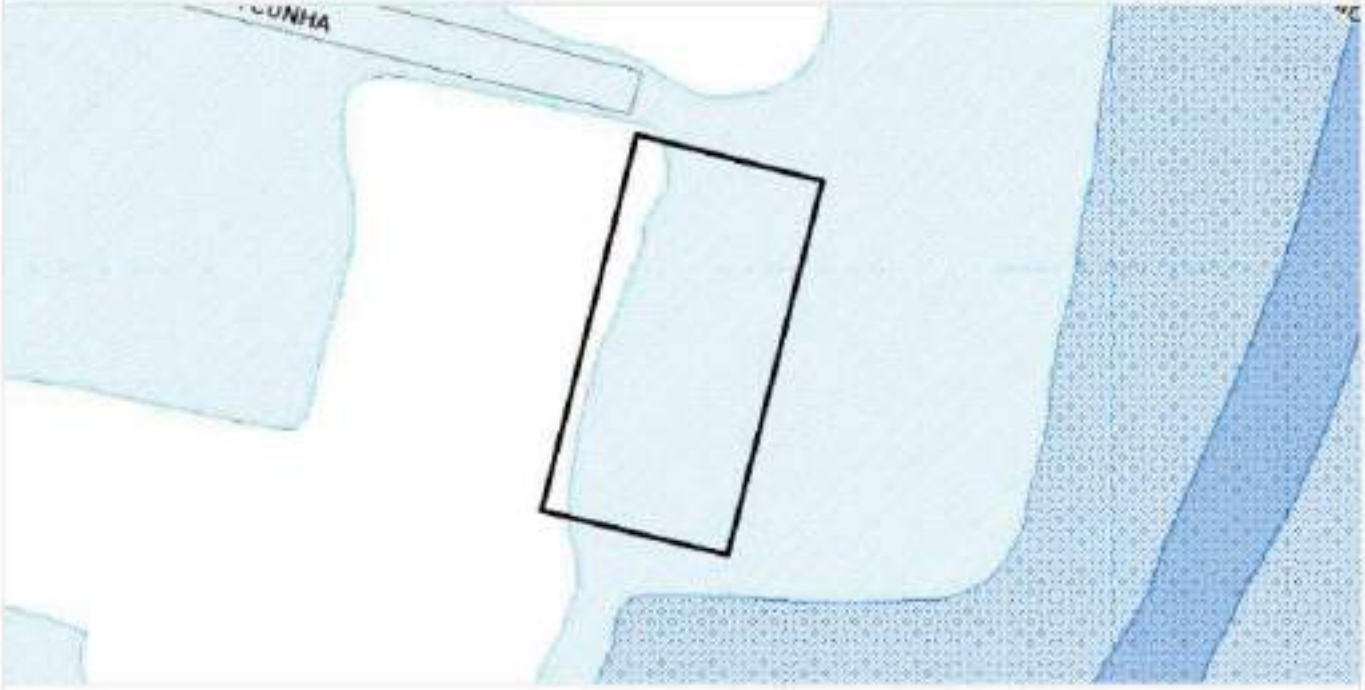
Zoneamento

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

8. RESTRIÇÕES

Área com Restrição de Construção e Ocupação (ARCO): Espaço territorial com restrição de usos e ocupação em razão das cheias periódicas, ficando proibidos o uso residencial abaixo da cota enchente 12 (doze) metros e os demais usos abaixo da cota enchente 10 (dez) metros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1039/2016).

Cota: 12



9. ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES

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

Residencial multifamiliar

Edifícios de apartamentos; apart-hotéis; condomínios horizontal e vertical.

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P:

Conjuntos com até 20 unidades habitacionais

Porte M:

Conjuntos com 21 a 60 unidades habitacionais

Porte G:

Conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais

Comércio e Serviço

Prédios de escritórios; reparo de eletrodomésticos; vídeo locadoras; clínicas; consultórios; laboratórios; auto-escolas; lavação de automóveis; órgãos públicos; cursos de: línguas, informática, artes, artesanato, música, dança; academias; vidraçarias; autopeças; lotéricas; bancos; loja de materiais de construções com depósito fechado; mercearias; bancas de revistas; açougues; farmácias; restaurantes e/ou bares sem música e sem espaço para jogos; lanchonetes; padarias; confeitarias; biblioteca; museu; profissionais liberais; empresas de prestação de serviços; supermercados; centros comerciais; clínicas veterinárias.

ZONA DE LOCALIZAÇÃO ESPECIAL 4 (ZLE4)

O imóvel da presente consulta é **ADEQUADO** para:

Porte P1:

• Com área construída até 250 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte P2:

• Com área construída de até 500 m²

• Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade de até 9t PBT e com no máximo 02 eixos.

Porte M1:

• Com área construída de até 1.500 m²

Porte M2:

• Com área construída de até 5.000 m²

10. RUAS DE REFERÊNCIA

Logradouro: BONIFACIO DA CUNHA
Localização: AL. RIO BRANCO, 477
Distância entre alinhamentos prediais (m): 9
Simetria da Via: SIMÉTRICA

ANEXO 5 – Consulta SAMAE – Água Potável solicitando Acumulação para 24 horas.

SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO
CNPJ 83 779 462/0001-86
Rua Bahia, 1530 • Blumenau • SC • CEP 89031-001
Fone (47) 3331 8400
www.samae.com.br

DECLARAÇÃO

Referente: solicitação de declaração de viabilidade do abastecimento de Condomínio Residencial, composto por 1 bloco onde foi informado constituir de 116 economias, situado à Rua Bonifácio Cunha, 98, Bairro Jardim Blumenau, temos a informar que:

- A região é abastecida pelo sistema ETA III, região de abastecimento RA 07. A Rua Bonifácio Cunha é abastecida com duas redes de DN 50 PVC em frente ao local do empreendimento.
- As condições operacionais de abastecimento são as aplicadas pelo limite inferior da norma NBR 12.218/2017 que é de 10 mca. Deverá ainda atender o regulamento do Samae aprovado pelo decreto 10.809 de 04 de Dezembro de 2015, que diz em seu ART 39 § 2º "Os prédios com três ou mais pavimentos ou aqueles cuja pressão dinâmica disponível da rede junto à ligação seja insuficiente para alimentar o reservatório superior, deverão possuir reservatório inferior e instalação elevatória conjugados".
- O sistema elevatório deverá ter o volume de reservação para no mínimo 24 h de consumo normal de cada Edifício, definido na Norma NBR 5.626 item 5.2.5. O Projeto Hidráulico Predial (reservação/sistema elevatório) deverá atender todas as Normas referidas acima, como previsto na própria NBR 5.626 item 5.1.3.1.
- Será necessário também contato prévio com o SAMAE para consulta das condições de abastecimento, dado necessário para elaboração do projeto previsto no item 5.1.3.2 da mesma Norma. Posteriormente o projeto (reservação/sistema elevatório) deverá ser entregue no SAMAE com ART do responsável técnico para aprovação.
- Para efeitos de cálculo o consumo per capita deve ser considerado de 150 l/pessoa.dia.

Colocamo-nos a disposição para maiores informações.

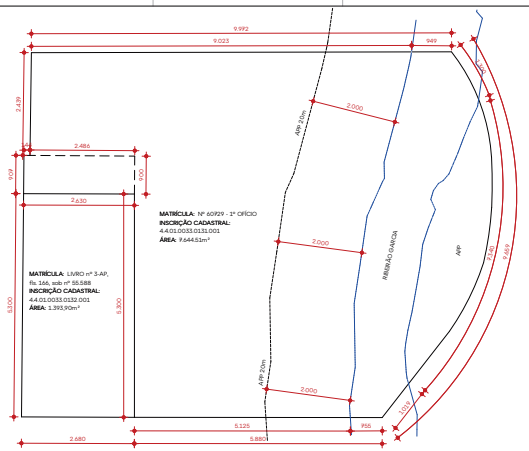
Samantha Blaudt K. M. Ferretti
Eng. Sanitarista
Diretora Técnica
Samae Blumenau

Akon W. Baumgarten
Engº Civil
SAMAE BLUMENAU / SC

Blumenau, 19 de Março de 2025

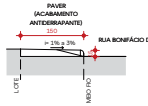
POLÍTICA DA QUALIDADE: Satisfazer as necessidades das partes interessadas, quanto à qualidade, regularidade, e melhoria contínua nos processos de fornecimento de água: captação, tratamento, reservação e abastecimento.

ANEXO 6 – Projeto arquitetônico do empreendimento



LOTE

Escala | 1 : 500



DETALHE PASSEIO

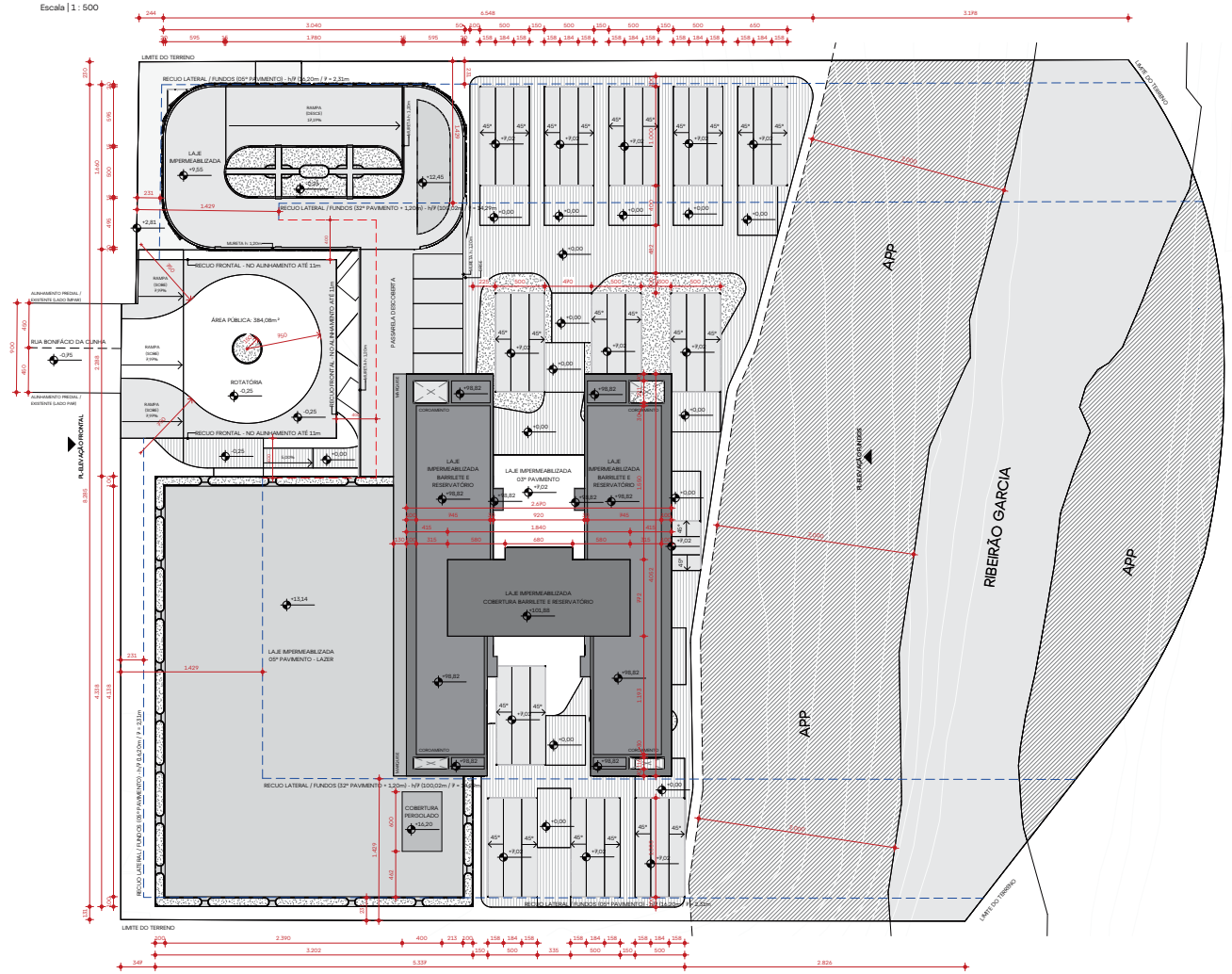
Escala | 1 : 50

PL-ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

Pavimento	Área Computável	Área Não Computável	Área Construída Total
TÉRREO	1.037,64 m²	1.394,43 m²	2.222,09 m²
02º PAVIMENTO	1.060,21 m²	1.185,01 m²	2.245,22 m²
03º PAVIMENTO	931,35 m²	1.198,04 m²	2.129,80 m²
04º PAVIMENTO	438,02 m²	1.691,98 m²	2.129,80 m²
05º PAVIMENTO	695,47 m²	1.213,98 m²	1.909,45 m²
06º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
07º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
08º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
09º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
10º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
11º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
12º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
13º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
14º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
15º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
16º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
17º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
18º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
19º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
20º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
21º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
22º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
23º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
24º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
25º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
26º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
27º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
28º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
29º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
30º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
31º PAVIMENTO	671,49 m²	33,89 m²	705,34 m²
32º PAVIMENTO	671,49 m²	33,89 m²	705,34 m²
BARRILETE E RESERVATÓRIO	150,21 m²	0,00 m²	150,21 m²
TOTAL:	22.432,98 m²	7.401,16 m²	29.834,13 m²

PL-ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL

Pavimento	Área Computável	Área Não Computável	Área Construída Total
SUBSOLO	0,00 m²	1.388,89 m²	1.388,89 m²
TÉRREO	1.028,44 m²	868,89 m²	1.897,33 m²
02º PAVIMENTO	900,00 m²	0,00 m²	900,00 m²
TOTAL:	1.928,44 m²	2.257,76 m²	3.966,20 m²



IMPLANTAÇÃO

Escala | 1 : 200

QUADRO RESUMO

MATRÍCULA: - 60.929 - 1º OFÍCIO - LIVRO Nº 3-AP, fls. 166, sob nº 55.588	**BAIRRO:** JARDIM BLUMENAU	**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**	4.4.01.0033.0131.001 - 4.4.01.0033.0132.001
USO: MISTO: - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PORTE G - COMÉRCIO E SERVIÇO PORTE M2	**ÁREA TERRENO:** 9.038,41 m² ZU:4: 8.365,69 m² ZRU: 672,74 m²	**Nº DO CADASTRO:**	10.9820 - 45616
		ZONEAMENTO:	ZRU E ZU:4

ÍNDICE	ZRU		ZU:4				PROJETO (ZU:4)	
	PERMITIDO		PERMITIDO		OUTORGA			
C.A.	0,8	538,19 m²	2,4	20.099,61 m²	4,8	40.155,22 m²	**2,89**	**24.169,38 m²**
T.O.	40%	269,10 m²	90%	5.855,99 m²	80%	6.692,54 m²	**40,04%**	**3.349,88 m²**
ALTURA	11 m		49 m		Livre		100,02 m	
Á. PERMEÁVEL	20%	134,55 m²	20%	134,55 m²	-	-	CONFORME APROVAÇÃO GDS	
							ÁREA ADQUIRIDA POR MEIO DE OUTORGA (C.A. + ALTURA):	**15.654,99 m²**

OBS: A edificação que não tiver acesso à ligação do sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente constituído por fossa séptica e filtro anaeróbio normatizado pela ABNT. Conforme Art. 34 Lei Complementar Nº 1249/2019 (Código de Edificações).

As áreas excedentes do projeto serão quitadas através da Lei Nº 9.299 / 2022 (outorga onerosa).

RESUMO

UNIDADES: - RESIDENCIAL: 104 UNIDADES - COMERCIAL: 14 UNIDADES		**ÁREA:** - RESIDENCIAL: 29.834,13 m² - COMERCIAL: 3.966,20 m²	
VAGAS DE AUTOMÓVEIS: - RESIDENCIAL: 238 VAGAS - COMERCIAL: 14 VAGAS - ROTATIVO: 33 VAGAS		**VAGAS DE BICICLETA:** - RESIDENCIAL: 112 VAGAS - COMERCIAL: 64 VAGAS - ROTATIVO:	

PL-ÁREA CONSTRUÍDA

Pavimento	Área Computável	Área Não Computável	Área Construída Total
SUBSOLO	0,00 m²	1.388,89 m²	1.388,89 m²
TÉRREO	2.056,09 m²	2.043,32 m²	4.099,41 m²
02º PAVIMENTO	1.960,21 m²	1.185,01 m²	2.945,22 m²
03º PAVIMENTO	931,35 m²	1.198,04 m²	2.129,80 m²
04º PAVIMENTO	438,02 m²	1.691,98 m²	2.129,80 m²
05º PAVIMENTO	695,47 m²	1.213,98 m²	1.909,45 m²
06º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
07º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
08º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
09º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
10º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
11º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
12º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
13º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
14º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
15º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
16º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
17º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
18º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
19º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
20º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
21º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
22º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
23º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
24º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
25º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
26º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
27º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
28º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
29º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
30º PAVIMENTO	671,47 m²	34,01 m²	705,48 m²
31º PAVIMENTO	671,49 m²	33,89 m²	705,34 m²
32º PAVIMENTO	671,49 m²	33,89 m²	705,34 m²
BARRILETE E RESERVATÓRIO	150,21 m²	0,00 m²	150,21 m²
TOTAL:	24.161,42 m²	9.638,91 m²	33.800,33 m²

PL-TABELA DE VAGAS AUTOMÓVEL - POR USO

Uso	Qtde.
SUBSOLO	
COMERCIAL	14
ROTATIVAS	33
	47
TÉRREO	
RESIDENCIAL	52
	52
02º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	62
	62
03º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	62
	62
04º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	62
	62
TOTAL:	285

PL-TABELA DE VAGAS BICICLETA - POR USO

Uso	Qtde.
TÉRREO	
COMERCIAL / ROTATIVAS	64
RESIDENCIAL	38
	102
02º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	30
	30
03º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	8
	8
04º PAVIMENTO	
RESIDENCIAL	36
	36
TOTAL:	176

ÁREA À EDIFICAR

OBS: TCM VARIA DE ACORDO COM A ALTURA DA EDIFICAÇÃO

ALENCAR ARQ

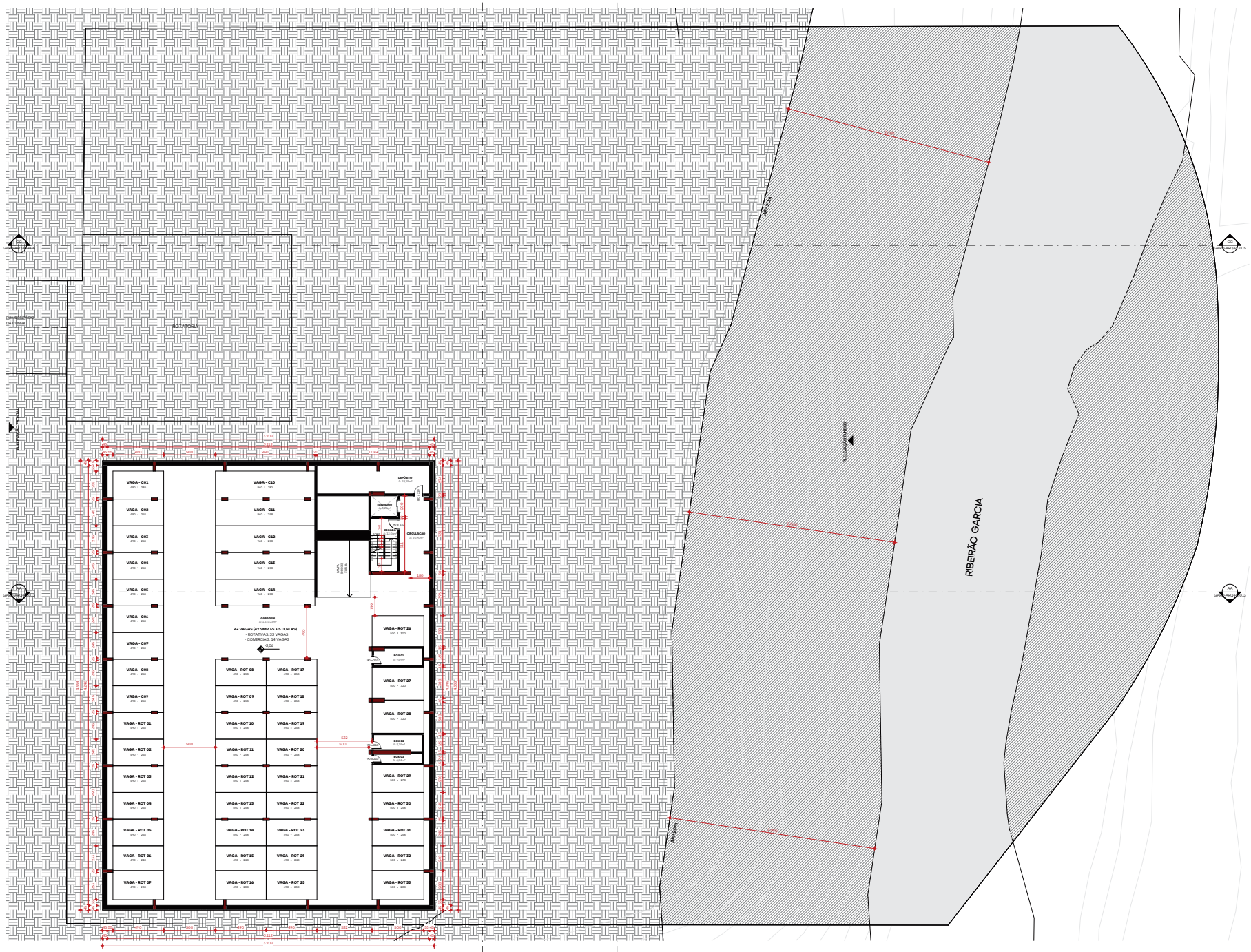
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-8
resp. técnico	
assinatura	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 59.906.204/0001-03
proprietário	

GARD

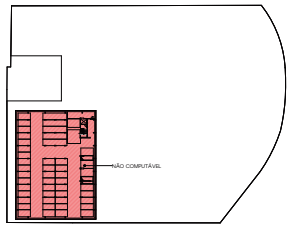
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**IMPLANTAÇÃO**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-001**

ALENCAR ARQUITETURA | 49 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



SUBSOLO - GARAGEM

Escala |1 : 125



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - SUBSOLO

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial
revisão	data	descrição

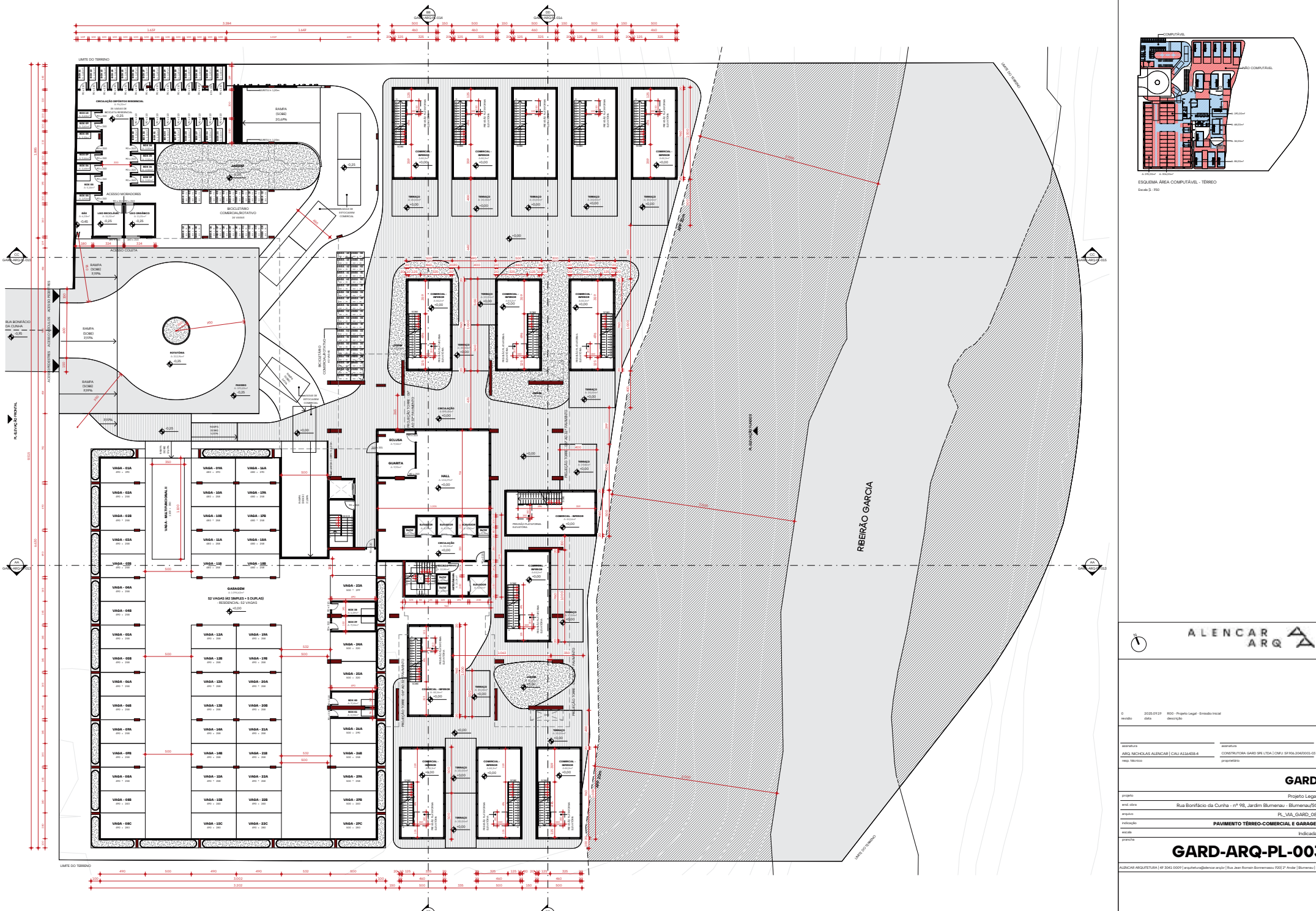
assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**SUBSOLO-GARAGEM**
escala	Indicada
prancha	

GARD-ARQ-PL-002

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



TÉRREO - COMERCIAL E GARAGEM

Escala |1 : 125

ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - TÉRREO

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

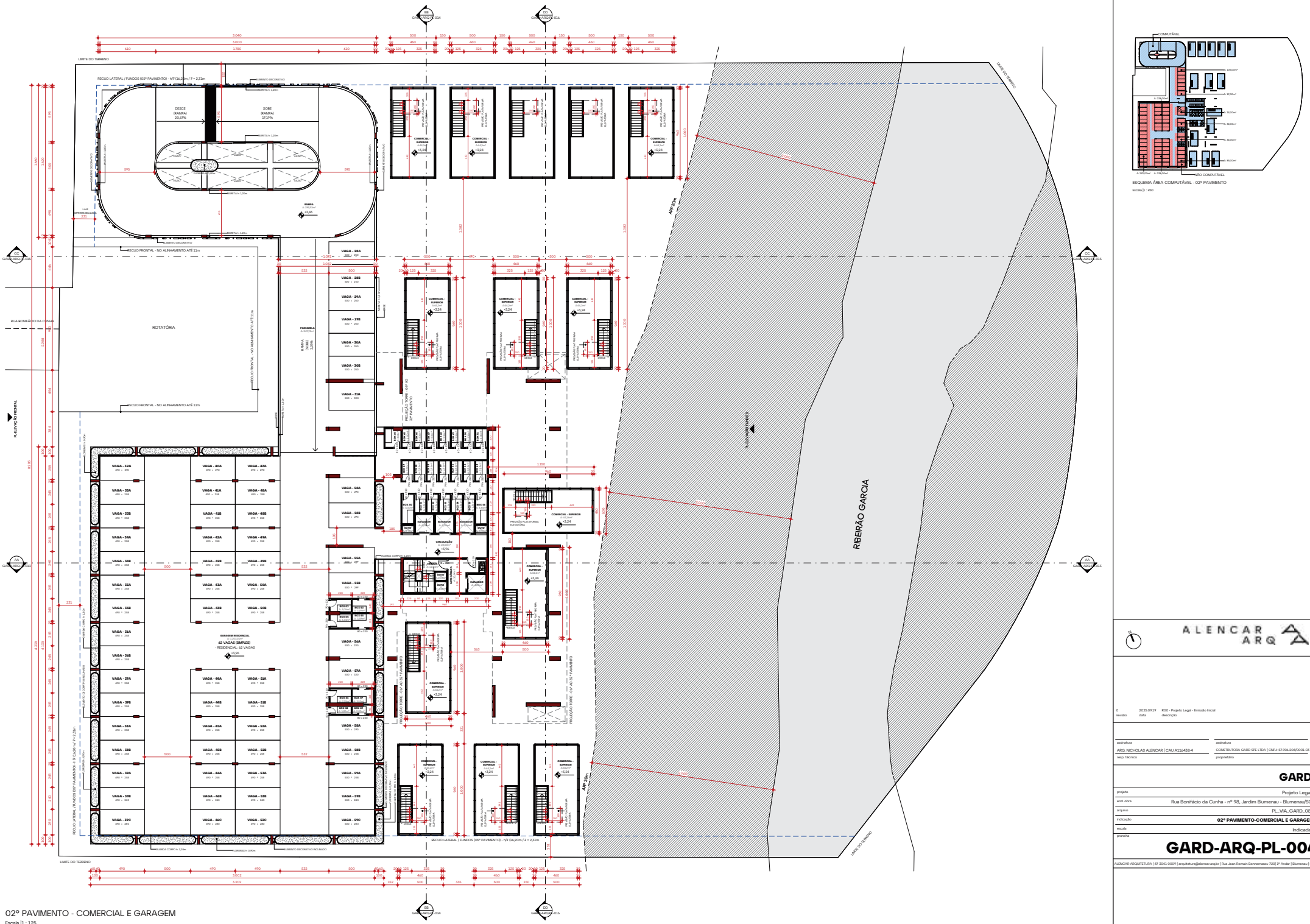
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial
revisão	data	descrição

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A1614318-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**PAVIMENTO TÉRREO-COMERCIAL E GARAGEM**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-003**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



02º PAVIMENTO - COMERCIAL E GARAGEM

Escala |1 : 125

ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 02º PAVIMENTO

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

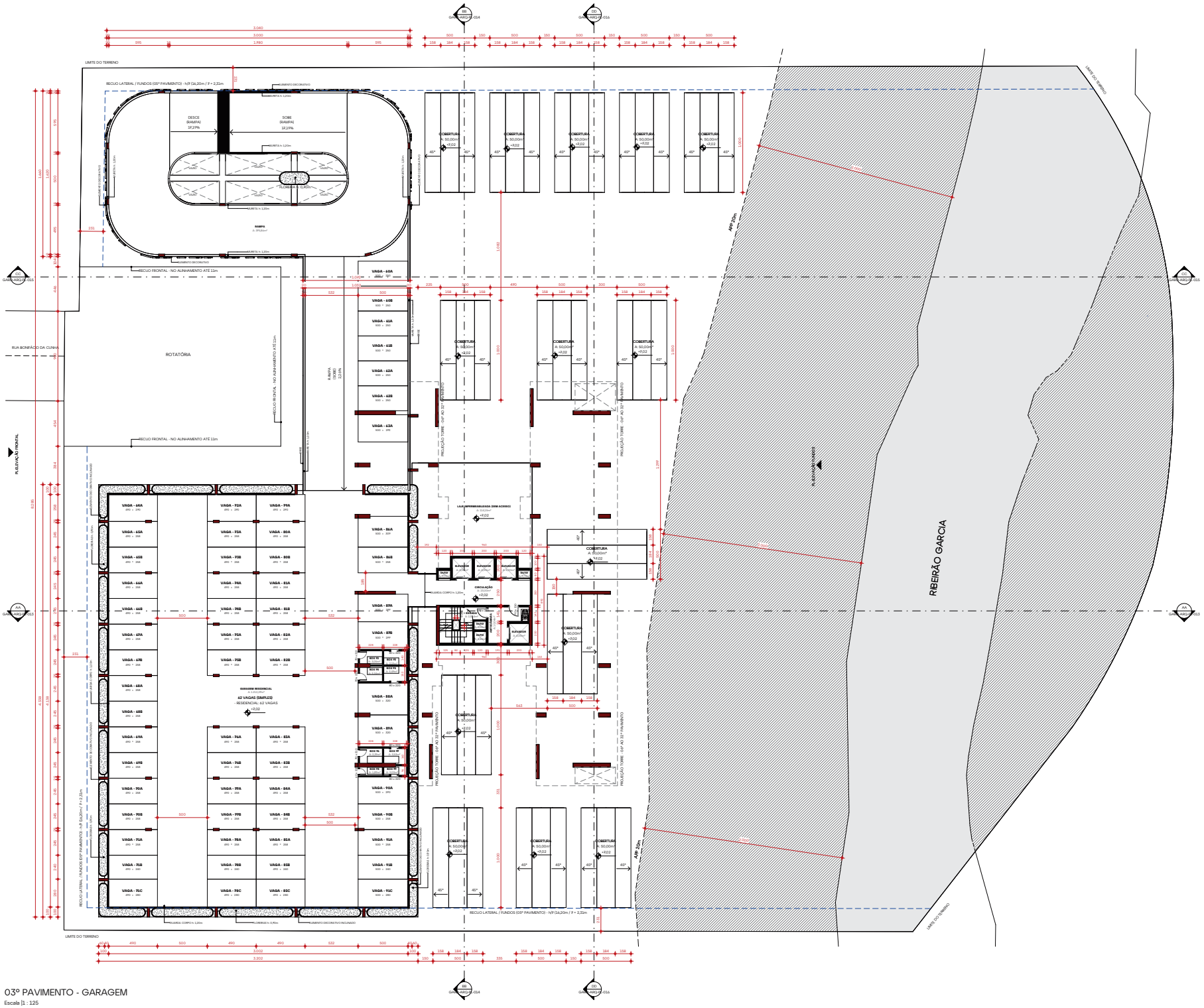
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A1614318-4
resp. técnico	
assinatura	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03
proprietário	

GARD

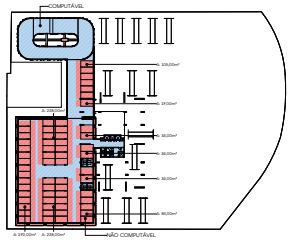
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**02º PAVIMENTO-COMERCIAL E GARAGEM**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-004**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison 920| 1º Andar | Blumenau | SC



03º PAVIMENTO - GARAGEM

Escala |1 : 125



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 03º PAVIMENTO

Escala |1 : 350

ALENCAR ARQ

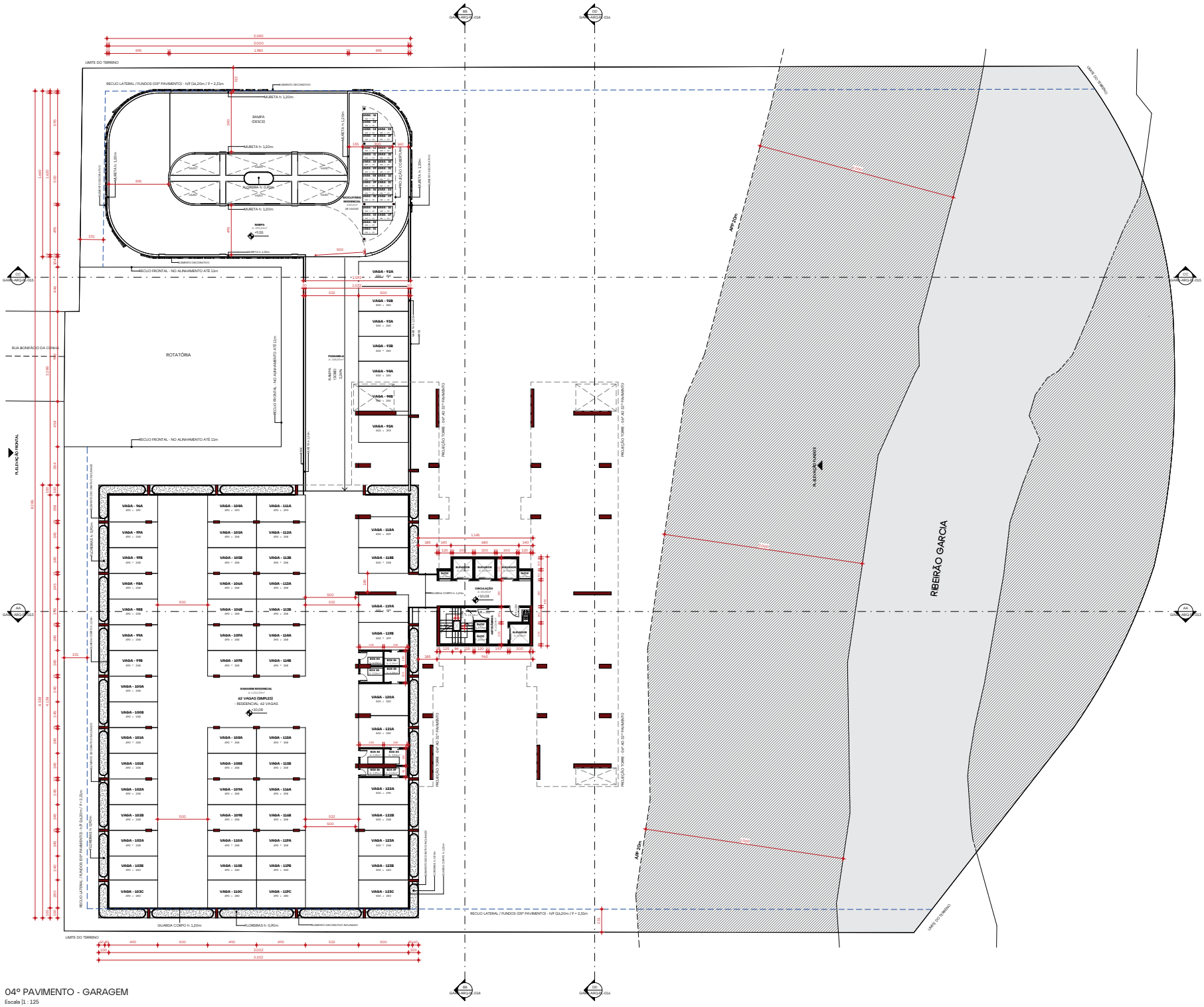
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4
resp. técnico	
assinatura	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03
proprietário	

GARD

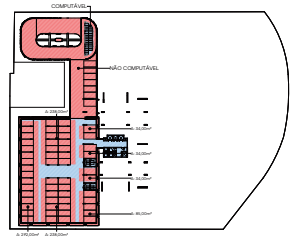
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**03º PAVIMENTO-GARAGEM**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-005**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison 9201 1º Andar | Blumenau | SC



04º PAVIMENTO - GARAGEM

Escala |1 : 125



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 04º PAVIMENTO - GARAGEM

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

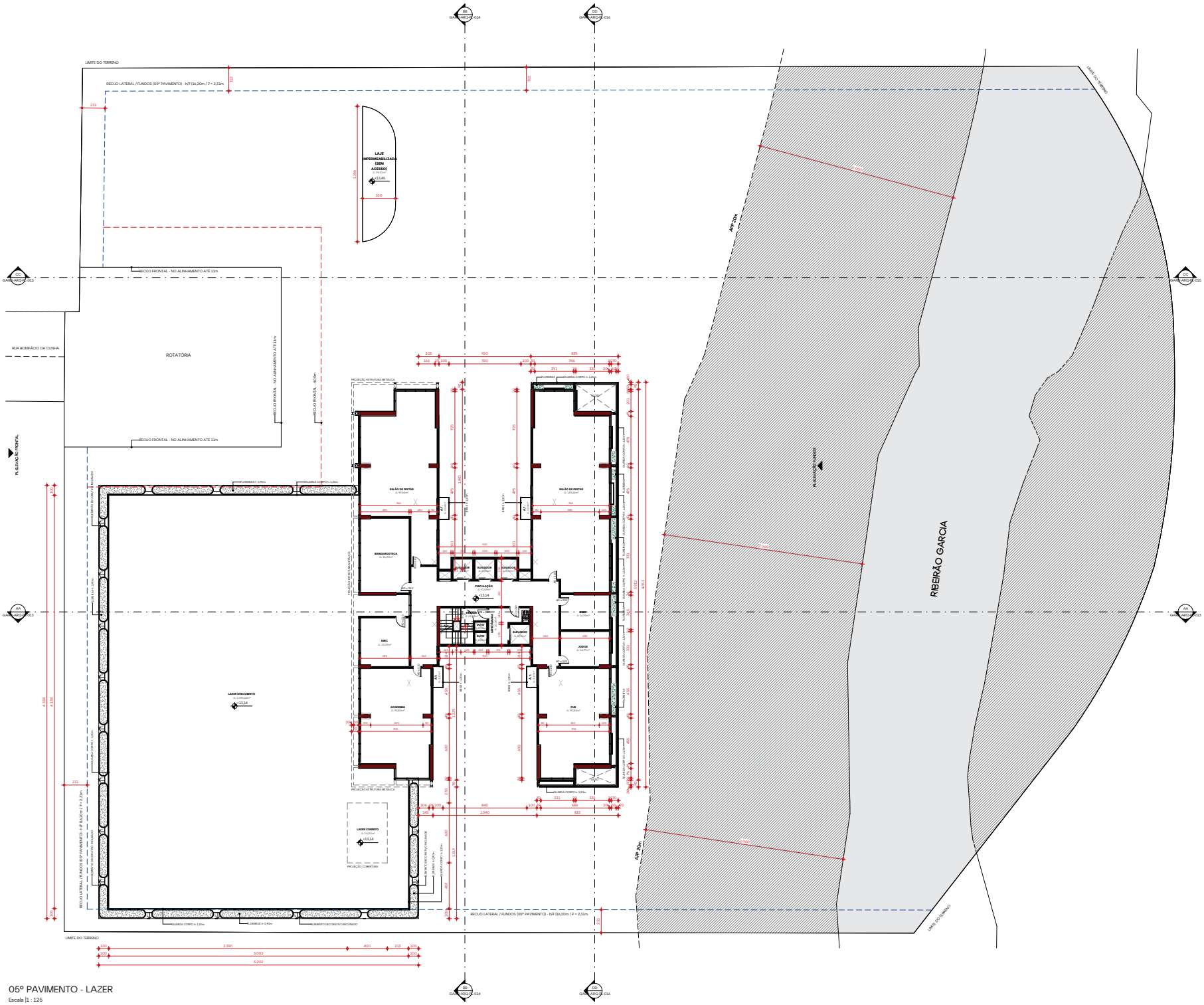
assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A16438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**04º PAVIMENTO-GARAGEM**
escala	Indicada
prancha	

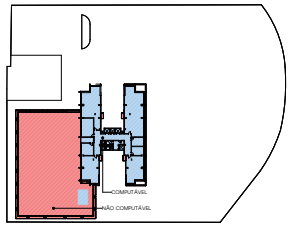
GARD-ARQ-PL-006

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison 9201 1º Andar | Blumenau | SC



05º PAVIMENTO - LAZER

Escala |1 : 125



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 05º PAVIMENTO - LAZER

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

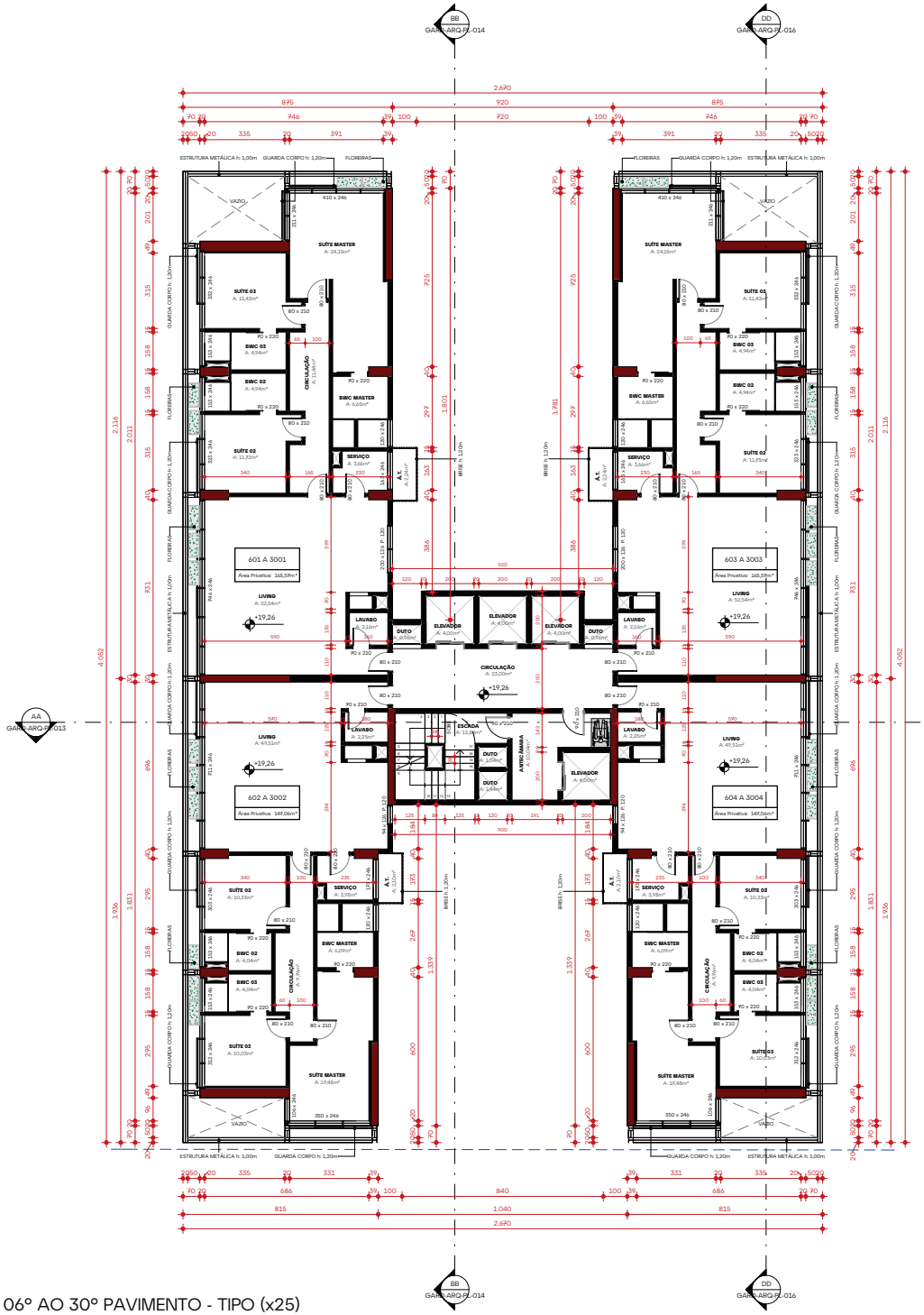
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A1164318-4 resp. técnico	assinatura CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.206/0001-03 proprietário

GARD

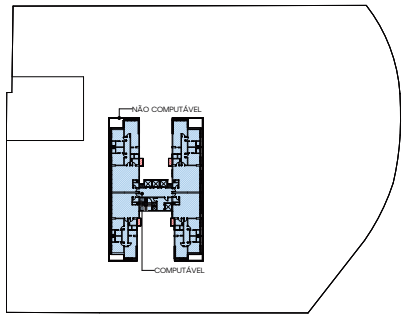
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**05º PAVIMENTO-LAZER**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-007**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencararq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison 9201 1º Andar | Blumenau | SC



06º AO 30º PAVIMENTO - TIPO (x25)

Escala | 1 : 100



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 06º AO 30º PAVIMENTO - TIPO (x25)

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

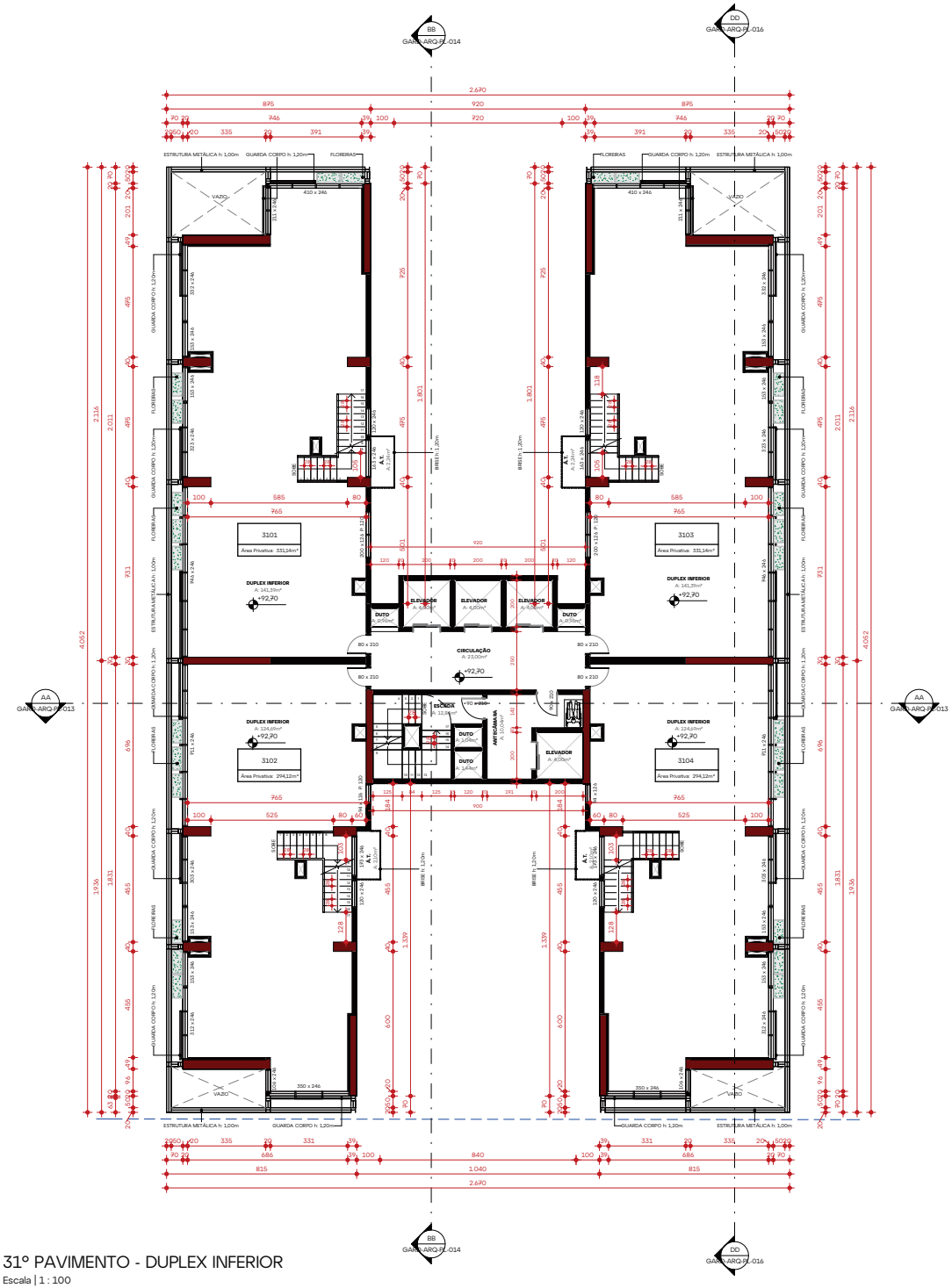
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

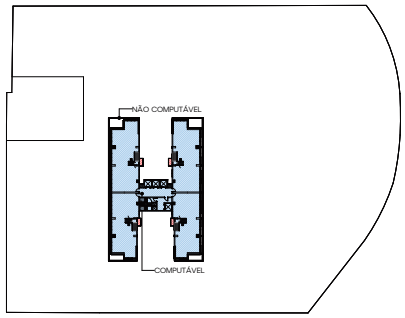
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**06º AO 30º PAVIMENTO-TIPO (x25)**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-008**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



31º PAVIMENTO - DUPLEX INFERIOR

Escala | 1 : 100



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 31º PAVIMENTO - DUPLEX INFERIOR

Escala | 1 : 750

ALENCAR ARQ

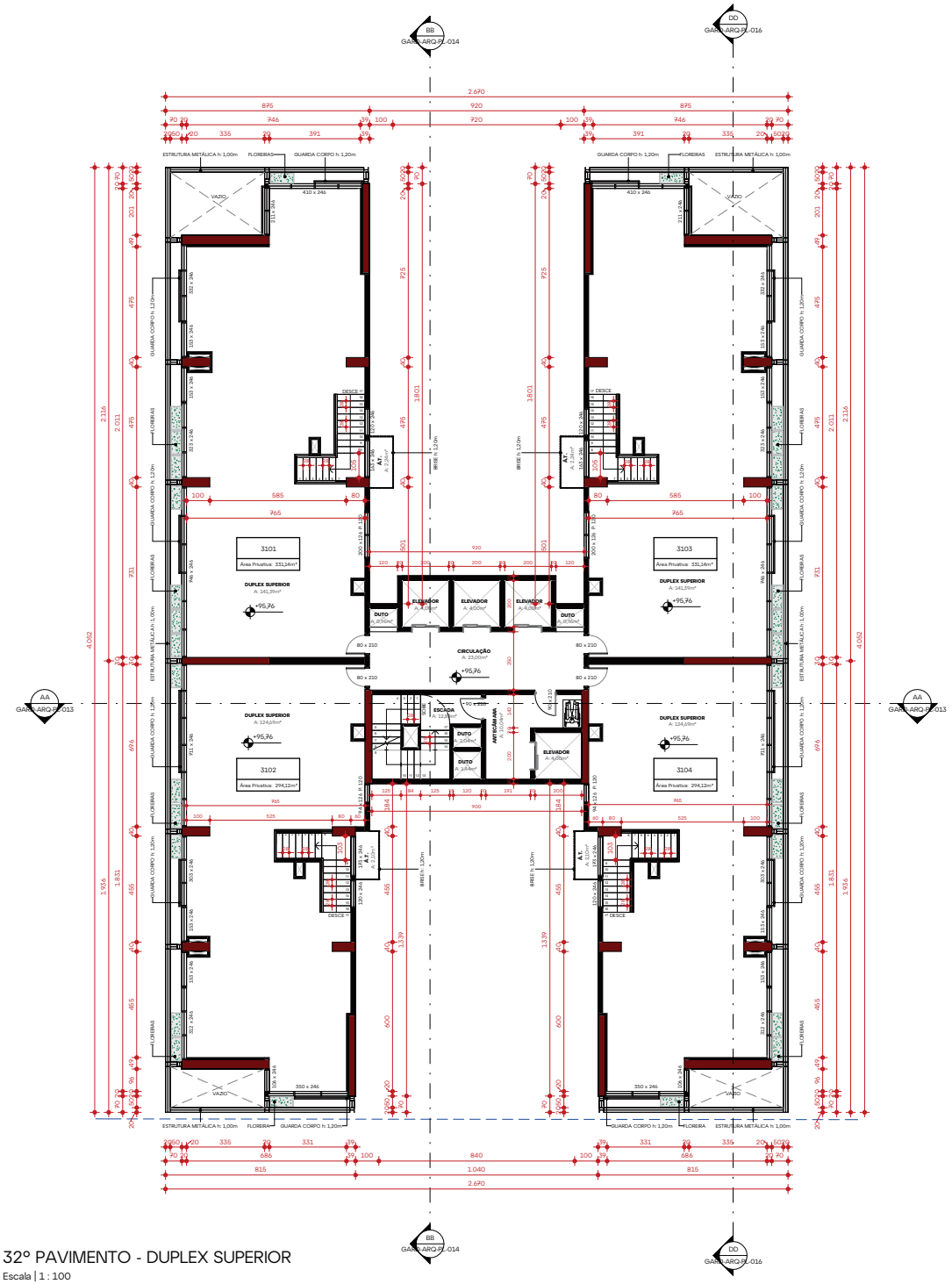
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

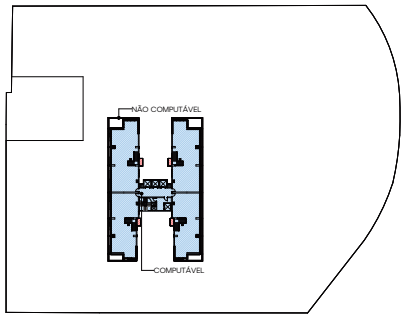
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**31º PAVIMENTO-DUPLEX INFERIOR**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-009**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



32º PAVIMENTO - DUPLEX SUPERIOR

Escala | 1 : 100



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - 32º PAVIMENTO - DUPLEX SUPERIOR

Escala |1 : 950

ALENCAR ARQ

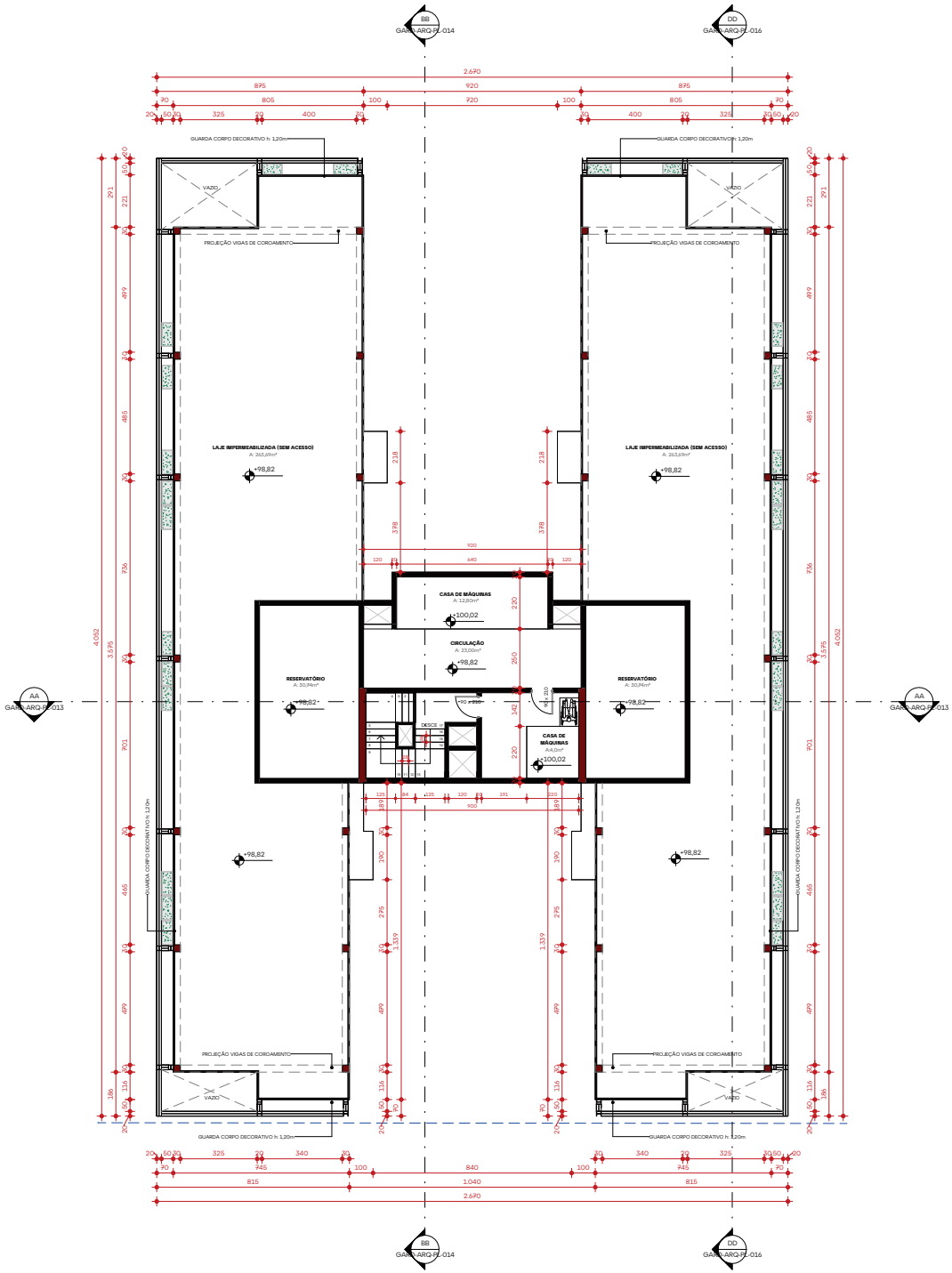
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

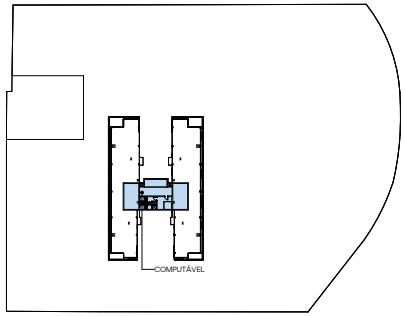
projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**32º PAVIMENTO-DUPLEX SUPERIOR**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-010**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



BARRILETE E RESERVATÓRIO

Escala | 1 : 100



ESQUEMA ÁREA COMPUTÁVEL - BARRILETE E RESERVATÓRIO

Escala |1 : 750

ALENCAR ARQ

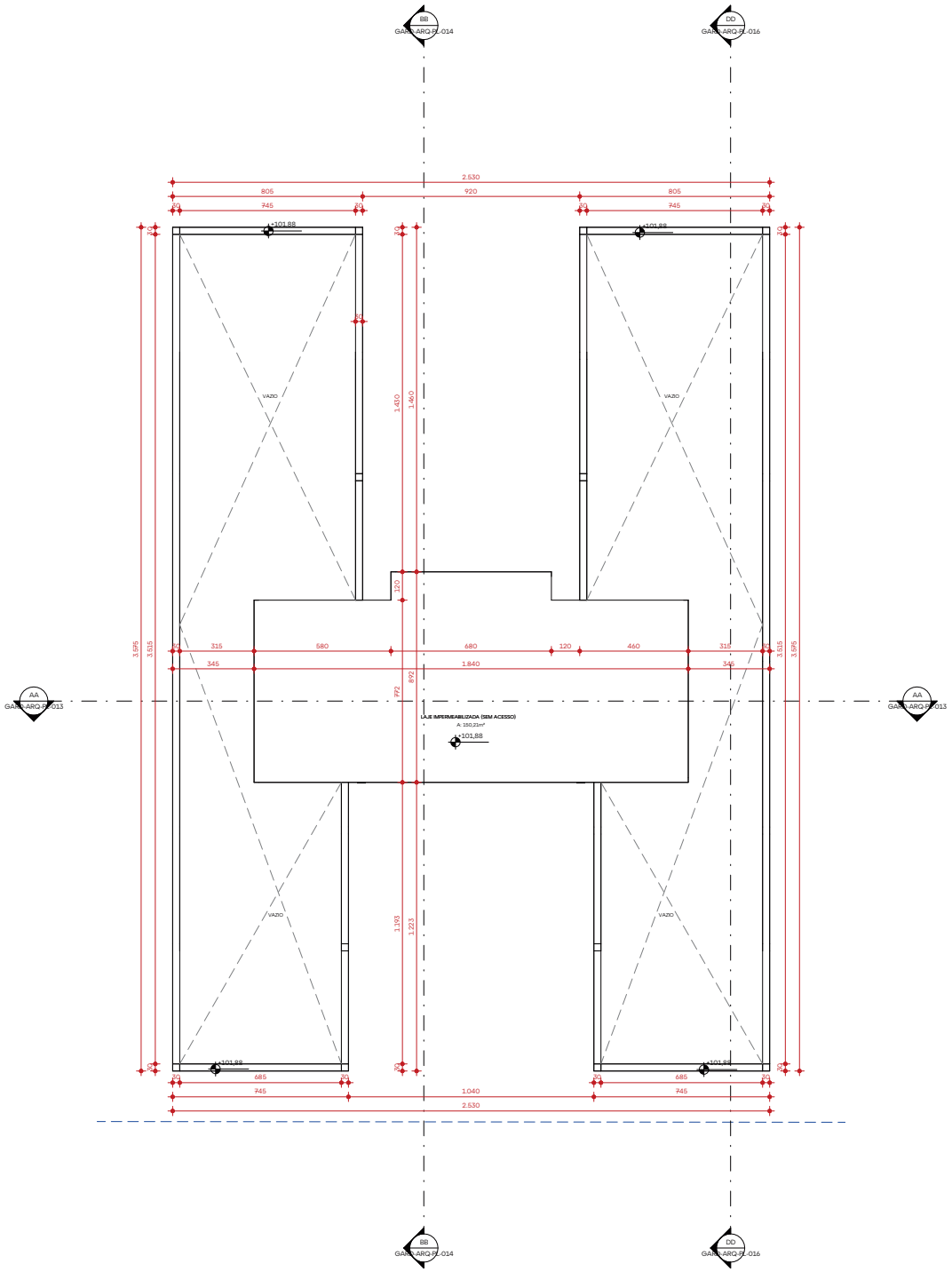
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**BARRILETE E RESERVATÓRIO**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-011**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



COBERTURA

Escala | 1 : 100

N

ALENCAR ARQ

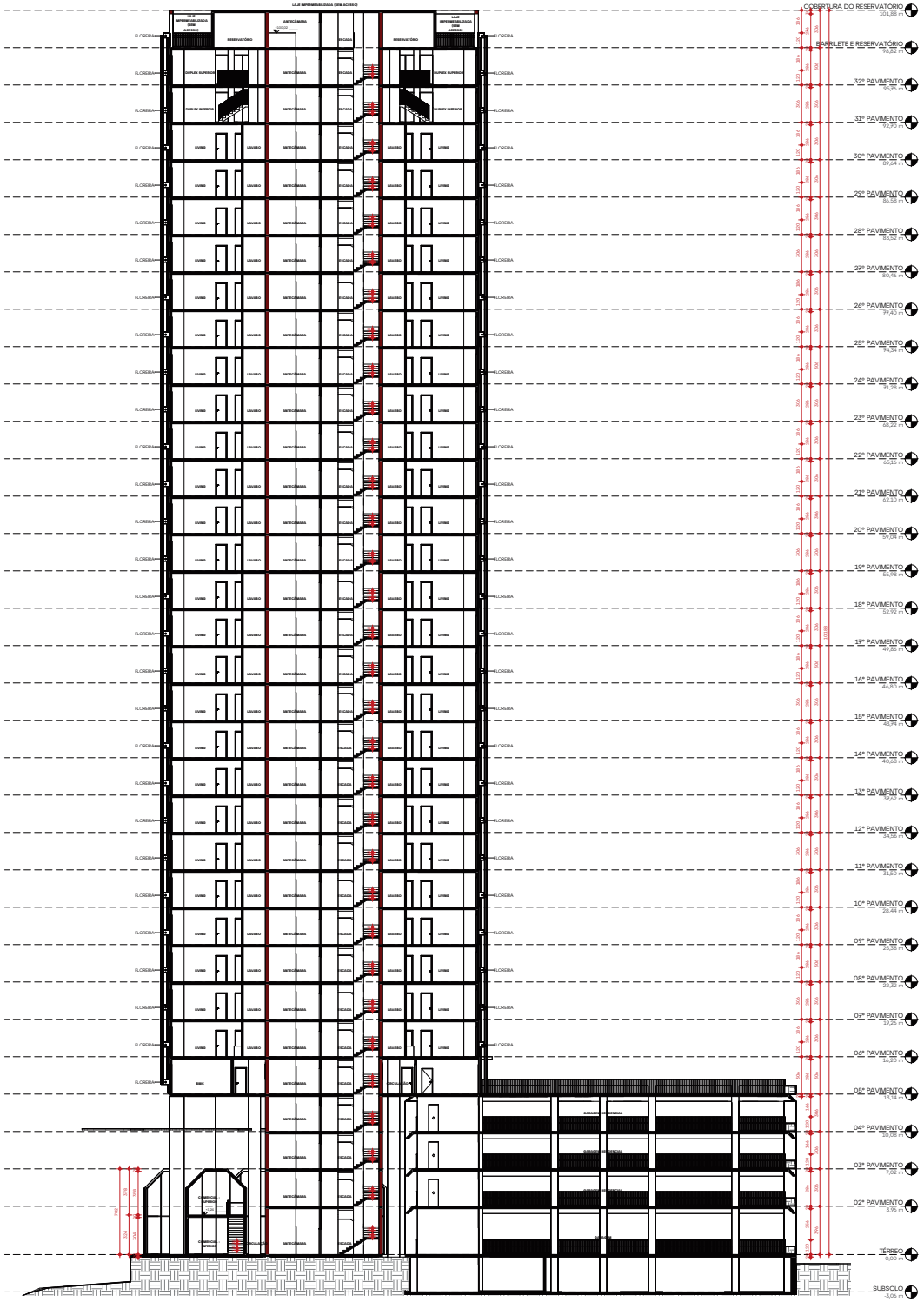
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**COBERTURA**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-012**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 920| 1º Andar | Blumenau | SC



CORTE AA

Escala [1 : 125

ALENCAR ARQ

0 revisão	2020.09.19 data	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial descrição

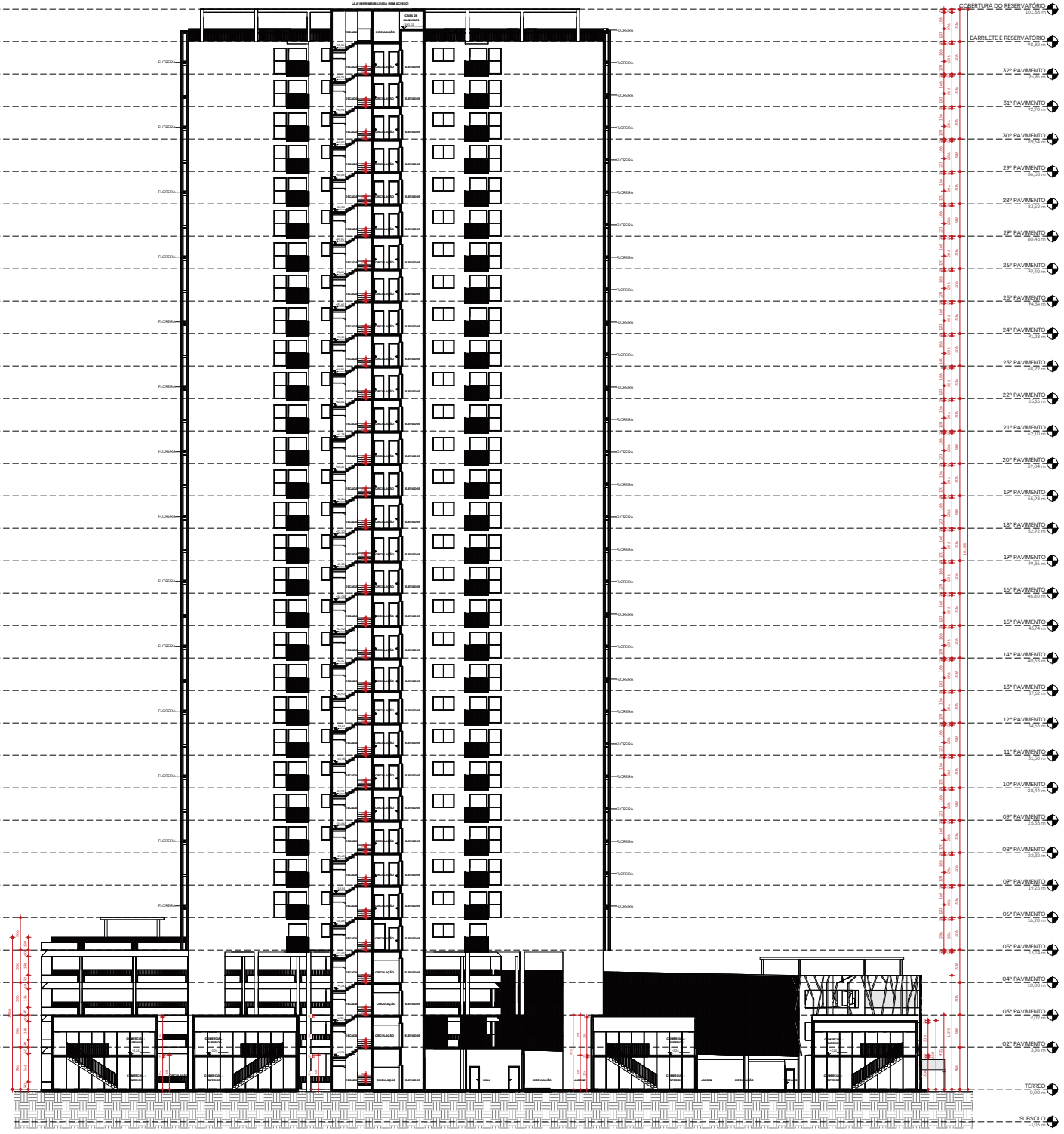
assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 37.904.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**CORTE AA**
escala	Indicada
prancha	

GARD-ARQ-PL-013

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison, 700| 1º Andar | Blumenau | SC



CORTE BB

Escala |1 : 125

ALENCAR ARQ

0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial
revisão	data	descrição

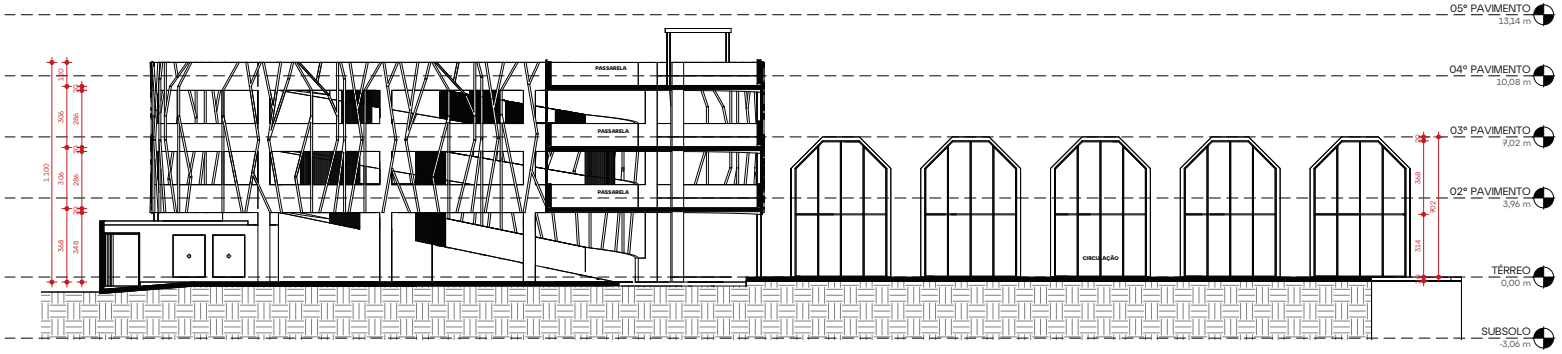
assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-8	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: EF906.304/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**CORTE BB**
escala	Indicada
prancha	

GARD-ARQ-PL-014

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaison 920| 1º Andar | Blumenau | SC



CORTE CC

Escala |1 : 125

ALENCAR ARQ

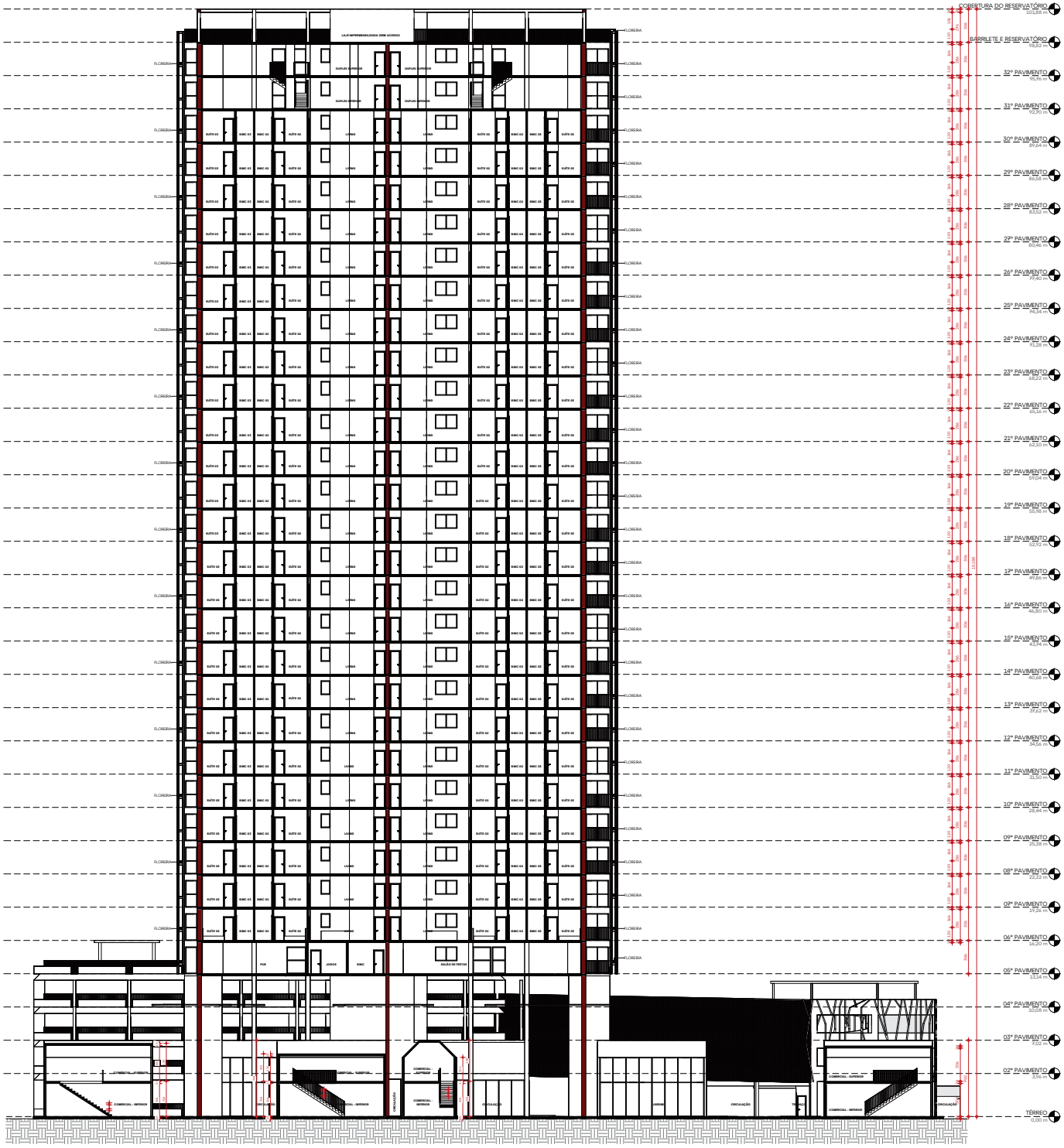
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ. 57.906.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**CORTE CC**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-015**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemasou 720| 1º Andar | Blumenau | SC



PL-CORTE DD

Escala |1 : 125

ALENCAR ARQ

revisão	data	descrição
0	2025.09.29	R00 - Projeto Legal - Emissão Inicial

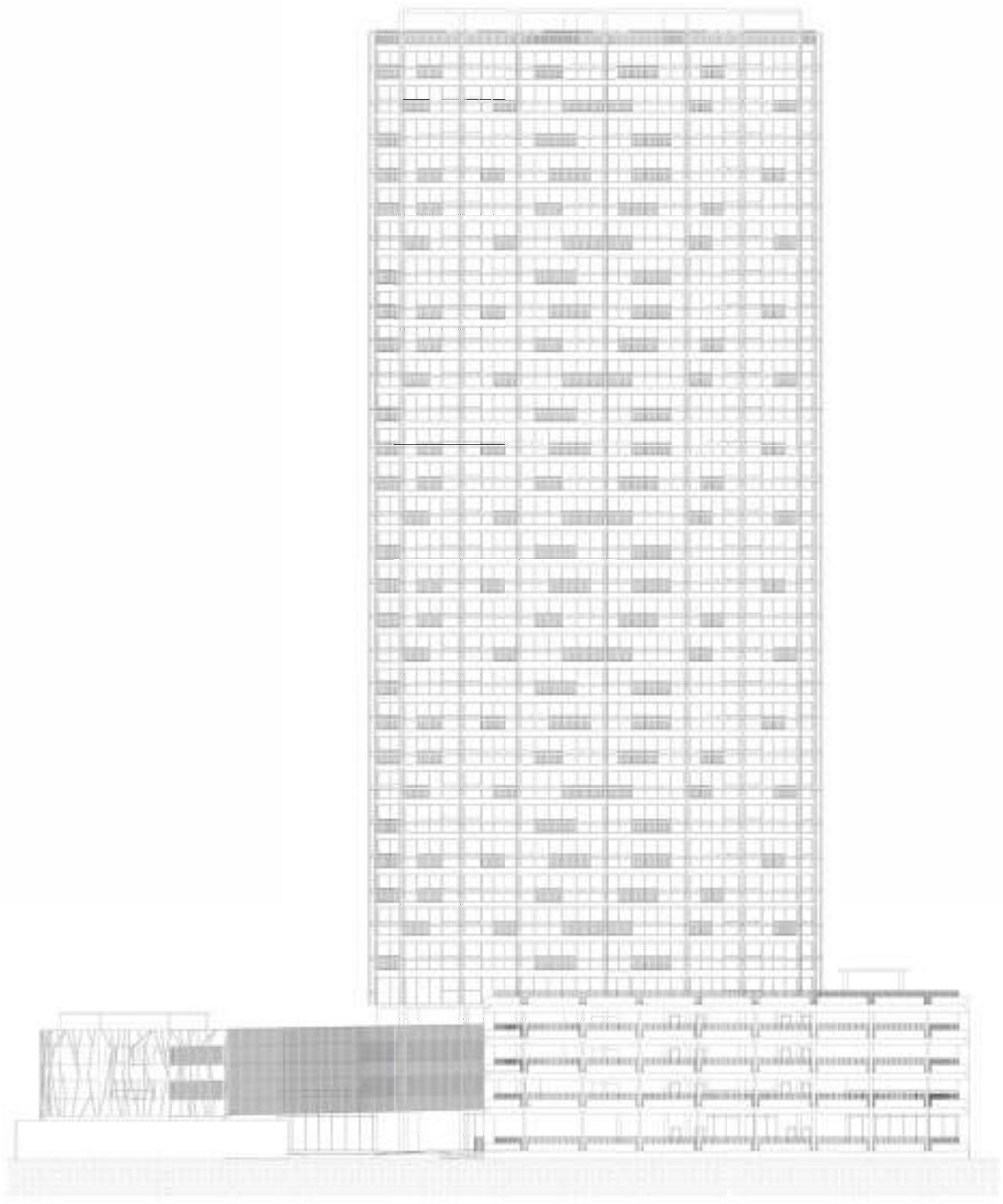
assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.904.204/0001-03
resp. técnico	proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**CORTE DD**
escala	Indicada
prancha	

GARD-ARQ-PL-016

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3041 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 900 | 1º Andar | Blumenau | SC



ELEVAÇÃO FRONTAL - RUA BONIFÁCIO DA CUNHA
Escala |1 : 125

ALENCAR ARQ

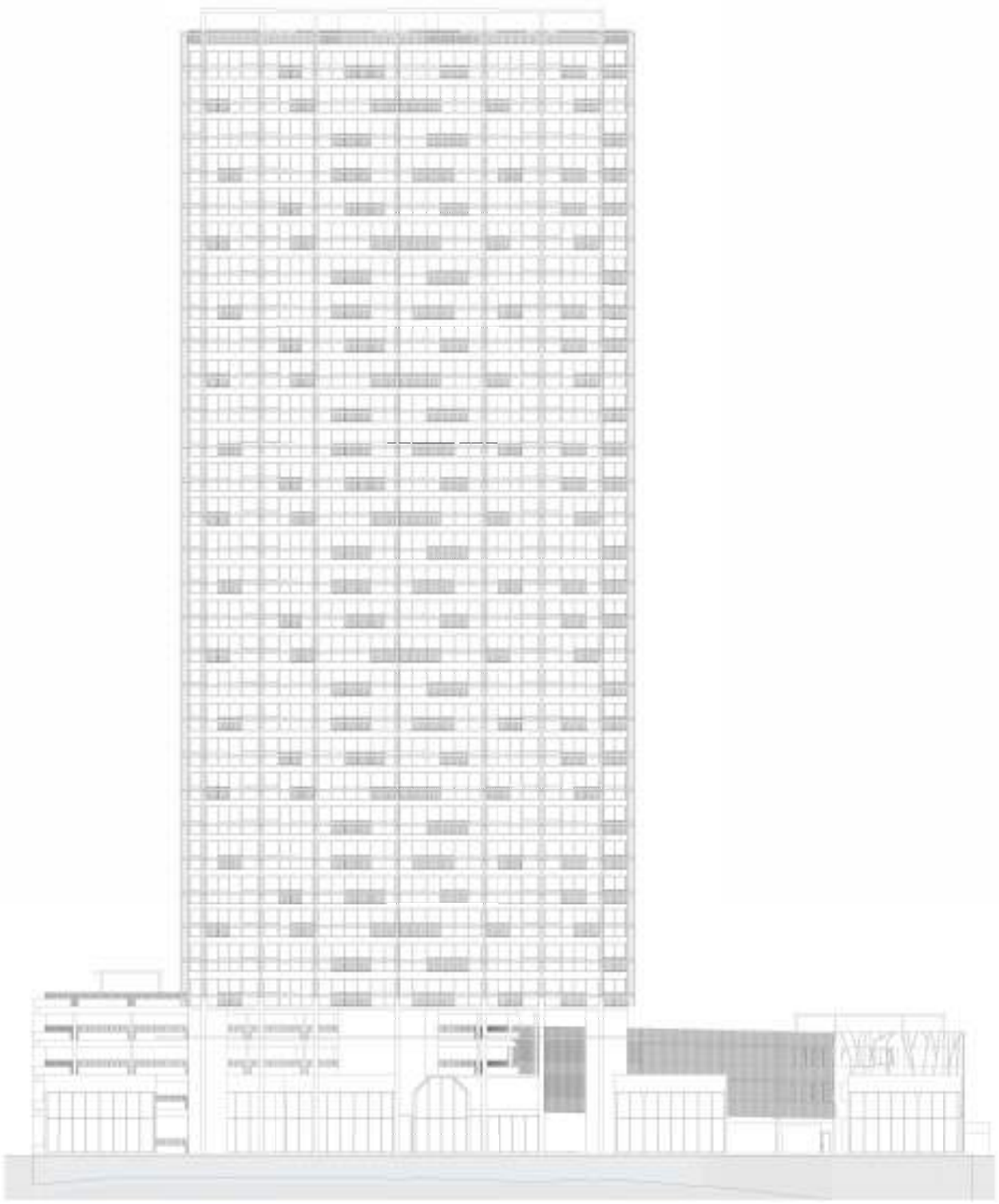
revisão	data	descrição
0	2025.09.19	800 - Projeto Legal - Emissão Inicial

assinatura ARQ. NICHOLAS ALENCAR	CAU A116438-4 resp. técnico
assinatura CONSTRUTORA GARD SPE LTDA	CNPJ: 57.904.206/0001-03 proprietário

GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**ELEVAÇÃO FRONTAL-RUA BONIFÁCIO DA CUNHA**
escala	Indicada
prancha	**GARD-ARQ-PL-017**

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3061 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 930| 1º Andar |Blumenau | SC



ELEVAÇÃO FUNDOS - RIBEIRÃO GARCIA

Escala [1 : 125

ALENCAR ARQ

0	2025.09.19	800 - Projeto Legal - Emissão Inicial
revisão	data	descrição

assinatura	assinatura
ARQ. NICHOLAS ALENCAR | CAU A116438-4	CONSTRUTORA GARD SPE LTDA | CNPJ: 57.904.206/0001-03
resp. técnico	proprietário

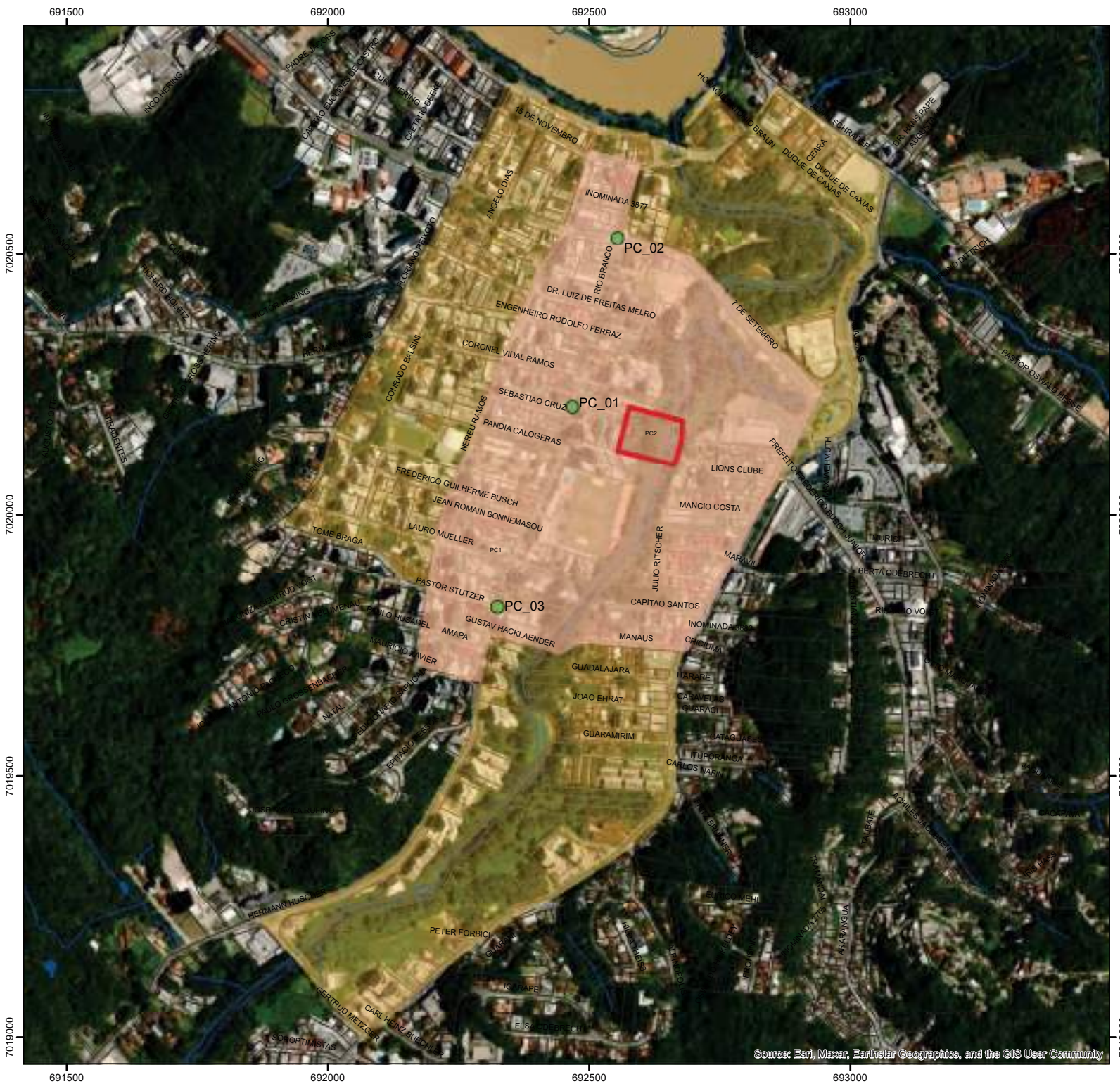
GARD

projeto	Projeto Legal
end. obra	Rua Bonifácio da Cunha - nº 98, Jardim Blumenau - Blumenau/SC
arquivo	PL_VIA_GARD_08
indicação	**ELEVAÇÃO FUNDOS-RIBEIRÃO GARCIA**
escala	Indicada
prancha	

GARD-ARQ-PL-018

ALENCAR ARQUITETURA | 47 3061 0009 | arquitetura@alencar.arq.br | Rua Jean Romain Bonnemaisou 930| 1º Andar | Blumenau | SC

ANEXO 7 – Mapa com a delimitação das áreas de influência e pontos de contagem de veículos



LEGENDA:

- GARD_IMÓVEL
- PC_01
- GARD_AID
- GARD_AII
- CADASTRO LOTES

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

MAPA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

EDIFICIO GARD
Edificação: Multisetorial (comercio + multifamiliar)
Rua Bonifacio da Cunha, nº 98 - Jardim Blumenau
Blumenau - Santa Catarina

0 87,5 175 350 525 Meters

N

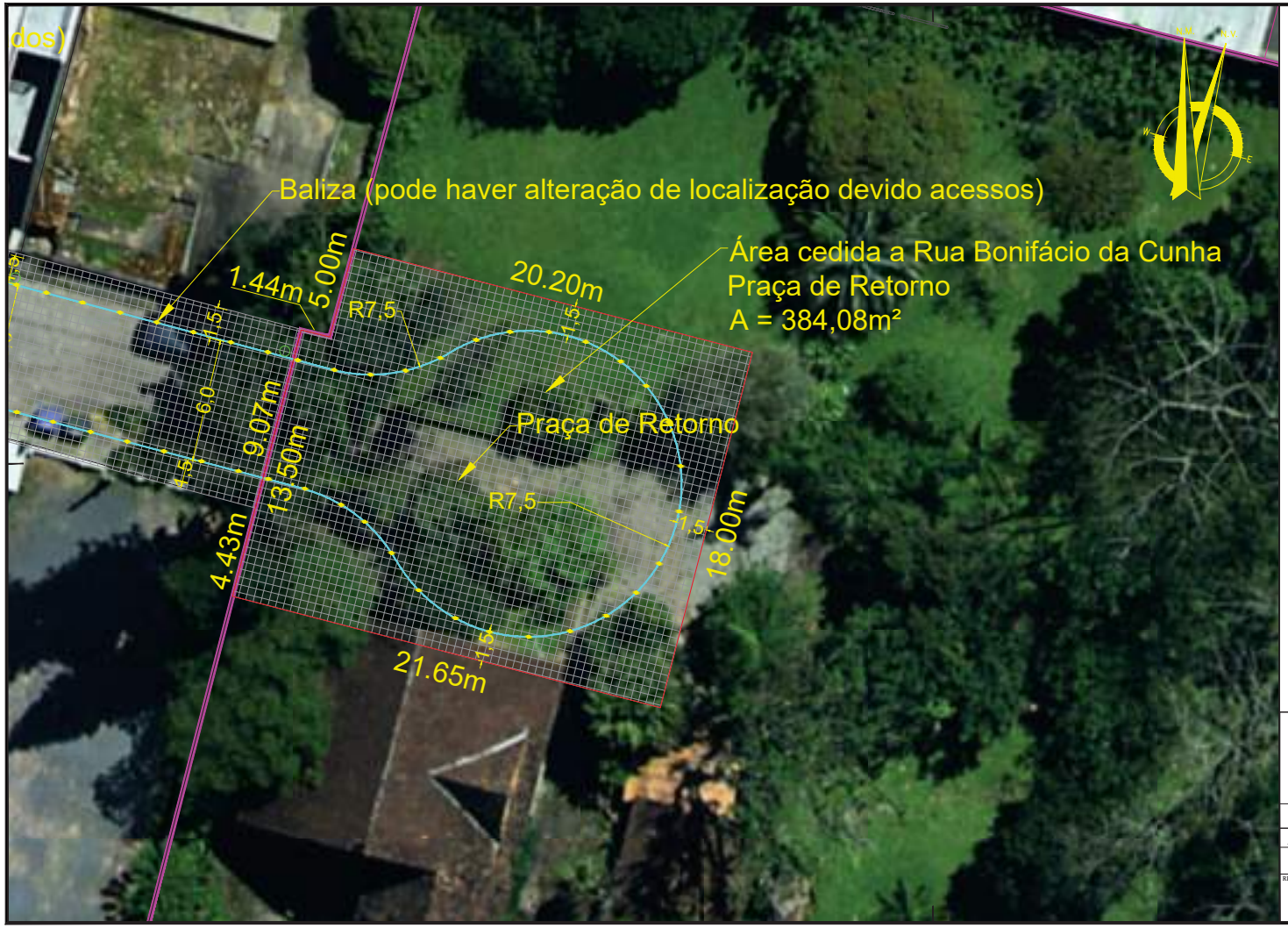
Projeção UTM fuso 22 sul (mc=51°W)
Sistema de referência planimétrico: SIRGAS2000
Deformação no meridiano central: 0,9997
Sistema de referência vertical: Imbituba
Coordenadas em metros

Data de preparação: 01/03/2025

Elaboração do Mapa:
AMBGEO Engenharia Ltda

Fonte:
Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB

ANEXO 8 – Estudo Geométrico da Praça de Retorno



REVISÃO	ALTERAÇÃO	DESENHO	DATA
01	REVISÃO	LUIS	09/09/2025
00	INICIAL	LUIS	15/08/2022

AMBGEO ENGENHARIA

www.ambgeoengenharia.com.br

HAVENDO DIVERGÊNCIA ENTRE COTA E ESCALA, PREVALECERÁ A COTA

DATA	DESENHO	ESCALA	FORMATO
AGO/2025	LUIS	SEM	841X420

ARQUIVO: GARD_PROJ_PREL_RUA.DWG

CLIENTE: CONSTRUTORA GARD

REFERÊNCIA: ESTUDO

ENDEREÇO / OBRA: RUA BONIFÁCIO DA CUNHA - JARDIM BLUMENAU - BLUMENAU/SC

FINALIDADE: PROPOSTA DE PRAÇA DE RETORNO ÁREA A SER CEDIDA A RUA BONIFÁCIO DA CUNHA

FOLHA: SIT 01/01

PROJETO: SITUAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIS EDUARDO PAOLIN
ENG. CIVIL - CREA-SC - Nº 155880-0

ANEXO 9 – Declaração da BRK Ambiental – Blumenau/SC

Docusign Envelope ID: AAC46357-FF11-4676-B7A8-F8E1D105AE1C

Blumenau, 25 de novembro de 2024.

RA: 2664958
IPTU: 107820 - 45616
CDC: -
FINALIDADE: Alvará de Construção, sendo 104 (centro e quatro) unidades residenciais e 14 (quatorze) unidades comerciais.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declaramos conforme finalidade descrita acima, que o terreno situado à Rua Bonifácio da Cunha, nº 98, bairro Jardim Blumenau, no município de Blumenau-SC, possui viabilidade para interligação ao Sistema Público de Esgotamento Sanitário, operado por esta Concessionária.

Informamos que a tubulação de saída das instalações sanitárias deverá ser executada em profundidade de até 0,80m, distando a 1,97m da extrema esquerda do lote, conforme croqui anexo.

Se faz necessária a comprovação da capacidade de vazão do empreendimento referente ao diâmetro do ramal de ligação, pelo solicitante desta declaração. Caso o ramal não comporte a vazão, solicitamos que entre em contato com o nosso Serviço de Atendimento ao Cliente através do WhatsApp 011 999880001 das 08:00 às 17:00 de segunda a sexta-feira ou sac-blumenau@brkambiental.com.br.

Esta viabilidade está condicionada aos regramentos dispostos no Decreto Municipal nº 10.809/2015, conforme descrito abaixo:

"Art. 65. A ligação de esgoto será feita gratuitamente pela CONCESSIONÁRIA, sempre que a execução dessa ligação for efetivada no prolongamento da rede e até o final da implantação da obra na área onde se localiza o imóvel solicitante.
§1º. Concluída a fase de implantação do sistema de esgotamento sanitário em determinada região, as novas ligações de esgoto serão executadas pela CONCESSIONÁRIA, a pedido e as expensas dos interessados, conforme estabelecido no Anexo IV, limitada a 05 (cinco) metros de extensão.
§2º. Para as ligações que excederem a metragem acima definida, será realizado orçamento pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação e aceite do interessado."

"Art. 67 A execução de ligação de esgoto ao sistema público obedecerá às seguintes condições:
I - caso a cota de saída da ligação esteja suficientemente acima da geratriz superior da tubulação coletora, a ligação será efetuada da forma convencional, por gravidade;
II - caso a cota de saída da ligação esteja abaixo da geratriz superior da tubulação coletora ou mesmo acima, mas não o suficiente para proporcionar a declividade necessária ao escoamento dos despejos, o usuário deverá executar, às suas expensas, uma instalação de bombeamento destinada a elevar os despejos até a caixa de inspeção interna e a ligação entre esta e o Terminal de Inspeção e Limpeza (TIL) será efetuada da forma convencional;
III - alternativamente ao previsto no inciso anterior, a ligação de esgoto poderá ser feita através de terreno lindeiro que permita o escoamento natural dos terrenos, conforme convenção, estabelecida entre os proprietários dos imóveis envolvidos."

Docusign Envelope ID: AAC46357-FF11-4676-B7A8-F8E1D105AE1C

"Art. 70 O dimensionamento das ligações prediais de esgoto é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, em função das vazões prováveis e das demais condições técnicas. §1º. Haverá apenas uma ligação predial para cada lote, podendo a CONCESSIONÁRIA autorizar a instalação de ligação adicional, às expensas do solicitante, desde que comprovada necessidade técnica."

Por fim, salientamos que é obrigatória a ligação de todas as edificações localizadas em área com Sistema Público de Esgotamento Sanitário disponível, devendo o usuário promovê-la às suas expensas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da disponibilidade do Sistema, conforme prevê o Artigo 62 do Decreto Municipal nº 10.809/2015.

Esta declaração tem validade de 6 meses a partir de sua expedição, não possuindo efeito vinculante.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Francisco Ricardo Wessner

BRK Ambiental – Blumenau S.A.

Rua Adolfo Radunz, 380
Fortaleza – Blumenau – SC
Brasil | CEP 89056-010

ANEXO 10 – Declaração SAMAE – Resíduos Sólidos

SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO
CNPJ 83 779 462/0001-86
Rua Bahia, 1530 • Blumenau • SC • CEP 89031-001
Fone (47) 3331 8400
www.samae.com.br

Blumenau, 24 de março de 2025.

Declaração 014/2025/GRS

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declaramos para os devidos fins que o **Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto – SAMAE,** através da empresa Racli Limpeza Urbana Ltda contrato nº 2219/2024, realiza a coleta dos Resíduos Sólidos diariamente, a Convencional (orgânicos e rejeitos), e a coleta Seletiva, de segunda-feira a sábado no segundo turno, na rua Bonifácio Cunha, bairro Jardim Blumenau, no município de Blumenau-SC.

Sendo o que tínhamos para o momento, nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Jaime Scaburri
Agente de Saneamento
CAD 1397-6
SAMAE Blumenau

Jaime Scaburri
Agente de Saneamento

EMERSON S. FARIAS
Gerente de Resíduos Sólidos
CAD 2278-0
SAMAE BLUMENAU

Emerson Fittipaldi Farias
Gerente de Resíduo Sólidos

SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO
CNPJ 83 779 462/0001-86
Rua Bahia, 1530 • Blumenau • SC • CEP 89031-001
Fone (47) 3331 8400
www.samae.com.br

Blumenau, 21 de agosto de 2025.

Declaração 035/2025/GRS

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declaramos para os devidos fins que o **Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto – SAMAE,** através da empresa Racli Limpeza Urbana Ltda contrato n° 2224/2024, realiza a coleta dos Resíduos Sólidos Urbanos Recicláveis e Convencionais diariamente no período noturno, na rua Bonifácio da Cunha, bairro Jardim Blumenau, no município de Blumenau-SC.

Informamos que a edificação residencial deverá conter sua central de resíduos sólidos domiciliares, com separação, sendo uma área destinada para os resíduos orgânicos e rejeitos e outra para os resíduos recicláveis, contendo dois acessos, um para os moradores depositarem seus resíduos e outra voltada para via pública para realização da coleta.

Conforme lei municipal n° 1321/20 artigo 11, o condômino deverá ter seus próprios contentores de armazenamento temporário de resíduos.

Sendo o que tínhamos para o momento, nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Jaime Scaburri
Agente de Saneamento
CAD 1307-0
SAMAE-Blumenau
Jaime Scaburri
Agente de Saneamento

EMERSON F. FARIAS
Gerente de Resíduos Sólidos
CAD. 2279-9
SAMAE-BLUMENAU
Emerson Fittipaldi Farias
Gerente de Resíduos Sólidos

PROGRAMA DE COMPLIANCE E DADOS: Comprometido com a ética e a integridade, o Samae se dedica a oferecer excelência no atendimento, com respeito às normas, assegurando a qualidade da água com práticas sustentáveis e garantindo a transparência e segurança das informações.

ANEXO 11 – Viabilidade Tecnica CELESC

Cliente	**VIA FUTURO LTDA**
Obra	**RESIDENCIAL GARD**
Local	**BLUMENAU/SC**
Tipo	**RELATÓRIO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA**
Disciplina	**ELÉTRICA**
Documento	**RLELE00001**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 3
2 OBJETO DO RELATÓRIO 3
3 CONCLUSÃO 4
4 TERMOS 8

1 INTRODUÇÃO

A **VIA FUTURO LTDA**, doravante denominada **CLIENTE**, irá construir um novo edifício comercial/residencial multifamiliar denominado de RESIDENCIAL GARD, situado na rua Bonifácio da Cunha, nº98, Jardim Blumenau no município de Bombinhas-SC.

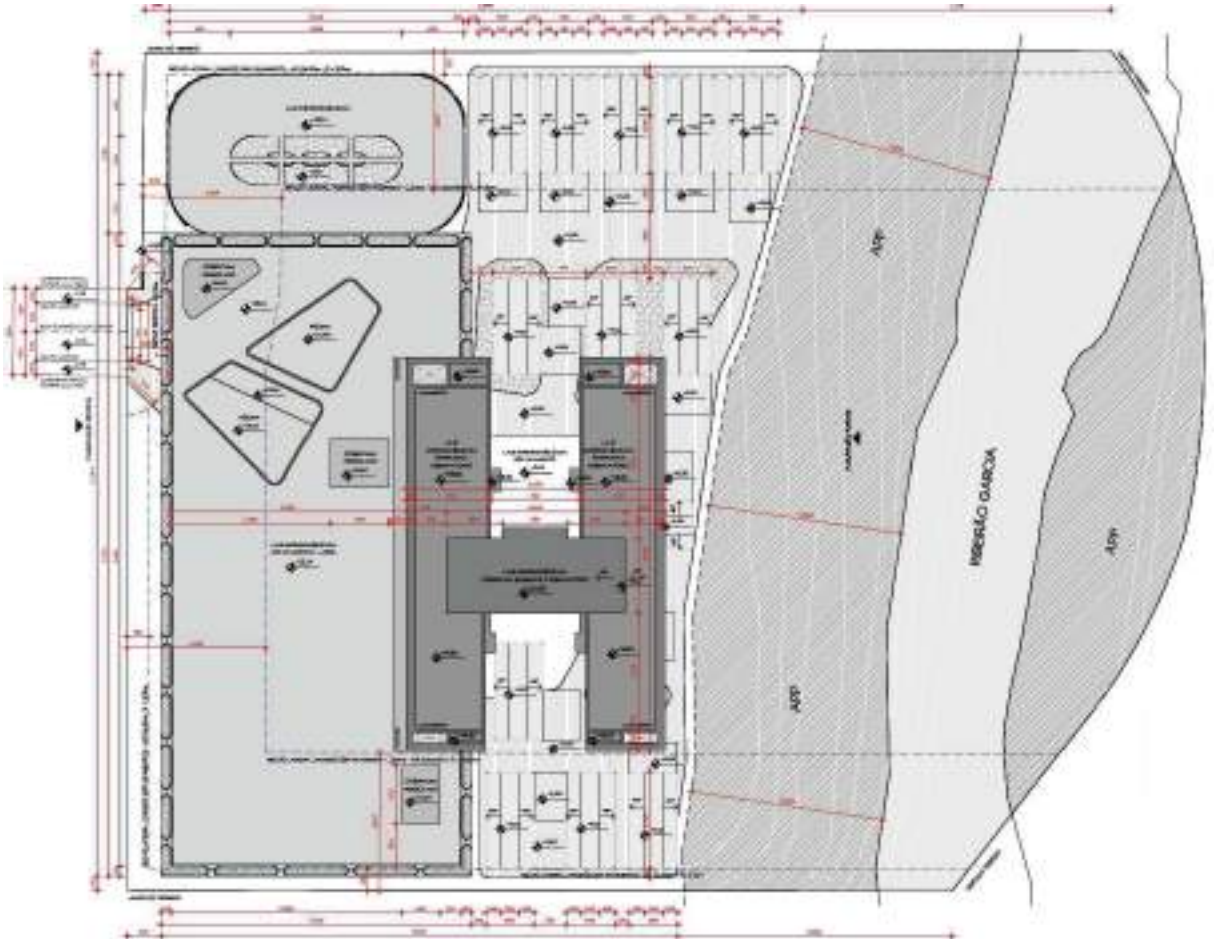


Imagem 01: Implantação Empreendimento

2 OBJETO DO RELATÓRIO

O referido edifício irá necessitar de um fornecimento de energia elétrica em média tensão derivado da rede da concessionaria de energia local CELESC.

O fornecimento de energia se dará em média tensão pois sua demanda total será de 498kW ultrapassando a demanda máxima de 300kW que permite sua ligação em baixa tensão de acordo com a N-321.0003 da CELESC.
Para tanto a Resolução Normativa n° 1.000/2021 da ANEEL garante que a concessionaria de energia deve fornecer energia elétrica para consumidores até 75kW em Baixa Tensão e até 2500kW em média tensão. Sendo que acima de 2500kW a mesma pode arbitrar sobre o nível de tensão mais adequado para o fornecimento.

3 CONCLUSÃO

Conforme exposto no Objeto do Relatório o edifício terá uma demanda máxima de 498kW se enquadrando no fornecimento em média tensão.
O edifício se encontra em rua existente e com rede de distribuição de média e baixa tensão da CELESC passando na frente do empreendimento.
O empreendimento terá sua alimentação derivada da rede da CELESC pela Av. Fragata a qual possui uma rede de média tensão reforçada (Ver imagem 06).

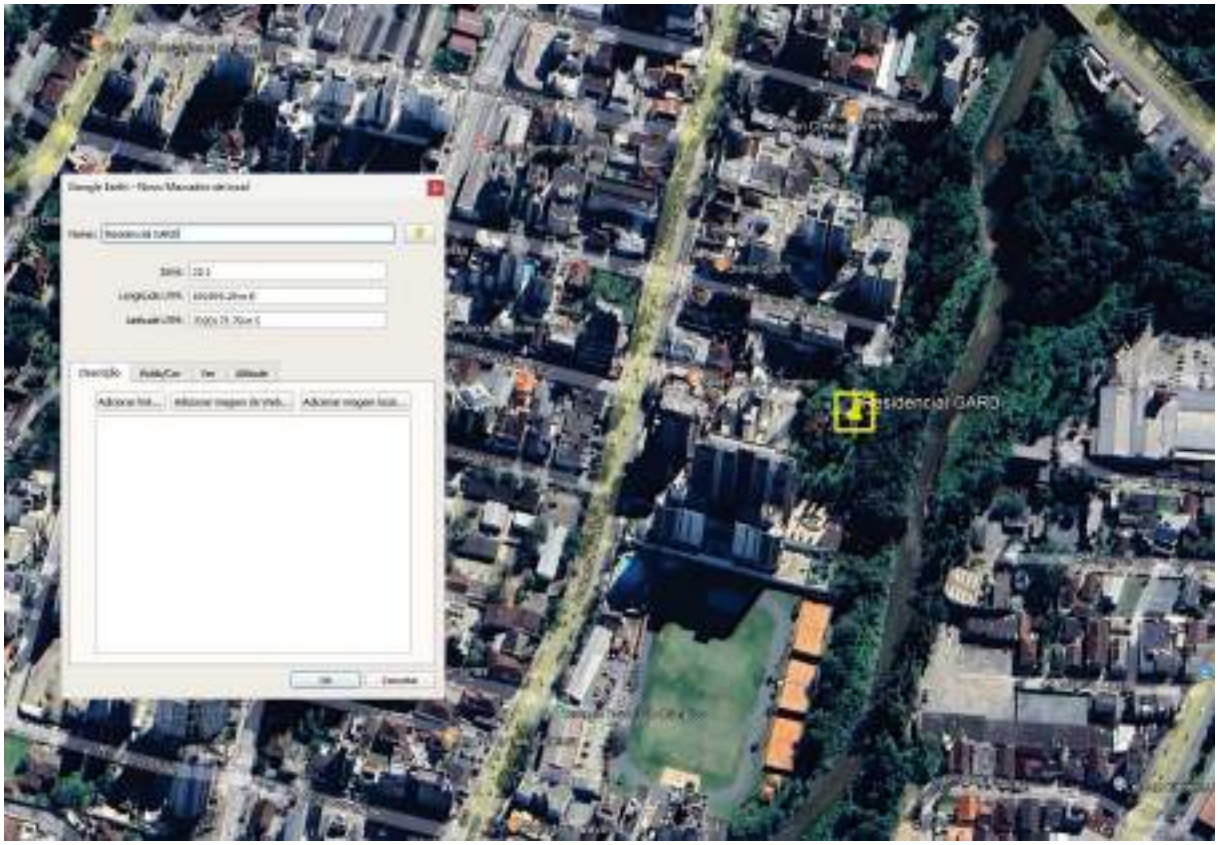


Imagem 02: Localização do Imóvel



Imagem 03: Vista da Rua Bonifácio Cunha com localização da entrada do Empreendimento



Imagem 04: Vista da Rua Bonifácio Cunha com indicação da Rede

Considerando que o local possui rede elétrica da concessionária, e que o fornecimento de energia é assegurado pela Resolução da ANEEL, o empreendimento terá garantias para a realização da ligação, independentemente de eventuais melhorias na rede necessárias para atender à carga demandada.

Todo o processo de ligação e liberação de carga elétrica para o fornecimento de energia ao empreendimento deverá ser aprovado pela concessionária, sendo necessária a solicitação formal de ligação ao término das obras de construção.
O projeto correspondente deverá ser elaborado por um profissional habilitado e registrado no CREA, que também será responsável pela emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente tanto ao projeto quanto à execução.

4 TERMOS

Baixa Tensão: Tensão de Energia Elétrica até 1000Volts
Média Tensão: Tensão de Energia Elétrica de 1000Volts até 34.500Volts
ANEEL: Agência Nacional de Energia Elétrica
CELESC: Centrais Elétricas de Santa Catarina
Demanda: quantidade de energia elétrica que uma instalação precisa ou consome em um determinado período. Ela é medida em **quilowatts (kW)** ou **megawatts (MW)** e indica a capacidade que a instalação precisa ter para suportar o consumo de energia de forma eficiente.

ANDERSON DOHMEN:83382593904
Assinado de forma digital por ANDERSON DOHMEN:83382593904
Dados: 2025.03.19 08:35:23 -03'00'

Atenciosamente
Engº Eletricista Anderson Dohmen
CREA-SC 064241-2

ANEXO 12 – Proposta de Urbanização da rua Bonifácio da Cunha.

ANEXO 13 – Memorando Secretaria de Promoção da Saúde


ALAMEDA RIO BRANCO
RUA BONIFÁCIO DA CUNHA
Postes (pode haver necessidade de serem relocados)
Canaleta de Drenagem
Baliza (pode haver alteração de localização devido acessos)
1.44m
5.00m
20.20m
R7.5
Área cedida a Rua Bonifácio da Cunha
Praça de Retorno
A = 384.08m²
Praça de Retorno
R7.5
18.50m
18.00m
21.65m
N.M.
N.V.
SEÇÃO TIPO (PROPOSTA URBANIZAÇÃO)
Alinhamento Predial
Baliza
Passeio
Drenagem
Pista
Aprox. 1.0
AMBGEO ENGENHARIA
www.ambgeoengenharia.com.br
HAVENDO DIVERGÊNCIA ENTRE COTA E ESCALA, PREVALECERÁ A COTA
CONSTRUTORA GARD
ESTUDO
RUA BONIFÁCIO DA CUNHA - JARDIM BLUMENAU - BLUMENAU/SC
PROPOSTA DE URBANIZAÇÃO DE VIA PÚBLICA
SIT
01/01
SITUAÇÃO
LUIS EDUARDO PAOLIN
ENG. CIVIL - CREA-SC - Nº 155880-0

ANEXO 13 – Memorando Secretaria de Promoção da Saúde

ANEXO 14 – Memorando Secretaria de Educação

Secretaria de Promoção da Saúde | Semus
Rua 2 de Setembro, 2.624 - Itoupava Norte
89052-902 | Blumenau | SC

Memorando nº 044/2025/ENG/SEMUS

Blumenau, 11 de agosto de 2025.

De: **Diretoria Administrativa - Secretaria Municipal de Promoção da Saúde**
Sra. Edivane Brum - Diretora Administrativa
Sr. André Ricardo Loewen - Chefe do Setor de Engenharia

Para: **Secretaria De Planejamento Urbano - SEPLAN**
Sr. Roger D. Schreiber - Coord. EIV - Diretoria de Planejamento Urbano

Ref.: PARECER SEMUS EIV 01.2025 EDIFÍCIO GARD. SITO A RUA BONIFÁCIO DA CUNHA, 98, JARDIM BLUMENAU, BLUMENAU-SC.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, a Secretaria Municipal de Promoção da Saúde de Blumenau vem mui respeitosamente por meio deste se pronunciar.

Analisando a região de abrangência do empreendimento, situado na área do Ambulatório Geral da Família Heinz Schrader - AGF Centro. Dado que uma equipe de AGF pode receber atendimento máximo de 2.600 habitantes, conforme Portaria MS 2.488/2011. Por fim, estimou-se a população acrescida em 624 **habitantes** conforme apresentado.

Ainda que parte da população residente em empreendimentos privados possa ter acesso a serviços de saúde suplementar, cabe destacar que o Sistema Único de Saúde (SUS) é responsável por um escopo muito mais amplo de ações. A vigilância em saúde, o controle de qualidade da água e dos alimentos, o monitoramento epidemiológico, as campanhas de vacinação, a atenção à saúde coletiva, entre outras atribuições, são de responsabilidade do SUS e abrangem **TODOS OS CIDADÃOS**, independentemente da sua condição socioeconômica ou do uso de serviços privados.

Além disso, o impacto gerado por um aumento populacional compromete diretamente a capacidade de resposta da unidade de saúde do território, que precisa

garantir acesso e atendimento adequado a todos os moradores. A construção de um empreendimento de médio ou grande porte demanda, portanto, a contrapartida de ampliação da infraestrutura de saúde local.

Visto que o CUB da SEMUS similar ao CUB Comercial Médio, atualmente no valor de R$ 3.181,03. Considerando que 1 equipe ESF no Município de Blumenau está dimensionada para funcionar com capacidade para atender 2.600 usuários, e considerando que a metragem de um prédio com capacidade de atendimento de 4 equipes ESF's tenha 850m², o valor para a construção de ¼ do prédio (212,5m²), ficaria em torno de R$ 675.968,87.

Neste sentido, sugerimos mitigação conforme quantidade populacional a ser inserida na região, onde o valor de R$ 675.968,87 atenderia possível ampliação de 1 equipe.

Chega-se ao valor de mitigação para o empreendimento como segue:

População Fixa - Edifício Gard - Rua Bonifácio da Cunha, 98, Jardim Blumenau = 624 habitantes.

Mitigação de R$ 162.232,53 na data de hoje ou 51 CUBs.

Note que o valor da mitigação será alterado conforme o valor mais atual do CUB no momento da efetivação.

Sendo o que tínhamos para o momento, agradecemos e subscrevemo-nos abaixo.

gov.br Documento assinado digitalmente
ANDRE RICARDO LOEWEN
Data: 11/08/2025 14:56:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

André Ricardo Loewen
Chefe do Setor de Engenharia - SEMUS

gov.br Documento assinado digitalmente
EDIVANE BRUN
Data: 11/08/2025 16:04:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edivane Brun
Diretora Administrativa - SEMUS

ANEXO 14 – Memorando Secretaria de Educação

Memorando n° 679/2025 - GABINETE SEMED

Blumenau, 10 de setembro de 2025.

De: **MÔNICA LETÍCIA DESCHAMPS**
Diretora Geral Secretaria Municipal de Educação (SEMED)

Para: **DANIEL MAFFEZZOLLI**
Secretário Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN)
C/C Arquiteto Roger D. Schreiber – Coordenador da CPAEIV

Assunto: Parecer SEMED EIV 001/2025 - Construtora GARD SPE Ltda

Prezado Secretário,

Vimos por meio deste, informar as respectivas necessidades que a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) obteve, analisando a região de abrangência e considerando a demanda que será gerada nas instituições de ensino pelo empreendimento do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) 001/2025 Construtora GARD SPE Ltda.

a) População fixa do empreendimento conforme o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de 624 pessoas fixas na área residencial;
b) Estudantes gerados pela população fixa que serão atendidos pela Rede Pública Municipal de Ensino de Blumenau, demandas por vagas de acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) 2022, dos dados (%) de distribuição da população de Blumenau por faixa etária; na Educação Infantil (2,82%) 18 estudantes, no Ensino Fundamental (5,78%) 36 estudantes e no Ensino Médio (2,90%) 18 estudantes, resultando um total de 72 estudantes (N.A.);
c) Ocupação Média (O.M.) de 1,0m² de área construída por estudante;
d) As últimas obras licitadas executadas pela Secretaria Municipal de Educação (SEMED) para ampliação das instituiçoes de ensino apresentam o custo/m² de um CUB/SC;
e) Cálculo de compensação financeira educação C.F.=CUB X N.A. X O.M.;
f) C.F. = R$ 3.181,03/m² x 72 estudantes X 1,0m² = R$ 229.034,16 (72 CUBs);
g) CUB março /2025 Tabela Sinduscon /SC = R$ 3.181,03/m², valor referência.

Diante do exposto, sugerimos a compensação financeira no valor de R$ 229.034,16 (duzentos e vinte e nove mil, trinta e quatro reais e dezesseis centavos), 72 CUBs a ser depositados no Fundo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN), convertidos na data a ser efetivado o depósito.

Atenciosamente

gov.br Documento assinado digitalmente
KATHIA CILENE REICHEL KOFFKE
Data: 10/09/2025 13:09:24-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

KÁTHIA CILENE REICHEL KOFFKE
Diretora Administrativa Financeira

gov.br Documento assinado digitalmente
MONICA LETICIA DESCHAMPS
Data: 10/09/2025 12:28:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MÔNICA LETICIA DESCHAMPS
Diretora Geral

Página integrante do processo número 0160131-34.2025.1.18.0501-0000 código verificador: 2ef298. Incluída e protocolada em: 10/09/2025 14:49
Para conferir a autenticidade, acesse: https://processodigital.blumenau.sc.gov.br/i4iflowpmb/ver.aspx informando o nº do processo e o código verificador.

Documento assinado digitalmente
MUNICIPIO DE BLUMENAU:83108357000115
10/09/2025 14:49:01