Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Identificação do Imóvel

Inscrição: 04.01.256.0388 **Inscrição Anterior:** 04.01.116.0737.001 **Nº Cadastro:** 97855

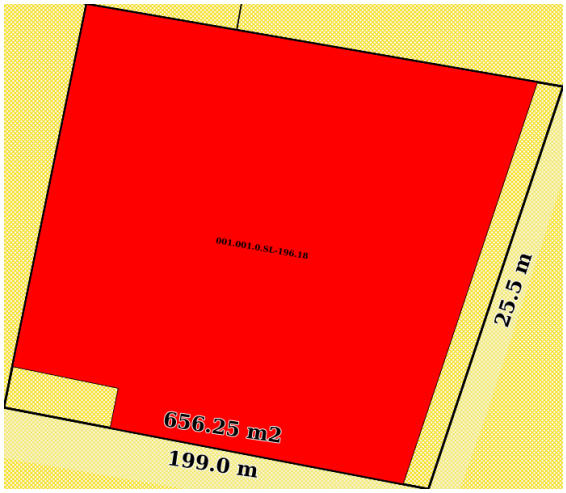
Loteamento: VILA DO MAR **Quadra:** 0 **Lote:** 441/442/443

Proprietario: Sem Permissão **Código:** - **Matrícula:** 0

Localização

Endereço: AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA, Nº: 2400, BAIRRO DAS NAÇÕES

Imagens





Informações do Lote

Área do Lote	Área Total Construída	Observações Ações Civil Públicas	Observações SPU
656,25	2545,66		

Unidades Construídas
30

Testadas

1 - AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA - Seção: 2367 D - Medida: 25.5

Informações de Serviços

Valor m2 (R$)	Pavimentação	Iluminação	Hierarquia
7826,5	ASFALTO	SIM	ESTRUTURAL INTERMUNICIPAL

Passeio	Recuo	Largura da Via
3,5	2.5	25

Modelo
5 - VIA ESTRUTURAL 3,5 METROS

Alinhamento Edificações
Respeitar 15 m a partir do eixo da via existente

Observações
Terreno menor que 20m x 40m, poderá ter seu recuo frontal reduzido, nos termos do Art. 204 da Lei 2794/2008

2 - RUA SIRIA - Seção: 69 D - Medida: 26

Informações de Serviços

Iluminação	Pavimentação	Valor m2 (R$)	Hierarquia
SIM	ASFALTO	5414,25	ARTERIAL PRIMÁRIA

Passeio	Recuo	Largura da Via	Modelo
3	1	15	10 - VIA ARTERIAL 3 METROS

Alinhamento Edificações
Respeitar 8.5 m a partir do eixo da via existente

Observações
VIA EXISTENTE REDIMENSIONADA

ZAC III - ZONA AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSOLIDADO III - 100.00%

Permissibilidade das atividades selecionadas pelo requerente

PERMITIDAS

Uso:
E - ENTRETENIMENTO

Sub-Uso:
E1 - Entretenimento de âmbito local: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial.

PROIBIDAS

Uso:
E - ENTRETENIMENTO

Sub-Uso:
E2 - Entretenimento de âmbito geral: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica.

Uso:
E - ENTRETENIMENTO

Sub-Uso:
E3 - Entretenimento de médio porte: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica e, quando cabível, à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

TOLERADA

Uso:
E - ENTRETENIMENTO

Sub-Uso:
E4 - Entretenimento de grande porte: atividade comercial de entretenimento vinculada a imóvel comercial, classificada como empreendimento de impacto, sujeita à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parâmetros

CARACTERÍSTICAS
ZAC III: Zona de Ambiente Construído Consolidado de Baixa a Média Densidade III, com delimitação conforme o Mapa de Microzoneamento, inclui as áreas:
a) bairro das Nações, entre a Avenida do Estado Dalmo Vieira e Avenida Palestina e, entre Avenida do Estado Dalmo Vieira e Avenida Martin Luther/MCA;
b) bairro Vila Real, excetuando-se as áreas em ZAC IV - A e ZAC V;
c) bairro dos Municípios, excetuando-se as áreas em ZAC IV - A;
d) Avenidas Alvin Bauer e Santa Catarina;
e) Ruas 904, 916, 990, 1500, 2000, São Paulo, Acre, Jardim da Saudade (lado oeste), Donaciano Santos (lado leste), Ferminio Taveira Cruz (lado leste), Maria Mansoto, Adaci Santos Gomes, Edgar Linhares, José Honorato da Silva, Paulo Marciano Cunha, José Cesário Pereira;
f) bairro Jardim late Clube.

USOS	LOTE MÍNIMO(m²)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - I - BÁSICO
[1] R1 / NR [2] R2 / NR / M1 / M2 [3] R2 / NR / M1 / M2 [4] R2 / NR / H1 / M1 / M2	[1] - [2] 350,00 [3] 500,00 [4] 1.000,00	[1] 1,50 [2] [3] [4] 2,00

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - II - OUT	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - III - OP_UC	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - IV - OP_UC_AD
[1] 0,30 [2] [3] [4] 0,20	[1] [2] - [3] 0,30 [4] 0,60	-

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - V - OP_UC_NR(1)	C.A MÁXIMO	C.A RESIDENCIAL MÁXIMO EM TORRE MISTA (M2)
-	[1] 1,80 [2] 2,20 [3] 2,50 [4] 2,80	[1] - [2] 2,20 [3] 2,50 [4] 2,80

K: QMU	ICON (2)	ÁREA PRIVATIVA - MÍNIMA(m²)
[1] - [2] [3] [4] 65	-	[1] - [2] [3] [4] R: 40 / NR: 35

GABARITOS - SUBSOLO	GABARITOS - EMBASAMENTO (Pavimento)	GABARITOS - TORRE (Pavimento)
Permitido	[1] - [2] 4,50 [3] [4] 13,50	[1] 3 [2] [3] [4] -

ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO - EMBASAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO - TORRE
[1] 11,50 [2] 15,00 [3] 30,00 [4] 40,00	[1] - [2] [3] [4] Até 100% a partir de recuos obrigatórios	[1] 60% [2] [3] 55% [4] 45%

RECUOS/AFASTAMENTOS - LATERAL	RECUOS/AFASTAMENTOS - FRONTAL	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
[1] LIVRE (s/aberturas)		

[1] LIVRE (s/aberturas) [2] [3] EMBASAMENTO: Livre (s/aberturas) e TORRE: 2,30 m [4] EMBASAMENTO: 5,00 m (5) e TORRE: 4,00 m	Conforme Tabela do Sistema Viário	15

TAXA DE COBERTURA VEGETAL (%)
5

OBSERVAÇÕES ZONEAMENTO
- O microzoneamento ZAC-III, quando definido por eixos viários (alíneas "d" e "e"), terá profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros), medida a partir do meio-fio projetado, ou até alcançar o limite de outra via regulamentada.
(5) O recuo deverá ser implantado em uma das laterais do lote, estabelecendo ligação entre duas vias públicas. Na impossibilidade dessa configuração, a área correspondente ao recuo lateral deverá ser incorporados ao recuo frontal (a área correspondente será "5,00 metros x profundidade lateral do embasamento"). A área de recuo terá natureza privada, com uso público.

OBSERVAÇÕES GERAIS
1 - Este formulário não dá o direito de construir, o qual somente será adquirido com a concessão do alvará de licença de construção.
2 - Esta Consulta de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
3 - Esta Consulta de Viabilidade não substitui o conteúdo nem a análise da LEI COMPLEMENTAR Nº 132, DE 15 DE JUNHO DE 2026, Plano diretor do Município de Balneário Camboriú/SC, bem como código de Obras e das disposições previstas no licenciamento ambiental.

* Será admitida a utilização de outorgas para a implantação de unidades de uso não residencial nos pavimentos do embasamento. No pavimento EPP, limitada a 35% da área do pavimento.
* Nos eixos definidos na ZAC-III, caso não haja interesse em atender ao alinhamento/recuo obrigatório da via, o empreendimento deverá obedecer aos parâmetros do zoneamento ZAC-IV-A, com alinhamento/recuo de 4,00 metros em relação ao meio-fio projetado da via.
* Os lotes ou glebas com área mínima de 35.000 m² (trinta e cinco mil metros quadrados), independentemente da Zona Excepcional em que estiverem inseridos, poderão utilizar o mesmo gabarito (altura máxima da edificação (m)) previsto para a Zona Excepcional E (ZEX - E).

QMU: (ATT x (CB + OUT + OP_UC)) / FATOR K
QMU: Quantidade Máxima de Unidades
ATT: Área Total do Terreno (conforme matrícula)
CB: Coeficiente Básico
OUT: Outorga Onerosa
OP_UC: Outorga Onerosa de Operação Urbana Consorciada

R1 - Uso Residencial Unifamiliar, composto por unidades totalmente independentes, dispostas de forma isolada ou agrupadas horizontalmente (unidades geminadas);
R2 - Uso Residencial Multifamiliar, constituído por unidades agrupadas horizontalmente ou verticalmente;
NR - Uso Não Residencial, destinado a atividades classificadas como comércio, serviços, usos corporativos, industriais, institucionais ou de entretenimento;
H1 - Uso Não Residencial Hoteleiro, caracterizado por hotel de matrícula única, sem individualização das unidades hoteleiras;
M1 - Uso caracterizado pela coexistência, no mesmo empreendimento, de usos residencial e não residencial, sendo NR no térreo e/ou mezanino (máx. 50%) e, NR com área não computável;
M2 - Uso caracterizado pela coexistência de Uso Misto 1 (M1) e NR com área computável nos demais pavimentos (embasamento e/ou torre).

CD I - CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO I - 100.00%

Permissibilidade das atividades selecionadas pelo requerente

PERMITIDAS

Uso:	Sub-Uso:
E - ENTRETENIMENTO	E1 - Entretenimento de âmbito local: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial.

PROIBIDAS

Uso:	Sub-Uso:
E - ENTRETENIMENTO	E2 - Entretenimento de âmbito geral: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica.
E - ENTRETENIMENTO	E3 - Entretenimento de médio porte: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica e, quando cabível, à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

TOLERADA

Uso:	Sub-Uso:
E - ENTRETENIMENTO	E4 - Entretenimento de grande porte: atividade comercial de entretenimento vinculada a imóvel comercial, classificada como

empreendimento de impacto, sujeita à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parâmetros

CARACTERÍSTICAS	USOS	LOTE MÍNIMO(m²)
Corredor de Desenvolvimento I: Avenida do Estado Dalmo Vieira, Terceira Avenida e Rua Fernando de Azevedo (lado oeste e noroeste).	[1] R2 / NR / H1 / M1 / M2 [2] [3] R2 / NR / H1 / H2 / M1 / M2	[1] 1.500,00 [2] 3.000,00 [3] 5.000,00

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - I - BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - II - OUT	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - III - OP_UC
2,00	1,00	2,00

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - IV - OP_UC_AD	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A. - V - OP_UC_NR(1)	C.A MÁXIMO
[1] - [2] [3] 2,50	-	[1] 5,00 [2] [3] 7,50

C.A RESIDENCIAL MÁXIMO EM TORRE MISTA (M2)	K: QMU	ICON (2)
5,00	R: 75 / NR: 50	-

ÁREA PRIVATIVA - MÍNIMA(m²)	GABARITOS - SUBSOLO	GABARITOS - EMBASAMENTO (Pavimento)
R: 40 / NR: 35	Permitido	20,30

GABARITOS - TORRE (Pavimento)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO - EMBASAMENTO
-	[1] [2] 150,00 [3] Livre	Até 100% a partir de recuos obrigatórios

TAXA DE OCUPAÇÃO - TORRE	RECUOS/AFASTAMENTOS - LATERAL	RECUOS/AFASTAMENTOS - FRONTAL
[1] [3] 40% [2] 50%	EMBASAMENTO: Livre (s/aberturas) e TORRE: 1,50 m + 0,20 m por pavimento, até 5,00 m	Conforme Tabela do Sistema Viário Balanço: 2,00 metros (respeitar 4,50 metros livres em relação ao nível do passeio público)

TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE COBERTURA VEGETAL (%)
15%	5%

OBSERVAÇÕES ZONEAMENTO

* Os empreendimentos deverão observar integralmente os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao Corredor de Desenvolvimento, conforme estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.
* Será admitida a utilização de outorgas para a implantação de unidades de uso não residencial nos pavimentos do embasamento. No pavimento EPP, limitada a 35% da área do pavimento.
* Em lotes circundados por vias (quadra inteira) será permitido o embasamento de 23,50 metros.
* Os trechos correspondentes a cada corredor deverão ser verificados no mapa de microzoneamento.
* Nos corredores de desenvolvimento, caso não haja interesse em atender ao alinhamento/recuo obrigatório do corredor, o empreendimento deverá obedecer aos parâmetros do zoneamento ZAC-IV-A, com alinhamento/recuo de 4,00 metros em relação ao meio-fio projetado da via.
* Verificar disposições constantes nos artigos 190-198 da LC 132/26.

OBSERVAÇÕES GERAIS

1 - Este formulário não dá o direito de construir, o qual somente será adquirido com a concessão do alvará de licença de construção.
2 - Esta Consulta de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
3 - Esta Consulta de Viabilidade não substitui o conteúdo nem a análise da LEI COMPLEMENTAR Nº 132, DE 15 DE JUNHO DE 2026, Plano diretor do Município de Balneário Camboriú/SC, bem como código de Obras e das disposições previstas no licenciamento ambiental.

QMU: (ATT x (CB + OUT + OP_UC/TDC + OP_UC_AD/TDC)) / FATOR K
QMU: Quantidade Máxima de Unidades
ATT: Área Total do Terreno (conforme matrícula)
CB: Coeficiente Básico
OUT: Outorga Onerosa
OP_UC/TDC: Outorga Onerosa de Operação Urbana Consorciada
OP_UC_AD/TDC: Transferência do Direito de Construir

R1 - Uso Residencial Unifamiliar, composto por unidades totalmente independentes, dispostas de forma isolada ou agrupadas horizontalmente (unidades geminadas);
R2 - Uso Residencial Multifamiliar, constituído por unidades agrupadas horizontalmente ou verticalmente;
NR - Uso Não Residencial, destinado a atividades classificadas como comércio, serviços, usos corporativos, industriais, institucionais ou de entretenimento;
H1 - Uso Não Residencial Hoteleiro, caracterizado por hotel de matrícula única, sem individualização das unidades hoteleiras;
H2 - Uso Não Residencial Hoteleiro, caracterizado por hotel de matrícula fracionada, com individualização das unidades hoteleiras;
M1 - Uso caracterizado pela coexistência, no mesmo empreendimento, de usos residencial e não residencial, sendo NR no térreo e/ou mezanino (máx. 50%) e, NR com área não computável;
M2 - Uso caracterizado pela coexistência de Uso Misto 1 (M1) e NR com área computável nos demais pavimentos (embasamento e/ou torre).

Camadas Adicionais

Hidrografia e Rede de Drenagem

2392 - HIDROGRAFIA_DRENAGEM - 6.47%