



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D
 OAB 327745

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA
 FALÊNCIA FORUM CENTRAL.**

Processo nº 1108062-26.2014.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por

V.Exa. nos autos da Ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL requerida por VENTILADORES BERNAUER, vêm **apresentar** à V.Exa. mui respeitosamente **suas conclusões, expressas no presente Laudo**, após diligencias ao estado de Santa Catarina e nas repartições públicas para obtenção de certidão de uso e solo, bem como todas as diligências necessárias junto a proprietários e empresas de terraplanagem para aplicação da NBR 14653-2.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 27 de Abril de 2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1. Objetivo do Trabalho

CAPITULO II - HISTORIA.

1. DA REGIÃO DE GASPAR.

2. DA ÁREA DE TERENO.

2.1. Do Terreno.

2.1.1. Título de propriedade.

CAPITULO III - DILIGENCIAS A REPARTIÇÕES PUBLICAS.

CAPÍTULO IV - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO V - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na rodovia BR-470, entre os km 40 e 41, lado direito da rodovia sentido Navegantes – Blumenau, bairro Margem Esquerda do município de Gaspar, objeto da matrícula nº2969 do Cartório de Registro de Imóveis de Gaspar, estado de Santa Catarina e face à Ação de Recuperação Judicial requerida por VENTILADORES BERNAUER que corre perante a 2ª Vara de Falências do Fórum Central, processo nº 1108062-26.2014.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1.DA REGIÃO DE GASPAR.

A área territorial do Município de Gaspar está situada na região do Vale do Itajaí, localizada a nordeste do estado de Santa Catarina entre Blumenau e o Balneário de Camboriú.

A interligação da comarca de Gaspar pela BR-470 com dois importantes polos industriais e administrativos do Vale do Itajaí, valorizam as áreas situadas limítrofes à rodovia:

- NAVEGANTES: cidade portuária com aeroporto e interligação direta pela BR-470.
- BLUMENAU: cidade com universidades e conhecida internacionalmente distante 71km de Joinville.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

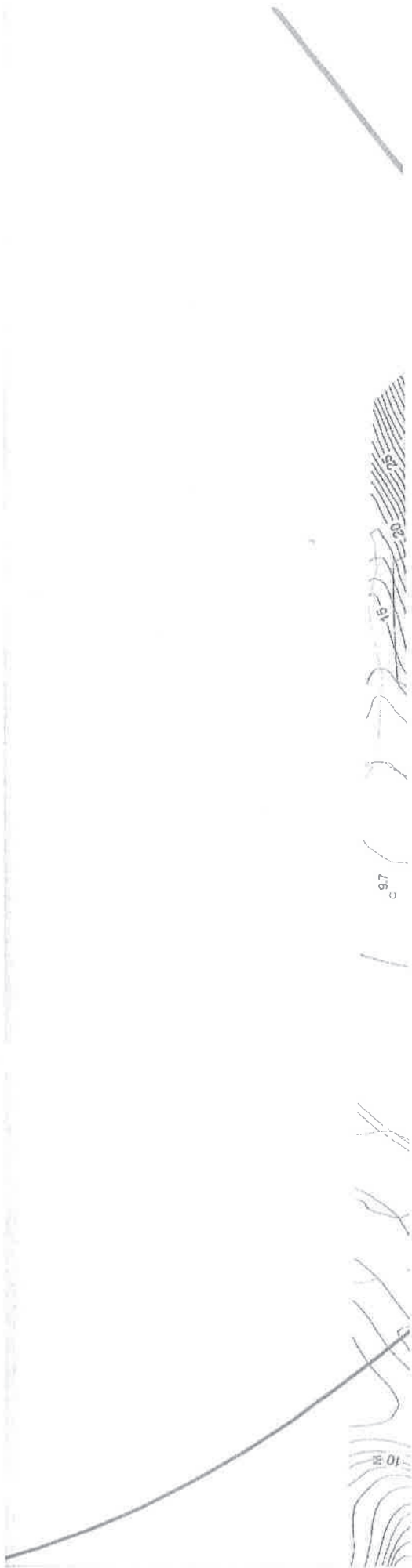


TRAÇADO DA RODOVIA BR 470 – INTERLIGAÇÃO DA REGIÃO CENTRAL DE GASPAR BLUMENAU COM DISTANCIA DE 16 KM.

A proximidade com o polo industrial de Blumenau e regiões de Itajaí e Balneário Camboriú tornam o município de Gaspar uma cidade satélite .

Handwritten signature

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.



Handwritten signature or initials



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A facilidade de acesso pelas rodovias BR 101 e BR 470 tornam a cidade de Gaspar com grande potencial para ser um pólo industrial face às diretrizes do Plano Diretor do Município de Gaspar.

Todavia, na presente fase de duplicação da rodovia BR 470, a qual tem sido realizada em determinados trechos indicando que não há previsão de inauguração nos dois próximos exercícios, ou seja até 2019, a vocação de Gaspar é cidade satélite.

Dessa forma, a experiência de profissionais da área de engenharia de avaliações impõe os critérios que devem nortear a avaliação da área em questão.

O deslocamento do trevo de Gaspar até o Auto Posto Dom Bosco pela BR 470 desde Navegantes é de aproximadamente 37km.





DESLOCAMENTO DO TREVO DE GASPAR – AUTO POSTO BOM BOSCO – ATÉ O LOCAL POR 3,9 KM



PERCURSO REALIZADO DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE NAVEGANTES ATÉ O TREVO DE GASPAR -

Handwritten signature and the number 8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Do trevo de Gaspar temos a distancia do inicio da divisa da área em questão cerca de 4 km, ou seja, área de expansão para lotes industriais.

A questão atual segundo secretário do planejamento é que as áreas do bairro Margem Esquerda apresentam solo com diferentes características.

A perita apresentou na reunião a aerofoto da poligonal fornecida pelo proprietário da área em questão para definição do tipo de aproveitamento permitido pela Municipalidade.

O Sr. Bornhausen confirmou a destinação para fins de lotes industriais, conforme exposto no Capitulo III, deste laudo.

As diligências em campo para reconhecimento das divisas com representante da empresa Ventiladores Bernauer com base na aerofoto fornecida.



POLIGONAL DA ÁREA OBJETO DA MATRICULA 2969 INDICADA PELOS PROPRIETARIOS CONFRONTA JUNTO AOS CONFRONTANTES.

O local do imóvel situado entre os kms 40 e 41 da BR 470 sentido Blumenau tem topografia variável com brejo e ondulada e a necessidade de previsão da faixa de domínio não demarcada .

Handwritten signature and date:
10

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

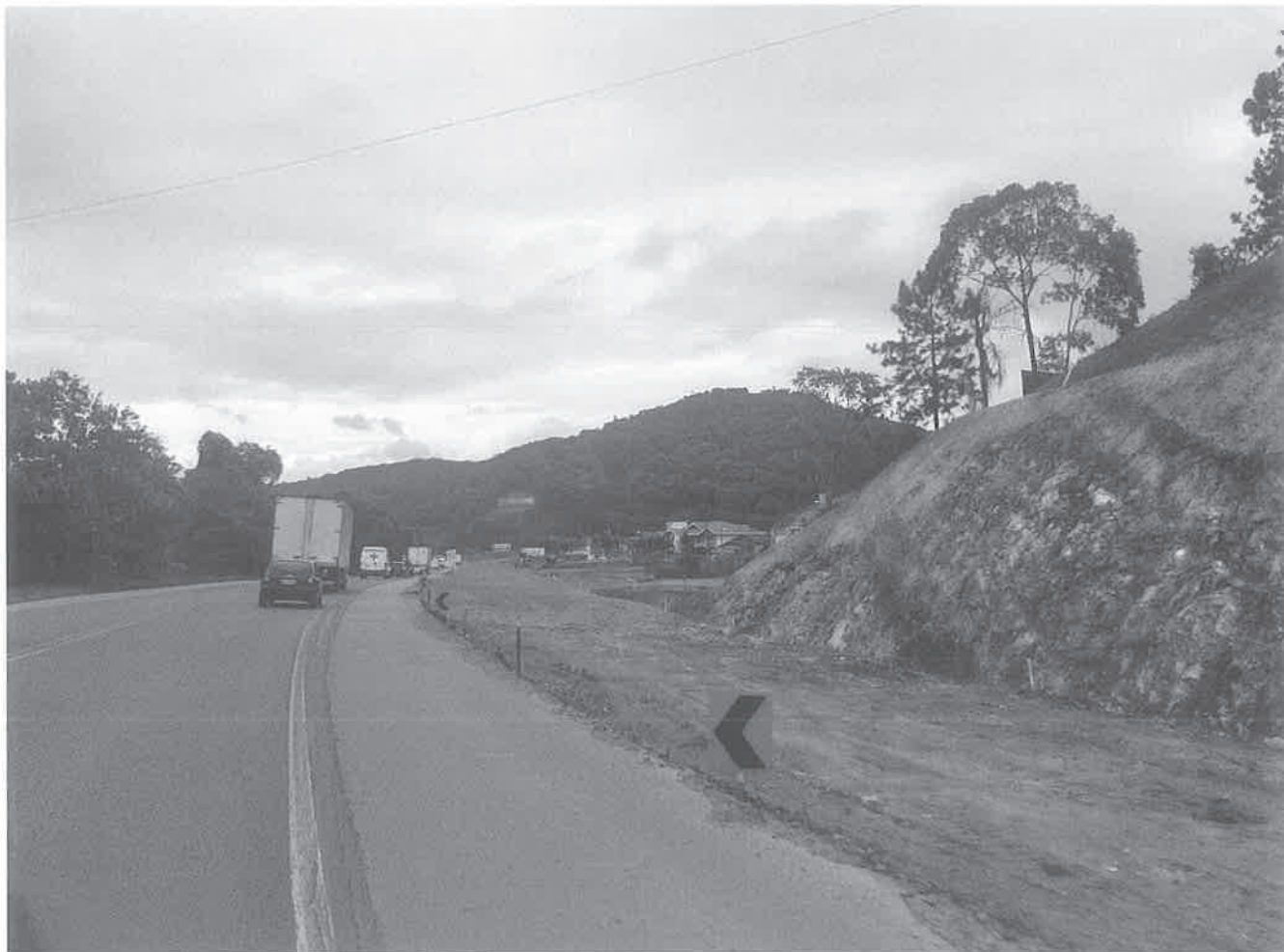
As diversas diligencias realizadas de Navegantes até Blumenau pela BR 470 para verificação da infraestrutura atualmente existentes.

A rodovia possui pista simples sem acostamentos seguros e de grande movimentação de caminhões para carga/descarga ao porto de Navegantes.

As obras de duplicação da rodovia BR-470 possuem trechos com obras avançadas e outras por executar, as quais exigem construção de pontes e viadutos, corte de morros, movimentação de solo brejoso, compactação, e outros.

Dessa forma, as dificuldades em circular com caminhões de grande porte que executam manobras dentro da pista de rolamento para acesso aos galpões industriais na proximidade de Navegantes.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.

Handwritten signature and date: 19/05



Handwritten signature and date:
2017



BR 470 INTERLIGAÇÃO PARA BALNEÁRIO CAMBORIU E JOINVILLE - DISTANCIA 40 KM DO LOCAL ESTUDO NO MUNICIPIO DE GASPAR e VIA PORTUÁRIA PARA NAVEGANTES SAIDA PARA ITAJAI



NUCLEO FORTE DE CIDADES DO VALE DO ITAJAI PROXIMAS À CIDADE DE GASPAR COM ACESSO DIRETO AO LOCAL PELA BR 470 KM 40.

[Handwritten signature]
15



TREVO DA CIDADE DE GASPAR – OBRAS DUPLICAÇÃO DA RODOVIA JUNTO POSTO GASOLINA ENTRADA



Handwritten signature and the number 16.



LOTES INDUSTRIAIS COM FABRICAS DE EMPRESAS NACIONAIS FRENTE A BR 470



ACESSO BR 101 DIRETO OPÇÃO VIA BLUMENAU E MASSARANDUBA – DUAS RODOVIAIS ACESSO A GASPAR

Handwritten signature and date:
17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.



18

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A lentidão das obras de duplicação estão relacionadas com a situação atual de crise em investimentos de obras públicas de grande porte.

A alteração do solo com turfa que obriga obras de troca de material para garantir as fundações e elementos de drenagem das obras de arte não estão com contingente de funcionários e equipamentos, retardando a previsão.

Dessa forma, há um grande potencial para o local em estudo, mas no presente exercício em face à constatação de um grande número de galpões industriais para locação em Navegantes, esta situação do mercado se reflete para a região de Gaspar.

Isto porque, inegavelmente a região de Navegantes com aeroporto internacional e porto é que “comanda” os valores de

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

terrenos de grandes áreas, como exposto no
Capítulo V – AVALIAÇÃO.

A facilidade de acesso da Comarca de Gaspar a cidades do Vale do Itajaí é um grande potencial para exploração futura de empresas para estabelecer empresas na área atualmente destinada pela Secretaria de Planejamento.

Todavia, esta fase de expansão de investidores para realização de obras de infraestrutura foi observada em uma única área próxima à área em questão.

A recessão do mercado imobiliário na região de Navegantes afeta diretamente os lotes de terreno da região de Gaspar.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2.

DA ÁREA BRUTA

Sob o ponto de vista técnico, a área descrita na matrícula nº2969, cópia adiante, apresenta uma descrição sucinta, tendo como referências básicas a frente de 415,60 metros e a distancia aproximada de 3km da ponte Hercio Deeke.

A diligência foi iniciada junto a BR 470 na área portuária de Navegantes, onde a mesma inicia e seguindo-se pela referida rodovia alcançou-se o acesso a cidade de Gaspar, junto ao Posto Dom Bosco.

A área em questão se apresenta "bruta" sem benfeitorias e com mata em diversos estágios a qual deve ser objeto de estudos técnicos para elaboração de projetos de viabilidade de parcelamento e custos de terraplanagem.



DESLOCAMENTO DO TREVO DE GASPAR – AUTO POSTO BOM BOSCO – ATÉ O LOCAL POR 3,9 KM



PERCURSO REALIZADO DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE NAVEGANTES ATÉ O TREVO DE GASPAR -

Handwritten signature and initials.



DESTAQUE BAIRRO MARGEM ESQUERDA COM ACESSIBILIDADE PELA BR 470 A BLUMENAU E SITUANDO NA MARGEM ESQUERDA DO RIO ITAJAI UÇÚ QUE OCASIONA ALAGAMENTOS COM CARACTERÍSTICAS DE ESTUÁRIO

As obras de terraplanagem são necessárias pela constituição do solo tipo brejoso pois antigamente era considerado um estuário pela influencia da variação do nível do Rio Itajaí Uçú.

Handwritten signature and number 23



POLIGONAL DA ÁREA OBJETO DA MATRICULA 2969 INDICADA PELOS PROPRIETARIOS CONFRONTA JUNTO AOS CONFRONTANTES.

O local do imóvel situado entre os kms 40 e 41 da BR 470 sentido Blumenau tem topografia variável com brejo e ondulada e a necessidade de previsão da faixa de domínio não demarcada .

del
24



CENTRO DO MUNICIPIO DE GASPAR – PONTE HERCILIO DEEKE REFERENCIA MATRICULA N.2969



PROXIMIDADE COM O SHOPPING BLUMENAU – 16 KM

Handwritten signature and the number 25.



TREVO DE GASPAR PARA ACESSO A BR 470 DISTANTE 4 KM DO LOCAL OBJETO DE ESTUDO PARA BLUMENAU



INDICAÇÃO DE REPRESENTANTE DO INICIO DA DIVISA JUNTO AS OBRAS DE ATERRO DA RODOVIA

WAP
26



CONFIRMAÇÃO DA PRESENÇA D'ÁGUA NO TERRENO DE CONSTITUIÇÃO BREJOSA COM MATERIAL TIPO TURFA



CONTINUIDADE DA FRENTE DA ÁREA AVALIANDA COM TOPOGRAFIA IRREGULAR PARA CORTE E PREVISÃO DE MOVIMENTO DE SOLO PARA ATERRO DAS ÁREAS ALAGADAS.



VISTA GERAL DA FRENTE DO TERRENO TENDO LINHA GASODUTO DENTRO DA ÁREA



Call
28



INDICAÇÃO DA FAIXA DO GASODUTO PROXIMA A LINHA DE DIVISA COM O CONFRONTANTE



MARCAÇÃO PIQUETES NA LINHA DA RODOVIA FRENTE A ÁREA AVALIANDA

Handwritten signature and number:
C. H. P.
29



ÁREA DE TERRENO SITUDA NA MARGEM OPOSTA DO BAIRRO MARGEM ESQUERDA DA BR 470.



ÁREAS LINDEIRAS DA BR 470 COM SERVIÇOS DE CORTE PARA IMPLANTAÇÃO MARGINAS E ÁREAS PARA LOTES INDUSTRIAIS.

30



BR 101 – INDICAÇÃO DE DISTANCIA 30KM ENTRE NAVEGANTES E GASPAR.

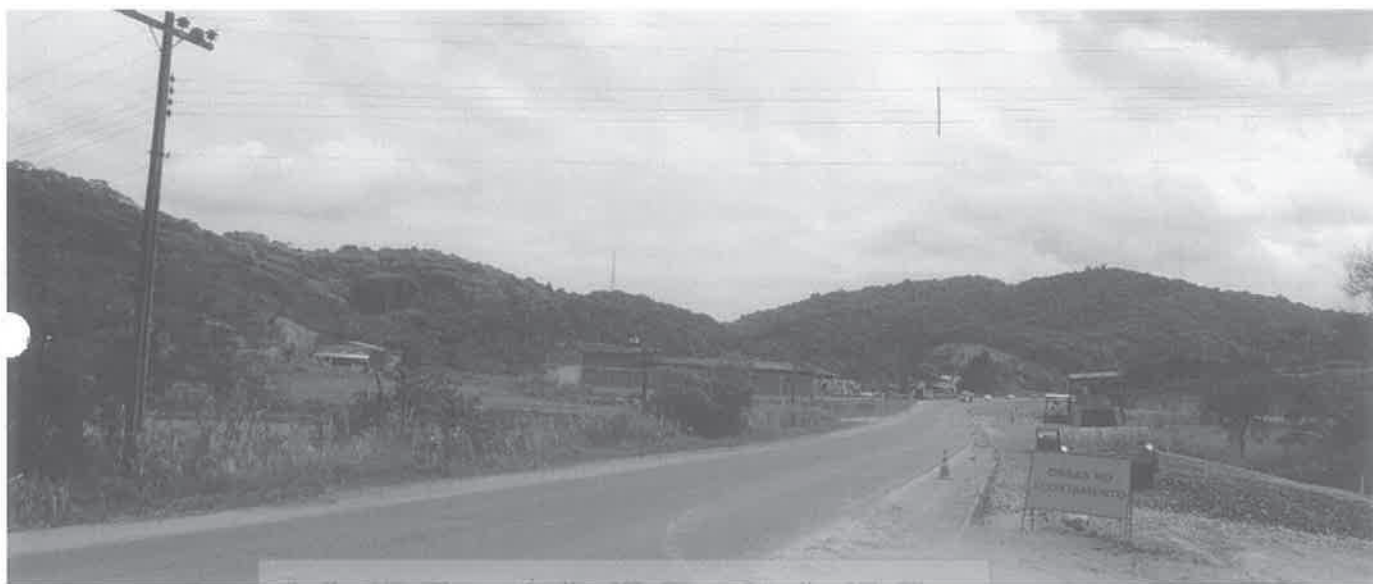


DILIGENCIAS NO BAIRRO MARGEM ESQUERDA LADO OPOSTO À LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS .

Handwritten signature
39



DILIGENCIA NO PERIMETRO URBANO DO BAIRRO MARGEM ESQUERDA TENDO AOS FUNDOS AS ÁREAS QUE COMPÕE A MATRICULA N. 2969



TRECHO DA RODOVIA BR 470 PROXIMO AO LOCAL EM FASE DE DUPLICAÇÃO

32



RESTAURANTES NA BR 470 – REFERENCIA DO LOCAL DA ÁREA NO BAIRRO MARGEM ESQUERDA



INFORMAÇÕES COM PROPRIETARIOS QUE DELIMITAM COM A ÁREA DO LADO OPOSTO DA RODOVIA BR 470

33



INDICAÇÃO DOS CONFRONTANTES DA LINHA DE DIVISA COM MATA DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO



FRENTE DA ÁREA PARTE EM TRECHO URBANO E TOPOGRAFIA PLANA COM DESNIVEL E PLANTIO CANA

Handwritten signature and the number 34.



ACESSO POR VIA VICINAL AS ÁREAS SITUADAS NOS FUNDOS



ALARGAMENTO RODOVIA FRENTE À ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO – FAIXA DE DOMÍNIO 60 METROS

LAAD
35



ASPECTO DA TOPOGRAFIA ONDULADA COM NECESSIDADE DE SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM



PARTE DA ÁREA AVALIANDA EM TRECHO URBANO COM SOLO ALAGADO PRESENÇA TABOEA

Handwritten signature and number 36



ÁREA CONFRONTANTE EM FASE DE TERRAPLANAGEM E PROPRIETARIO CONSULTADO CUSTOS DE CORTE E MOVIMENTAÇÃO DE SOLO PARA PREVISÃO DE ATERROS E APROVEITAMENTO DA ÁREA AVALIANDA.



DILIGENCIA NA SUPERINTENDENCIA DO MEIO AMBIENTE PARA AS DIRETRIZES DE APROVEITAMENTO DA ÁREA RURAL E TRECHO URBANO PARA BR 470.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPITULO III – DILIGÊNCIAS AS REPARTIÇÕES PUBLICAS.

1. Secretaria de Planejamento.

Da diligência à Secretaria de Planejamento, a perita foi atendida pelo Sr. Bornhausen que recebeu aerofotos fornecidas pelo representante da empresa Bernauer para definição do local objeto de estudo de avaliação.

Na reunião com o Sr. Bornhausen foi exposto que a Municipalidade considera uma fase de expansão as áreas lindeiras à BR-470 até uma faixa de 200,00 metros.

O perímetro urbano nesta faixa de 200,00 metros deve atentar para a implantação de uma faixa “non aedificandi” de 60,00 metros.

Neste caso, considerando-se a localização da área em questão, ter-se-ia uma profundidade de aproximadamente 140

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

metros para a testada de 415,15 metros indicada no título de propriedade, para fins urbanos.

O aproveitamento desta área para fins de lotes industriais deve ser também descontada a faixa estimada pela servidão do gasoduto.

Das informações relativas ao valor avaliado pela municipalidade foi fornecida a referência de R\$35,00/m² com base em estudos realizados pela equipe de avaliação do departamento de planejamento com imobiliárias da cidade.

O diretor de planejamento forneceu importantes documentos, após a apresentação do Ofício expedido por este R.Juizo:

- Plano Diretor.
- Mapeamento das áreas de preservação .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

- Mapeamento áreas para loteamentos industriais.

2. Secretaria do Meio Ambiente.

Os estudos da área em questão devem ser realizados, preliminarmente, para fins de expedição da Certidão para Fins de Uso do Solo da Município de Gaspar após um estudo de campo dos engenheiros florestais da Secretaria do Meio Ambiente .

A requisição de abertura de processo administração para obtenção da referida certidão foi promovida no dia 07.04.2017 e, após reunião com o engenheiro florestal Raphael de Gasperi e o superintendente, imagem adiante, aguardando-se um posicionamento oficial do coeficiente de aproveitamento no presente exercício.

A cópia da certidão adiante com as limitações impostas para o exercício 2017.





Certidão para Fins de Uso do Solo 2017

Nome: OLGA RAMIREZ LLOPIS
 Endereço: BR 470, ENTRE O KM 40 E 41
 Bairro: MARGEM ESQUERDA
 Telefone: (11) 9 99446969
 Nº DARM (TX): 40005

CNPJ/CPF: 03685910850
 Nº: S/N

Complemento: XXXXXX
 Celular: XXXXX-XXXX
 Inform. Adic.:

DADOS:

- Atividade: TERRAPLENAGEM
- Finalidade: CORTE E ATERRO
- Área do Terreno (m²): 208359,73 m²
- Área Utiliz. p/ Atividade (m²): 70% da área do terreno
- Nº Insc. Mun. Imob.: INCRA
- Latitude: 26°53'56.12"S
- Longitude: 48°58'55.31"O



~~Esta Declaração tem prazo de validade de 180 dias a contar da data da sua emissão.~~

DECLARAÇÃO

Declaramos para os devidos fins e efeitos, que o endereço supracitado, bem como imagem acima, se encontra a montante do ponto de captação de água ETA I deste Município, que a atividade supramencionada, para o requerente supracitado, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Gaspar, situa-se conforme o zoneamento:

- Analise - Zoneamento

Zoneamento: CBr470

Habitação (P,M)/ Comercio, Deposito e Serviços (P,M,G)/ Institucional(P-SA,M-SA,G-SA)/ Industria de Baixo potencial de Degradação Ambiental (P,M,G) / Industria de médio potencial de Degradação Ambiental (P,M,G)/ Industria de alto potencial de Degradação Ambiental (P,M,G)

- Analise - Meio Ambiente

1. Esta CERTIDÃO NÃO ISENTA as Licenças e ou Autorizações Ambientais para terraplenagem, corte, supressão da vegetação, aterro ou construção.
2. Esclarecemos que, tanto a área, que será utilizada, quanto o desenvolvimento, da referida atividade, deverá ser adequada às Normas Ambientais da (SUMADS e ou FATMA), bem como, às Sanitárias e Urbanísticas do Município de Gaspar, sendo que esta certidão é um documento integrante para obtenção das Licenças.
3. Respeitar a Lei nº 65/2015 referente à Mobilidade Urbana (Requisitos de Acessibilidade, Estacionamento, entre outros), e Apresentar Projetos Aprovados pela Secretaria de Planejamento.

- * Analise - Deferido c/ Restrição: Este documento NÃO ISENTA a Licença e ou Autorização Ambientais para terraplenagem que deverá seguir a LEI Nº 12.651, e a IN-02 (Instrução Normativa) do Município de Gaspar, sendo assim o documento será parte integrante para obtenção da Licença ou Autorização Ambiental.

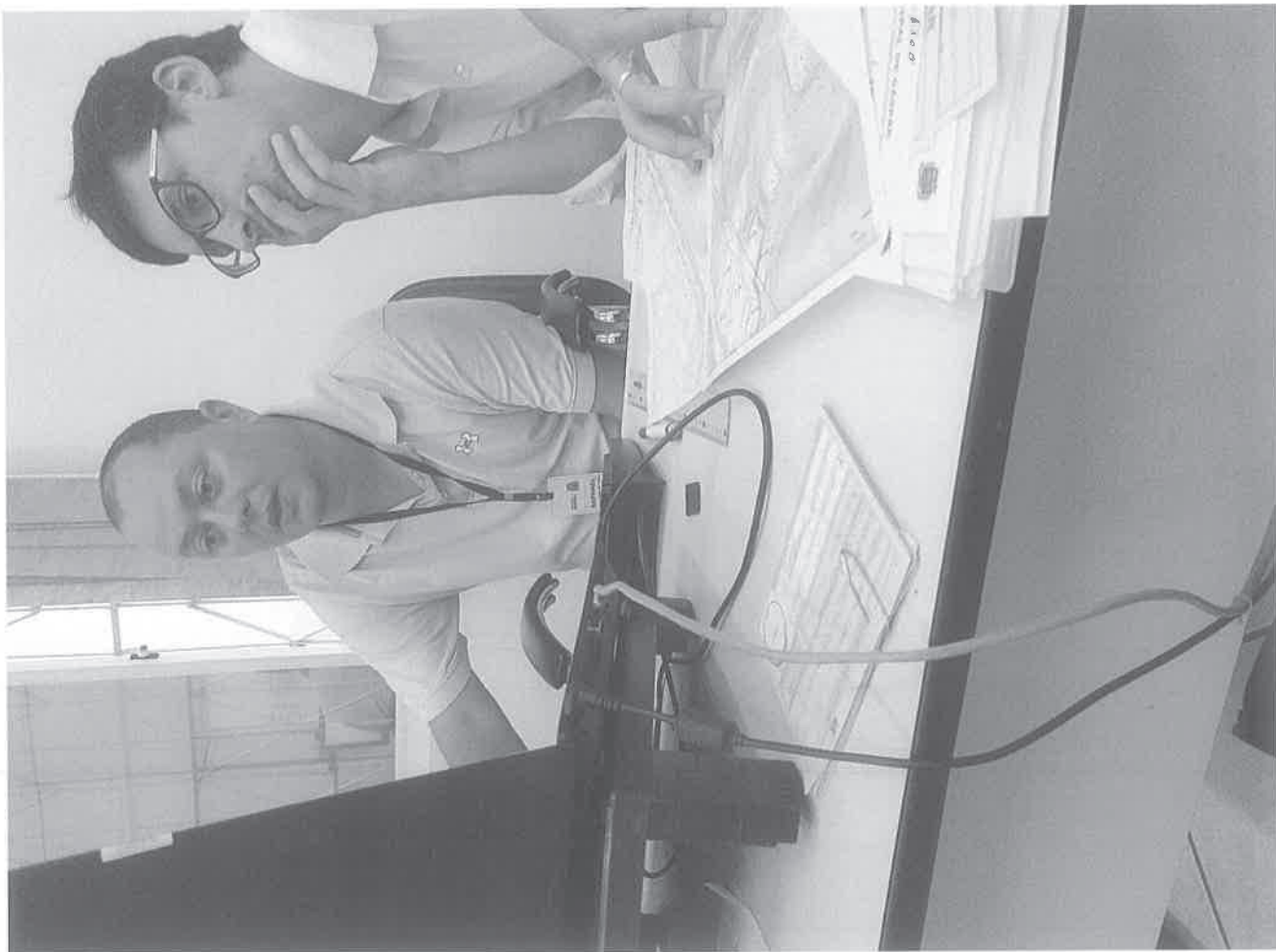
ALEXANDRE GEVAERD
 Secretário de Planejamento, Meio Ambiente e Defesa Civil

ESTE DOCUMENTO NÃO É UMA LICENÇA. NÃO CONCEDE O DIREITO DE EXECUÇÃO. O DIREITO DE EXECUÇÃO SOMENTE PODERÁ SER EXERCIDO APÓS A CONCESSÃO DO ALVARÁ.

LEGENDAS: P (Pequeno) / M (Médio) / G (Grande) / SA (Sub-Análise).

20/4/2017 11:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAZENDA
 SECRETARIA DA FAZENDA
 TELEFONES: Atm (0 atendimento)
 Cx

CAIXA Loterias
 CAIXA Loterias
 CAIXA Loterias

DATA: 07/04/2017 HORA: 09:21
 EXPEDIENTE: 2794/2017 - PROTOCOLO EXTERNO
 REQUERENTE: 23254 - OLGA RAMIREZ LLOPIS
 ASSUNTO: CERTIDÃO DE USO DE SOLO
 SINTESE: USO DO SOLO - NOME: OLGA RAMIREZ LLOPIS - CPF: 32885610250 - ENDEREÇO: BR 470, EM 415,16 METROS COM A FAIXA DE DOMÍNIO - BAIRRO MARGEM ESQUERDA - TEL: 11 999446969

DADOS INTEGRAÇÃO: Outros

É OBRIGATÓRIO A APRESENTAÇÃO DESTE DOCUMENTO NA RETIRADA
 Este Protocolo só terá andamento mediante pagamento da guia e baixa no sistema
 Horário de atendimento ao público: de segunda a sexta-feira, das 8:00 as 12:00 / 13:00 as 17:00.

SANTA CATARINA
 PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
 SECRETARIA DA FAZENDA

TELEFONES: Atendimento Tributação - 3331-6383; Atendimento Planejamento - 3331-6351
 O andamento deste protocolo poderá ser consultado no site www.gaspar.sc.gov.br

COMPROVANTE DE PROTOCOLO GERADO

DATA: 07/04/2017 HORA: 09:21
 EXPEDIENTE: 2794/2017 - PROTOCOLO EXTERNO
 REQUERENTE: 23254 - OLGA RAMIREZ LLOPIS
 ASSUNTO: CERTIDÃO DE USO DE SOLO
 SINTESE: USO DO SOLO - NOME: OLGA RAMIREZ LLOPIS - CPF: 32885610250 - ENDEREÇO: BR 470, EM 415,16 METROS COM A FAIXA DE DOMÍNIO - BAIRRO MARGEM ESQUERDA - TEL: 11 999446969

DADOS INTEGRAÇÃO: Outros

É OBRIGATÓRIO A APRESENTAÇÃO DESTE DOCUMENTO NA RETIRADA
 Este Protocolo só terá andamento mediante pagamento da guia e baixa no sistema
 Horário de atendimento ao público: de segunda a sexta-feira, das 8:00 as 12:00 / 13:00 as 17:00.

PROTOCOLO RECEBIDO EM

PROTOCOLOS RECEBIDOS EM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032B11.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A Certidão de Uso do Solo do processo nº 2794 /2017 expedido pelo Secretária de Planejamento Sr. Alexandre Gevaerd, cópia adiante, determina um prazo de validade de 180 dias da data da sua emissão.

Segundo a reunião com o superintendente engenheiro florestal Rafael Weber o aproveitamento a ser definido pela Certidão de Uso do Solo implica na realização de projetos de movimentação do solo com detalhamentos.

Os projetos devem conter as áreas de preservação permanente delimitadas segundo a previsão legal do Plano Diretor e, a ilustração adiante, configura nas tonalidades em “manchas” verdes escurecidas a estimativa de aproximadamente 30% de faixa situada nos fundos.

CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados



obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

infraestrutura necessária à área lindeira a rodovia e a partir daí, o parcelamento do solo. As diligências e pesquisas ao longo da rodovia BR 470 com indicação das áreas com placas em oferta foram realizadas junto aos proprietários, imagens adiante.

Portanto, na condição atual da área bruta com mata e prescindindo de infraestrutura para drenagem, implantação de vias internas de acesso, execução de serviços de corte e aterro com equipamentos de grande porte, resulta ser viável o estudo econômico apresentado de aplicação do valor unitário recomendado pela secretaria de planejamento dentro da faixa delimitada como perímetro urbano.

Portanto, temos:

VALOR DA ÁREA BRUTA = R\$ 1.627.427,00.



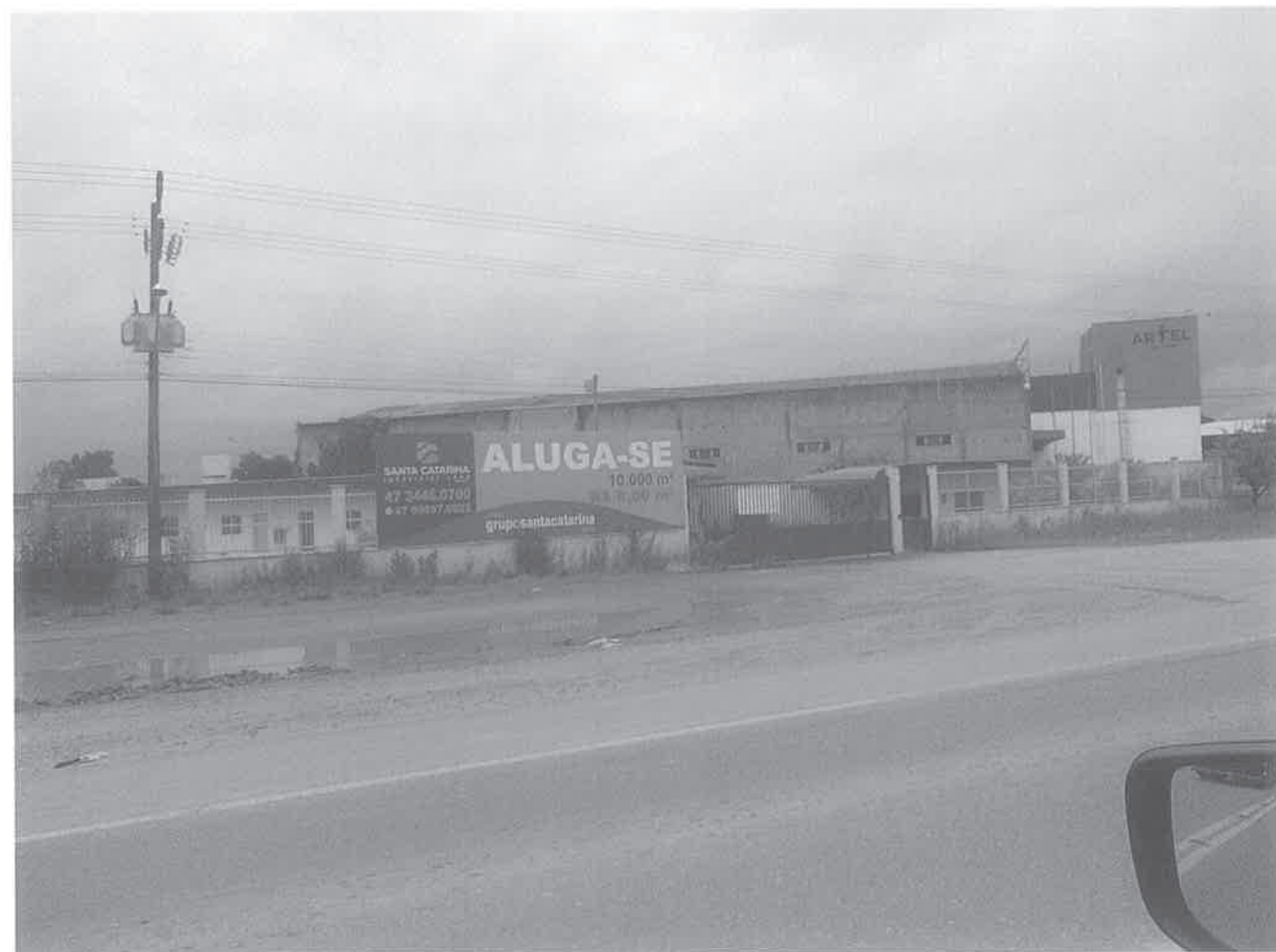
ÁREAS PARA LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS NA COMARCA DE NAVEGANTES PROXIMO DIVISA COM GASPAR.



Handwritten signature and initials



Handwritten signature and initials:
C. A. P.
56







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8.

Handwritten signature or initials.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPITULO V - CONCLUSÃO.

A avaliação da área bruta objeto da matrícula nº2969 do Cartório de Registro de Imóveis de Gaspar foi realizada com pesquisas de áreas a venda desde o município de Navegantes até a região de Gaspar.

A constatação da valorização superior da região de Navegantes pela proximidade com o porte e áreas com total infraestrutura e parcelamento do solo, indicam que o valor estimado pela secretaria de planejamento da Municipalidade de Gaspar está dentro dos parâmetros para as áreas urbanas.

Todavia, a área bruta envolve a área remanescente com áreas de preservação e limitação de aproveitamento em 70% conforme certidão de uso e solo expedida pelo Secretária de Planejamento.

Os custos com obras de terraplanagem para viabilizar o aproveitamento da área dentro do perímetro urbano com a faixa de domínio de 60,00 metros resulta o valor atual estimado da gleba bruta em :

GLEBA BRUTA = R\$ 1.628.000,00 (ABRIL/2017)
--

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de cinquenta e sete folha com dois anexos datilografadas de um só lado, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 27 de Abril de 2017.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Anexos

Anexo nº 01.....titulo de propriedade.

Anexo nº02..... Plano Diretor do Municipio
de Gaspar





Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 2.969, datada de 03 de Dezembro de 1979, conforme imagem abaixo:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Fls. 1
Matrícula nº 2.969	Gaspar, 3 de Dezembro de 1979	
<p>IMÓVEL: Um terreno situado no lugar Margem Esquerda, neste município, contendo a área de 208.359,73m², limitando-se ao sul, em 415,16 metros com a faixa de domínio da Rodovia Federal Blumenau-Navegantes; ao norte, em 470,00 metros com terras de Sebastião Wanke; ao leste, em 384,40 metros com terras de Silvio Schramm, e a oeste, em 601,24 metros com terras de José Lino Junkes, sem benfeitorias, distando cerca de 3Km da Ponte Hercílio Deke.-</p> <p>PROPRIETÁRIOS: RODOLFO MULLER, lavrador, CPF 050.489.909-00, casado(a) com HELENA ISENSEE MULLER, do lar, residentes e domiciliados neste município.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Parte do título registrado no livro 2, sob nº 738, deste Ofício.-</p> <p>INCRA: Nº 803.065.001/210.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p> <p>R.1-2.969, de 3 de Dezembro de 1979.</p> <p>O Sr. Rodolfo Muller e sua mulher, já qualificados, venderam o imóvel supra descrito, por CR\$ 1.073.682,00 para ARTEX S/A FÁBRICA DE ARTEFATOS TEXTEIS, CGC 82.640.723/0001-10, com sede à rua Progresso, nº 150, na cidade de Blumenau-SC, conforme escritura pública lavrada em 27 de novembro de 1979, nas notas do Tabelionato Santos, desta Comarca, no livro nº 93, fls. 73. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p> <p>R.2-2.969, de 5 de Março de 1991.</p> <p>A firma Artex S/A Fábrica de Artefatos Texteis, já qualificada, vendeu o imóvel supra descrito, por CR\$ 5.800.000,00 para OSMAR ROGÉRIO GUEDES, solteiro, maior, corretor de imóveis, residente e domiciliado na cidade de Blumenau-SC, CPF 146.605.129-91, conforme escritura pública lavrada em 20 de fevereiro de 1991, nas notas do Tabelionato Margarida, Comarca de Blumenau-SC, no livro nº 351, fls. 100. NOTA. Certifico que o Sr. Osmar Rogério Guedes, pagou no ato a importância de CR\$ 3.000.000,00 e o saldo em oito prestações iguais e mensais, todas com vencimento para o dia 20 de cada mês, como segue: a 1ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de março de 1991; a 2ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de abril de 1991; a 3ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de maio de 1991; a 4ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de junho de 1991; a 5ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de julho de 1991; a 6ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de agosto de 1991; a 7ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de setembro de 1991 e a 8ª de CR\$ 350.000,00 no dia 20 de outubro de 1991. As parcelas vincendas a contar da assinatura da presente escritura, serão corrigidas e atualizadas de acordo com TRD (Taxa Referencial Diária) acumulada até o dia do vencimento, acrescida de 12% (doze por cento) de juros ao ano. E fica expressamente pactuado e estipulado que se o comprador não efetuar o pagamento do preço nas datas estabelecidas, a vendedora considerará o presente registro rescindido e desfeito de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial. Certifico que a respectiva venda foi feita "AD CORPUS", isto é, tendo em vista os limites determinados não assistindo ao comprador qualquer reclamação, caso se verifique área menor que identificada no registro, nem a vendedora qualquer diferença de preço, caso a área existente supere a nominada. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p> <p>AV.3-2.969, de 20 de fevereiro de 1992.</p> <p>Certifico que de conformidade com a apresentação das notas promissórias quitadas, fica cancelada a nota registrada sob nº R-2.969. O referido é verdade do que dou fé.-</p>		

Continua no verso

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
 CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da Matrícula 2.969.AV.3	Ficha 1 - verso
O REGISTRADOR:	
<p>R.4-2.969, de 30 de Abril de 1992.</p> <p>O Sr. Osmar Rogério Guedes, já qualificado, vendeu o imóvel retro descrito, por CR\$ 5.800.000,00 para VENTILADORES BERNAUER S/A, CGC 61.413.852/0001-03, com sede em São Paulo-SP, à avenida do Oratório, 2.635, Parque São Lucas, conforme escritura pública lavrada em 10 de abril de 1.992, nas notas do Tabelionato Margarida, Comarca de Blumenau-SC, no livro nº 199, fls. 161/162. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p>	
<p>R.5-2.969, de 6 de Abril de 1998.</p> <p>Certifico que a firma Ventiladores Bernauer S/A, já qualificada anteriormente, instituiu em favor de PETROBRÁS FERTILIZANTES S/A - PETROFÉRTIL - GRUPO PETROFÉRTIL, CGC 42.520.171/0001-91 com sede em Rio de Janeiro-RJ, na Avenida República Chile, nº 65, pelo valor de R\$ 747,00, uma servidão de passagem para construção do GASODUTO BOLÍVIA BRASIL (GASBOL), sendo que a geratriz superior dos dutos ficará a uma profundidade mínima de 1,00 metro da superfície do terreno, descrevendo assim a faixa serviente: Faixa de terra com 45,30 metros de extensão, correspondente a uma área atingida de 906,00m² do imóvel objeto desta matrícula: Inicia-se no ponto de coordenadas 7.023.263,496 e 700.210,273, localizadas na interseção do eixo da faixa e a divisa das terras de Ventiladores Bernauer S/A com a propriedade sem denominação de Catarina Aparceida Junckes Pamplona. Daí segue com rumo Sudoeste com azimute 187°03'20", por uma distância de 24,00 metros, até encontrar o PI-793 de coordenadas 7.023.239,725 e 700.207,331, onde deslota a direita, com azimute 218°43'20", por uma distância de 21,30 metros, até atingir o ponto de coordenadas 7.023.223,106 e 700.194,006, localizadas na interseção do eixo da faixa e a divisa das terras de Ventiladores Bernauer S/A com a Rodovia BR-470, onde termina desta scrição. Tudo de conformidade com a escritura pública lavrada em 27 de fevereiro de 1.998, nas notas do Tabelionato Canziani, Comarca de Itajaí-SC, no livro 20, fls. 65. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p>	
<p>AV.6-2.969, de 22 de Dezembro de 1999.</p> <p>Certifico que a empresa Petrobrás Gás S/A - Gaspetro, nova denominação social da Petrobrás Fertilizantes S/A - Petrofertil, cede à empresa TRANSPORTADORA BRASILEIRA GASODUTO BOLIVIA - BRASIL S/A - TBG, sociedade anônima, com sede na cidade de Rio de Janeiro-RJ, na Praia do Flamengo, nº 200, 25º andar, inscrita no CGCMF, sob nº 01.891.441/0001-93, todos os seus direitos relativos à servidão de passagem acima registrada sob nº R-5-2.969, inclusive o direito de realizar, na faixa de servidão, os trabalhos de construção, manutenção, reparo e fiscalização dos autos, bem como instalar, operar e manter serviços de rede de água, aquecimento energia elétrica, cabos de fibra ótica, transmissão de dados e telecomunicações, marcos quilométricos e de sinalização ou outros necessários ao bom funcionamento das instalações, retendo a cedente Gaspetro, para si os direitos de utilizar-se total ou parcialmente dos referidos direitos relativos à servidão de passagem. Tudo de conformidade com a escritura pública de cessão de direitos e obrigações decorrentes da escritura pública de instituição de servidão de passagem, datada de 12 de agosto de 1.999, nas notas do Tabelionato Margarida, cidade e Comarca de Blumenau, no livro nº 503, fls. 130. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR: <i>Renato Luis Benucci</i></p>	
<p>AV.7-2.969, de 20 de Fevereiro de 2002.</p> <p>Hipoteca de 1º grau sobre a servidão de passagem do Gasoduto Bolívia Brasil (GASBOL), em garantia de parte de obrigações de um total de R\$ 805.000.000,00 (oitocentos e cinco milhões de reais). É devedora a TRANSPORTADORA BRASILEIRA GASODUTO BOLÍVIA - BRASIL S/A - TBG, inscrita no CNPJ sob nº 01.891.441/0001-93, com sede na Praia do Flamengo, nº 200, 25º andar, na cidade do Rio de Janeiro-RJ e credora PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRÁS, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob nº 33.000.167/0001-01, com sede na Avenida República do Chile, nº 65, na cidade do Rio de Janeiro-RJ. A cidade</p>	

Continua na ficha 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
 CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Fls. 2
Matrícula nº 2.969	ContinuaçãoAV.7	
<p>hipoteca vigorará enquanto persistirem quaisquer das obrigações de responsabilidade da Devedora. Tudo de conformidade com a escritura pública de hipoteca lavrada em 20 de dezembro de 2.001, nas notas do Tabelionato Margarida, cidade de Comarca de Blumenau-SC, no livro nº 528. fls. 183. O referido é verdade do que dou fé.</p> <p>O REGISTRADOR: <i>[Handwritten Signature]</i></p>		
<p style="font-size: 48px; opacity: 0.5;">EM BRANCO</p>		



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
 CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 2.969.

O referido é verdade e dou fé. Gaspar-SC, 03 de Dezembro de 2015.

- Renato Luis Benucci - Titular
- Lara Xavier de Sá - Substituta
- Rúbia Mara Junges - Escrevente
- Roberto Daniel Utzig - Auxiliar

Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Selo Digital de Fiscalização
 Normal

EBY52401-EYJ8

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 8,40
 01 Folhas Excedentes..... R\$ 3,15
 Selos: R\$ 1,55
 Total: R\$ 13,10

Recibo:
 Guia/Pedido: 38.954
 Impresso por: Yara
 Nº Certidão: 74672

****Validade: 30 dias****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
 Renato Luis Benucci - Oficial Registrador
 Iara Xavier de Sá - Oficial Substituta
 Rua São José, nº 253 - Atitude Centro Empresarial, sala 410 - 4º andar -
 Centro - Gaspar - SC - CEP 89110-000-Fone:(47)3332-4700

fls. 2406

Pedido de Certidão
 38.954

RECIBO DE ANTECIPAÇÃO Nº 50172

Requerente: Daniel Batista
 Data do Requerimento: 03/12/2015.
 Vínculos: Matrícula - 2969.
 Certidões Solicitadas: 2.969 mat. 1 fl

Qt	Fração	Ato	Data	V.Selo	Emol	Total
1		Certidão de Inteiro Teor	03/12/2015	R\$ 1,55	R\$ 8,40	R\$ 9,95
1		Folhas Excedentes	03/12/2015	R\$ 0,00	R\$ 3,15	R\$ 3,15
TOTAL				R\$ 1,55	R\$ 11,55	R\$ 13,10

Previsão de emolumentos: R\$ 13.10
 Valor antecipado: R\$ 13.10

Recebemos a importância de R\$ 13.10 (treze reais, dez centavos), a título de antecipação de emolumentos, proveniente do pagamento do(s) ato(s) supra relacionado(s). Qualquer quantia eventualmente cobrada por equívoco, a maior ou a menor, será devolvida ou cobrada no ato de entrega da(s) certidão(ões), quando será emitido o Relatório de Emolumentos (Prov. 36/2009, da CGJ/SC).

Gaspar-SC, 03 de Dezembro de 2015.

Yara

Acompanhe a sua solicitação pelo endereço: www.rigaspar.com.br ou www.cartweb.com.br
 Identificador: 2022813581 - Senha: 25290052



ESTADO DE SANTA CATARINA
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
 Renato Luis Benucci - Oficial Registrador
 Iara Xavier de Sá - Oficial Substituta
 Rua São José, nº 253 - Atitude Centro Empresarial, sala 410 - 4º andar -
 Centro - Gaspar - SC - CEP 89110-000-Fone:(47)3332-4700

RELATÓRIO DE EMOLUMENTOS Nº 38.954
 (Pedido de Certidão)

Requerente: Daniel Batista - Fone: 3334 0089
 Data do pedido: 03/12/2015
 Vínculos:
 Certidão(ões): 2.969 mat. 1 fl.

Qt	Ato	Selo	Data	V.Selo	Emol	Total
1	Certidão de Inteiro Teor	EBY52401-EYJ8-Normal	03/12/2015	R\$ 1,55	R\$ 8,40	R\$ 9,95
1	Folhas Excedentes		03/12/2015	R\$ 0,00	R\$ 3,15	R\$ 3,15
TOTAL				R\$ 1,55	R\$ 11,55	R\$ 13,10

O presente relatório descreve a(s) certidão(ões) emitida(s) por esta serventia, com seus respectivos emolumentos e selo(s) de fiscalização.

Gaspar-SC, 03 de Dezembro de 2015.

Via Usuário





15/06/1990

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

**PLANO
DIRETOR
DO
MUNICÍPIO
DE
GASPAR**

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GASPAR

LEI Nº 1.151

APROVA AS DIRETRIZES BÁSICAS DO PLANO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE GASPAR

TARCÍSIO DESCHAMPS, Prefeito Municipal de Gaspar, Estado de Santa Catarina, Faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores decreta e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1 – Ficam aprovadas as diretrizes básicas do Plano Físico Territorial do Município de Gaspar, constantes das informações e documentos que o compõem.

Art. 2– Esta Lei entra em vigor no dia 02 de Janeiro de 1989, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR, 10 de Novembro de 1988.

TARCÍSIO DESCHAMPS
Prefeito Municipal

ENTENDER, PROTEGER E VIVER A CIDADE

1. As diretrizes que orientam uma coerente política de uso do solo devem ajustar-se em nível de planejamento de legislação, para cidades em processo de crescimento, às condições ideais mínimas de seu meio ambiente urbano, de modo a assegurar a população um compatível padrão de qualidade de vida.
2. Entende-se para isso, como componentes de valorização do meio ambiente urbano não apenas os fatores físico-territoriais, a exemplo do adequado parcelamento e ocupação do solo, de racional organização viária ou de uma infra-estrutura básica e eficiente, mais ainda outros fatores capazes de influir no comportamento, bem estar e sobrevivência individual ou coletiva, daqueles que usufruem do espaço, nele habitado e trabalhando.

3. Assim, há que se manter a salubridade do ar que se respira, dos mananciais que abastece a água da cidade, do sistema de vazão de dejetos e, sobretudo a integridade das áreas verdes que equilibram o regime de águas e renovam o elemento atmosférico.

4. Outro dado significante na valorização do meio ambiente urbano é a relação harmônica entre o habitante e a paisagem plástica e visual da cidade, tanto sob o aspecto da natureza envolvente, quanto dos vazios urbanizados para embelezamento e lazer ou de singularidades artísticas arquitetônicas insinuadas no espaço construído.

5. A noção de bem estar urbano desta maneira, compreender simultaneamente condicionantes materiais, sociais e culturais, que juntas atuam na consecução da desejada qualidade de vida.

6. No caso de uma cidade como Gaspar, que conjugando caráter de proximidade a um polo econômico e caráter dinâmico de seu desenvolvimento há que fixar-se, para sua expansão como núcleo ativo de vida e trabalho, diretrizes ainda mais harmonizadoras do SER, que é sua identidade precípua e do VIR a SER, que é imposição natural de seu organismo realimentado de nova vitalidade humana.

7. Para que isso ocorra, a execução de um plano urbano para a cidade deve contar com a percepção sensibilidade e a consciência participativa do habitante, daquele que é gestor e o fruidor de um espaço de um ambiente singularmente de referências e significados sociais e culturais.

8. Este plano visa orientar o desenvolvimento físico dos espaços e respondendo aos anseios manifestados pela população, esperamos : Ser útil e aplicável, por extensão à todo este patrimônio sócio cultural que Gaspar.

OBJETIVOS

O plano tem como objetivo orientar, ordenar racional e harmoniosamente o crescimento dos espaços construídos da sede urbana do município de Gaspar. Para isso, é necessário que haja uma conscientização para a qualidade de vida controlando o uso do solo; o que

envolve restrições ao uso de propriedades, as, em função de toda uma organização harmônica do espaço físico urbano.

É questão urgente se coordenar as diversas linhas de ação pública para que o desenvolvimento não se transforme em sinônimo de nossos patrimônios naturais ou, de um desenvolvimento desordenado carente de infra-estrutura adequada e sem qualquer consideração à plástica, uso e funcionalidade resultantes até o presente momento, é dado os instrumentos jurídicos existentes, a única forma efetiva de reorganizar, de maneira curativa o uso de solo, que se pode esperar da maioria de municípios menos equipados é a desapropriação. Exatamente a mais cara e menos adequada para um país carente de recursos.

O plano Físico Territorial Urbano, objetiva, portanto, ser o instrumento municipal disponível para que tenha um desenvolvimento harmônico em respostas aos anseios manifestados pela população. O adiamento do uso deste instrumento, e de uma política coerente do uso do solo, certamente ocasionarão futuros custos sociais. Para que haja uma perfeita sintonia entre a dinâmica urbana e aplicação desta, recomenda-se a formação de um conselho de desenvolvimento Urbano formado pelo executivo, legislativo e líderes de classes representativas, que permitirá uma avaliação mais criteriosa nos casos aqui omissos. Visando um resultado harmônico e útil, realizamos este trabalho atendendo às necessidades manifestadas pelo Município, na discussão e busca de soluções para seus problemas comuns.

PROGNÓSTICOS

1 DIRETRIZES BÁSICAS

O plano contém diretrizes básicas de orientação proposição, numa tentativa de ordenar racionalmente o desenvolvimento físico do espaço urbano do município de Gaspar. As diretrizes básicas não tem características de projeto urbanístico acabado e definido, tem sim, função orientadora para que o desenvolvimento ocorra na direção manifestada pela maioria da população em consenso, sem portanto, impedir o livre desempenho da vida econômica e social da cidade.

Se resume em :

- Indicação técnica quanto à ministração de uma legislação de parcelamento do solo – Lei Complementar de Parcelamento do Solo;

- Indicação da distribuição do uso do solo urbano – Mapa Urbano de Zoneamento do Uso do Solo;
- Indicação dos equipamentos de uso público existentes e propostos dentro das várias zonas urbanas de forma a atender as necessidades da população;
- Indicação do sistema viário existentes, em execução e proposto – Mapa do Sistema Viário;
- Indicação técnica quanto ao código de obras – Lei Complementar de Obras;
- Indicação técnica relativa ao poder de polícia do município, quanto as medidas de higiene, segurança e conforto públicos – Lei Complementar de Posturas;
- Disciplinar a ocupação do solo respeitando recursos naturais e paisagísticos do município preservando margens, encostas, paisagem natural e construída, sob o ponto de vista ecológico, estético e racional;
- Criação de um conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que acompanhe, oriente e discipline criteriosamente os casos omissos neste Plano e a continuidade do processo de evolução e desenvolvimento permitindo flexibilidade a Lei de Zoneamento a implantação de equipamentos urbanos; porque a cidade é um processo dinâmico decorrente ligado a fatores externos e internos.

2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1 O plano diretor do Município de Gaspar foca a área urbana criada pela Lei nº 1.596 de 27/05/1996, que fixa e delimita o perímetro urbano.

2.2 CONSIDERAÇÃO SOBRE A SEDIMENTAÇÃO URBANA

A cidade e as pessoas possuem um rosto, uma identidade. Aqui o sítio onde se encontra implantada a cidade se apresenta constituída por topografia suave, em várzea : emoldurada

por elevações que condicionam a expansão urbana ordenada, o Rio Itajaí-Açú como elemento marcante físico, corta a paisagem urbana.

Decorrente da colonização, o rio foi desconsiderado paisagística e ecologicamente, fazendo papel de fundo de quintal.

Temos ainda, algumas construções que relatam um pouco da história e colonização da sede. A Igreja Matriz, situada em um dos pontos mais elevados do núcleo central, apresenta-se ao mesmo tempo em que toma de mirante, bastante procurado por turistas e curiosos.

As margens do rio Itajaí-Açú, em assentamento contínuo, o comércio, serviços e a administração desempenham um papel de “coração da cidade”, desenvolvendo-se nas laterais da antiga rodovia que servia ao tráfego lento de freguesia de São Pedro Apóstolo, hoje Gaspar, esta mesma rodovia, denominada Aristiliano Ramos, hoje abriga todo o tráfego pesado e intenso, tendo ainda, sua largura diminuída pelo estacionamento de veículos. A cidade conserva traços sócio culturais bastante peculiares como :

- Uso da bicicleta para locomoção;
- Promoção de eventos populares e recreativos religiosos;
- A continuidade da produção artesanal de doces e artefatos. O desenvolvimento da cidade deu-se, inicialmente, da forma linear, acompanhado o traçado da rodovia Jorge Lacerda (SC-470) que na área urbana, à partir da divisa com Blumenau, assume as denominações consecutivas : Anfilóquio Nunes Pires, Nereu Ramos, Aristiliano Ramos e rua Itajaí. A população no decorrer dos anos, foi ocupando áreas mais afastadas do rio, em pontos, as condições topográficas foram permitindo, sem a preocupação com um traçado homogêneo acompanhando vias de penetração para o interior como acontece, na rua denominada Pref. Leopoldo Schramm e no antigo acesso para Brusque. Notadamente, a expansão urbana mais recente se espalhou em pontos como :

- Próximo à divisa com Blumenau, em função desta, formando um bairro que pode ser considerado fisicamente isolado e que hoje apresenta sérios problemas relativos à drenagem de águas pluviais, e vem exigindo uma melhoria de infra-estrutura que ficou relegada ao crescimento acelerado;
- Nas mediações da rodovia SC-411, acesso à Brusque, onde as condicionantes físicas permitiram;
- Na margem esquerda do rio Itajaí-Açú, em função da proximidade com área central facilitada pela ponte que acesso à BR-470.

2.3 EVOLUÇÃO ECONÔMICA

A economia teve uma evolução étnica, variedade nos meios de produção, variedade de costumes e facilidade de acesso; sofreu também a influência de fatores de colonização e outros. Têm-se o conhecimento de que belgas e alemães, com provável procedência de São Pedro de Alcântara e incentivados pelas perspectivas de boas terras, iniciaram a colonização, que assim evolui :

- AGRICULTURA DE SUBSISTÊNCIA
 - PECUÁRIA
 - GADO LEITEIRO
 - CANA-DE-AÇÚCAR E DERIVADOS
 - USINA DE AÇÚCAR SÃO PEDRO
- Chegou a ser o principal gerador de riqueza do município.
- CULTIVO DE ARROZ E OLARIAS
- Com a chegada de italianos na região de Barracão.
- FARINHA DE MANDIOCA – Com a chegada dos açorianos, paralelamente foram ocorrendo : o cultivo de arroz, feijão, mandioca, fumo em folha, gado leiteiro e pecuária.

Em 1938 foi instalada a primeira indústria linha – Leopoldo Schmalz.

Hoje temos o município com mais de cento e trinta indústrias com produção diversificada, nos ramos :

- Mobiliário, têxtil, artefatos de madeira, beneficiamento de arroz, beneficiamento de cereais, beneficiamento de madeira, linhas, olarias, extração e refinaria de óleo vegetal, torrefação de café, confecções, sabão, máquinas, peças e acessórios, artefatos de cimento, funilaria, estamperia e malha, recuperação de resíduos têxteis, painéis luminosos, calçados.

3. SITUAÇÃO ECONÔMICA ATUAL

3 Proposições ref. às funções urbanas :

Para que se tenha um desenvolvimento harmônico racional e bem servido de infra-estrutura é necessário que se faça uso da legislação Federal, Estadual e Municipal existentes, inclusive este plano, baseados em diretrizes de :

3.1 OCUPAÇÃO URBANA

- 1 Não se aprove loteamentos e desmembramentos em discordância com as Leis que dispõe sobre o parcelamento do solo :
 - Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979;
 - Lei Estadual nº 6.063, de 24/05/1982;
 - Lei Municipal Complementar a este plano
- 2 Se tenha anuência prévia de Estado, conforme Lei Estadual de Parcelamento do solo nº 6.063 – para posterior aprovação de parcelamento quando o mesmo se situar em área limítrofe do município até 01 Km (um quilômetro).
- 3 Se faça uso da Lei que delimita o perímetro urbano, complementar a este plano, pois ela define a área onde é permissível o parcelamento do solo para fins urbanos.
- 4 Se distribua marcos indicativos da altura das águas nas cheias de 1983 e 1984, em pontos fracos facilmente identificáveis como cruzamento de ruas e vias principais distribuidoras do tráfego, em toda área urbana.

- 5 Se faça a demarcação prévia do traçado e alargamento de vias públicas municipais e estaduais evitando futuras desapropriações.
- 6 Não se aprove o parcelamento do solo, nem se incentive a ocupação do solo, em áreas atingidas pelas cheias, sem que sejam tomadas as providências, tomando por base os marcos indicativos do item 4. Considerando o que dispõe a Lei de Uso do Solo, pois as cheias comprovadamente, se repetem ao longo dos anos, e o não cumprimento desta poderá acarretar futuros custos sociais.
- 7 Não se permita loteamentos em terrenos que exijam desmontes e aterros sem que sejam apresentados e cumpridos pelo proprietário necessários com a contenção de terras e erosões decorrentes da retirada a capa vegetal e proteção.
- 8 Se exija dos proprietários dos terrenos baldios urbanos que os conservem limpos, roçados, murados e com passeio conservado.
- 9 Não se permita a ocupação do solo na faixa de lindeira aos rios, cumprindo-se legislação federal e estadual existentes :
 - 15 metros nos rios de até 100 m (cento metros) de largura;
 - 50 metros para rios mais largos, como caso do Itajaí-Açú.
- 10 Se proíba construções que não estejam recuadas, no mínimo 5 m (cinco metros) da faixa de domínio de rodovias federais e estaduais.
- 11 Se crie uma Comissão de Preservação do Meio Ambiente / Cultura / Memória / Histórica, com função da população.
- 12 É indispensável o cuidado com o aspecto visual urbano : fios, placas e painéis.

3.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

- Se faz necessária a tramitação de projetos, principalmente de loteamentos, em áreas responsáveis pela infra-estrutura básica como

água e luz no sentido de racionalizar o uso das redes existentes, evitando ampliações e equipamentos onerosos.

- Fazer uso da legislação Ambiental de Santa Catarina, mantendo uma rigorosa e eficiente fiscalização quanto ao lançamento de esgoto a céu aberto, fazendo uma campanha de consciência da população a respeito dos males que tal procedimentos pode causar e informando das possíveis alternativas de tratamento de esgoto caseiro (poderá ser pedido auxílio do Órgão Estadual responsável pelo Meio Ambiente, na realização de tal campanha).
- Prever a implantação de um sistema de drenagem adequado para as áreas baixas com ocupação urbana definida; não permitido que outras áreas nas mesmas condições sejam ocupadas sem que estejam dotadas de galerias pluviais com capacidade suficiente.
- Se faz urgente um projeto básico, tecnicamente elaborado de esgotamento de águas pluviais e fluviais que orientam a execução e planejamento de obras afins, conforme prioridade, dentro de padrões corretos de dimensionamento e funcionamento.
- Dotar o Município de um Aterro Sanitário que poderá localizar-se onde hoje se deposita o lixo, em antiga pedreira, longe de nascentes e residências, na localidade de Barracão (poderá ser pedido auxílio à FATMA, que dispõe de técnicos especializados).

OBSERVAÇÃO : a princípio, com base no censo de 1980 do IBGE, seria necessária uma área de 5.500 m².

- Providenciar a instalação de telefones públicos nas localidades com densidade superior a 60% (sessenta por cento), bem como na manutenção dos já existentes.
- Se faz urgente e necessário em estudo de viabilidade para a mudança de ponto de captação d'água para abastecimento visto o índice de

poluição registrado no rio Itajaí-Açú que poderá continuar abastecimento indústrias e serviços.

(sugerimos a mudança para a fonte natural do Gasparinho de onde a água viria por pressão, dispensando o gasto de energia e tratamento químicos de melhoria de qualidade).

- Dotar de infra-estrutura adequada as áreas com vocação eminente para o comércio de produtos artesanais e locais, visando o reforço da identidade cultural local.
- Prever um local para cemitério próximo ao bairro Bela Vista, evitando assim deslocamento pela movimentada e longa distância que leva ao cemitério municipal.
- Determinar um local para funcionamento feira livre.

3.3 HABITAÇÃO

- Fiscalizar e incentivar a aplicação do código obras que visa o aperfeiçoamento da construção e bem estar dos munícipes.
- Orientar o direcionamento da ocupação do solo para áreas livres de enchentes.
- Não permitir construções abaixo da cota enchente igual a 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros), baseando-se nos marcos de amarração propostos no item 3.1.4.
- Não permitir construções nas faixas preservação permanente lindeiras aos rios.
- Alertar e conscientizar os proprietários sobre a necessidade de adaptação de sua construção ao problema das cheias, até a cota de enchente igual a 16 m (dezesesseis metros).
- Alertar o proprietário sobre a necessidade de iluminação natural e ventilação adequada em cada peça na construção, visando a higienização dos ambientes.

- Incentivar o ajardinamento de residências através de gincanas, concursos públicos com prêmio e divulgação, bem como, zelar por praças e jardins públicos.
- Não permitir construções nas laterais das rodovias estaduais e federais, em que tenham um recuo mínimo de 5 m (cinco metros) da faixa de domínio da rodovia.
- Exigir locação em projeto e execução de fossa e sumidouro, não permitindo, em qualquer hipótese, o lançamento “in natura” na rede de esgoto ou em qualquer canal ou ribeirão.
- Exigir a apresentação de escritura pública na aprovação de projetos.
- Para que não se tenha continuidade no processo de ocupação clandestina do solo, manter rigorosa fiscalização e promover campanhas de conscientização da necessidade de saneamento básicos nos núcleos já existentes.
- Fiscalizar e incentivar a aplicação do Plano Diretor, fazendo-se valer os gabaritos máximos de altura, índice de aproveitamento do terreno, tipo de uso permitido, recuos e afastamentos estipulados.
- Garantir sempre na aprovação de projetos de futuras edificações, um afastamento suficiente entre si, permitindo uma circulação de ar e iluminação natural adequadas.
- Áreas que comprovadamente são o leito maior dos rios, não deverão receber nenhum assentamento.

3.4 SAÚDE

- Continuar o incentivo ao trabalho conjunto da Comissão de Promoção Humana, posto de Saúde, SUCAM, ACARESC, Comissão Municipal de saúde e Assistência Social do Município no sentido de desenvolver programas de educação sanitária, principalmente, junto às comunidades carentes.

OBSERVAÇÃO: Tentar incorporar neste trabalho a participação dos trabalhadores rurais.

- Desenvolver campanha de conscientização da população com respeito ao tratamento de esgoto sanitário e destino de águas residuais.
- Incentivar e implantar o convênio entre o Hospital Nossa Senhora do Perpétuo Socorro e Prefeitura no sentido de aprimorar o atendimento do mesmo às populações menos favorecidas.
- Dar continuidade e incentivar o atendimento crianças.
- Dar continuidade e incentivar o atendimento crianças.
- Fazer valer e fiscalizar a aplicação do Código de Posturas, complementar a este Plano.
- Fazer valer a legislação Ambiental do Estado de Santa Catarina – Lei nº 5.793 de 15/10/1980, que dispõe sobre a proteção e melhoria da qualidade ambiental.
- Informar o DNPM das áreas atualizadas de ocupação urbana. Evitando as minerações e suas consequências próximo a áreas habitadas.
- Implantação de aterro sanitário.

3.5 LAZER / ESPORTE / ÁREA DE PRESERVAÇÃO / CULTURA

- Incentivar a criação do Parque Municipal da sede Urbana. Este parque deverá abrigar atividades de lazer ativo e passivo, devendo ser equipado de maneira às deficiências de áreas para lazer comunitário, abrigando pequeno comércio como bancas de jornais e revistas, cafezinho, sorveteria, sucos naturais, artesanato, Tc...
- Incentivar o turismo e artesanato local que se apresenta com potencialidades eminentes, criando áreas próprias, dentro de um padrão arquitetônico que valorize a cultura local e abrigue as atividades existentes.

- Construção de ginásio de esportes coberto no bairro Bela Vista.
- Tentar preservar as matas nativas existentes no município criteriosamente, fazendo uso do Código Florestal – Lei nº 4.771, de 15/09/1965.
- Manter vigilância constante sobre os sambaquis existentes no interior do município, visando sua preservação, pois muitos foram destruídos no passado, em virtude de desconhecimento de sua importância.
- Prever áreas para a instalação de praças públicas, parques e demais equipamentos públicos afins visando suprir a carência de espaços apropriados ao lazer vicinal de áreas já urbanizadas, bem como às demais atividades comemorativas socioculturais existentes.
- Fazer valer as leis.
- Código Florestal – Lei Federal nº 4.771, de 15/09/1965.
- Código de Águas – Decreto Federal nº 24.643, de 10/07/1934.
- Legislação ambiental de Santa Catarina – Lei Estadual nº 5.793, de 15/10/1980.
- Áreas de Preservação Permanente, definidas neste plano.
- Previsão de área para a implantação da Casa da Arte e Cultura Municipal.
- Incentivar a preservação da cultura e memória histórica do município pela tipologia e patrimônio arquitetônicos existentes (poderá ser solicitado o auxílio da Fundação Catarinense de Cultura), através de restaurações, adaptando-se à novas funções.
- Dotar as laterais do acesso à BR-470 de passeios largos, arborizados para a prática de caminhadas e cooper.

3.6 SISTEMA VIÁRIO

Verificando o crescimento urbano acelerado pela dinâmica econômica, estabeleceu-se propostas para o sistemas viários :

- Se faz necessário a demarcação prévia do traçado de novas vias e alargamentos já existentes, evitando futuras desapropriações.
- Após a retirada do tráfego alheio da área central será necessária a sinalização horizontal e vertical, definindo os locais de estacionamento permitido, liberando uma das laterais para faixas de uso exclusivo para ciclistas.
- Providenciar a curto/médio prazo pavimentação das vias públicas urbanas.
- Providenciar a abertura e adequação viária das vias dos loteamentos aprovados em qualquer infra-estrutura, onde já se encontra assentada alguma população, visto que a maioria dos loteamentos foram aprovados sem termos vias abertas. Isto poderá ser feito, em alguns casos mediante acordo com os loteadores.
- Planejar o atendimento ao transporte coletivo juntamente com a empresa responsável prevendo os pontos de parada de abrigo padronizados, proporcionando maior conforto aos usuários.
- Melhorar as condições de acostamento e iluminação das rodovias Nereu Ramos, Anfilóquio Nunes Pires, Itajaí e Ivo Silveira até o limite da área considerada por lei urbana.
- Dotar a curto prazo, o acesso da BR-470 Margem Esquerda, de iluminação pública adequada, bem como organizar suas laterais providenciando sua melhoria paisagística.
- Fica reafirmada a faixa de domínio das rodovias conforme mapa anexo que dispõe sobre o sistema viário.
- O Plano propõe que as áreas onde passar as vias projetadas, tenham desde já seus alinhamentos definidos e que sejam decretados de utilidade pública, para evitar futuras desapropriações.

- Abertura ou pavimentação das vias deverá ser feita segundo a necessidade da população, ficando a cargo do setor de obras da Prefeitura o gerenciamento das decisões.
- Dotar as ruas locais urbanas de placas com seus efetivos nomes.

LEI Nº 1.152

FIXA A DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE GASPAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

TARCÍSIO DESCHAMPS – Prefeito Municipal de Gaspar, Estado de Santa Catarina faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei :

Art. 1º – A linha contínua que demarca o perímetro urbano do município de Gaspar fica assim definida, conforme mapa anexo ao plano Territorial Urbano, a Oeste : no bairro Bela Vista segue pelo córrego de limite entre o município de Gaspar e o município de Blumenau, em direção a sua nascente atinge o divisor d'água nos pontos 132, 127, 124, 111 e 28, até a estrada Geral Águas Negras. Segue por esta em direção a rua Rio do Sul e, por esta, até seu final. Deste ponto em linha reta, paralela e distanciando aproximadamente 700 m (setecentos metros) da rua Nereu Ramos, segue até a linha de fundo dos lotes da rua José Eberhardt. Pelo Ribeirão Gaspar Grande até 500 m (quinhentos metros) depois da pinguela que liga a rua Arnoldo Koch com Geraldo dos Santos, em linha seca, deste ponto até onde esta é cortada pelo córrego. Deste ponto segue em linha seca na direção Leste. Passa pelas elevações de cotas 79 e 99 corta a rua Frei Solano e segue até atingir o afluente vai até a rua Augusto Krauss. Percorre 200 m (duzentos metros), em direção Leste sobre a rua e deste ponto continua em linha seca, coincidindo com algumas linhas da divisa das propriedades, até atingir a encosta das elevações que ladeiam a Rodovia Ivo Silveira. Sobre a linha de cota 25 m (vinte e cinco metros) chega a rótula de cruzamento

da Rodovia Ivo Silveira com a Barão do Rio Branco e Rodovia de contorno Leste. Segue pela Rodovia de contorno Leste e, por esta, até a BR-470, segue pela BR-470 em direção Oeste até o final da reta desta no ponto mais próximo do rio Itajaí-Açú e, pelo rio, temos a delimitação até a divisa com Blumenau no Bairro Bela Vista.

Art. 2º – Esta Lei entra em vigor à partir do dia 02 de Janeiro de 1989, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR, em 10 de Novembro de 1988.

TARCÍSIO DESCHAMPS
Prefeito Municipal

LEI Nº 1.153

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE GASPAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

TARCÍSIO DESCHAMPS, Prefeito Municipal de Gaspar, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste município que a Câmara de Vereadores decreta e ele sanciona a seguinte Lei :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1 – O parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Gaspar, rege-se por esta Lei e as observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979 e Lei Estadual nº 6.063, de 24/05/1982.

Art. 2 – O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento e desmembramento.

Art. 3 – Para fins dispositivos nesta Lei, consideram-se :

- I. Loteamento – a subdivisão da área em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por HELENA MARIA HERMESDORFF, liberado nos autos em 03/05/2017 às 13:33. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3032BB8

públicos ou prolongamentos das vias existentes.

- II. Desmembramento – a subdivisão da área em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento da infra-estrutura básica exigida e do sistema viário existente, e sem abertura, prolongamento ou modificação de vias e logradouros públicos, obedecendo as dimensões mínimas previstas nesta.

Art. 4 – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana da Município, assim definidas por Lei.

Art. 5 – Não será permitido o parcelamento do solo

- I. Em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações.
- II. Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);
- IV. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados conforme dispõe o parágrafo único deste artigo.
- V. Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem o exame e a anuência prévia da Prefeitura Municipal, que considerando o interesse público decidirá sobre a conveniência do parcelamento, ressaltando o direito de vizinhança da comunidade conforme a área.
- VI. Em terrenos onde seja necessária a contenção de terras decorrentes de desmontes e aterros, sem exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal que decidirá sobre conveniência da solução proposta pelo proprietário do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único – Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal o Projeto de Saneamento da área, sob a responsabilidade técnica da profissional legalmente habilitado pelo CREA.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 6 – As áreas destinadas a sistema de circulação a implantação de equipamentos urbanos comunitário, bem como a espaço livres de uso público, serão consideradas áreas públicas, e não poderão ser inferiores a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, respeitando os mínimos estabelecidos, na seguinte proporção:

I. 10 % (dez por cento) para áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. 10 % (dez por cento) de área contínua para áreas verdes e espaços livres de uso público;

§ 1º – As áreas destinadas a sistemas de circulação ocuparão no mínimo, os 15 % (quinze por cento) restantes;

§ 2º – Os loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) terão o percentual de áreas públicas estabelecido por Lei Municipal, isentando-se dos índices fixados neste artigo.

§ 3º – A largura mínima das vias locais será de 10 m (dez metros) e os passeios não poderão ter largura inferior a 2 m (dois metros).

Art. 7 – São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Parágrafo Único – Poderá a Prefeitura Municipal complementar exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Art. 8 – Serão considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 1º – Quando o espaço destinado à implantação da área comunitária da gleba a ser loteada for inferior ao lote mínimo exigido por esta Lei, lembrar-se-à a esta o espaço destinado à área verde, podendo a Prefeitura optar por uma das destinações ou fazê-la mista.

§ 2º – Caso a soma da área comunitária com a área verde não perfaça o lote mínimo exigido por esta Lei, dar-se-à a destinação da Segunda.

Art. 9 – As dimensões mínimas dos lotes permitidos nos parcelamentos são aqueles constates na Lei Municipal de Zoneamento, de acordo com as zonas e usos, entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente para a via de circulação de largura inferior a 12 m (doze metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica de interesse social previamente aprovado pelo órgão público competente.

Art. 10 – Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 m (quinze metros) de cada lado.

Art. 11 – Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 12 – A Prefeitura Municipal deverá analisar ainda a destinação e utilização pretendidas para a área, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 13 – Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis como sistema de circulação por meio de servidão predial legalmente constituída nos termos do Art. 695 do Código Civil Brasileiro.

Art. 14 – Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

CAPÍTULO III

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 15 – Para os efeitos do disposto nesta Lei, considera-se :

- I. Vias de acesso – conjunto composto pela caixa de rua, passeio e canteiro central, quando for o caso;
- II. Caixa de rua – conjunto de vias carroçáveis, mais o espaço destinado ao estacionamento de veículos;
- III. Passeio – o caminho elevado de 5 cm (cinco centímetros) a 20 cm (vinte centímetros) acima do nível carroçável que ladeia as ruas, junto as edificações e se destina ao trânsito de pedestres.
- IV. Canteiro – a área ajardinada ou pavimentada e levantada como os passeios, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua.

Art. 16 – As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano Diretor Físico Territorial, ou quando o juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar no desenvolvimento do Município.

Parágrafo Único – Quando o prolongamento estiver previsto e não executado, deverão estas vias acabar em praça ou retorno, dimensionada conforme o Art. 17.

Viradouro

Art. 17 – As vias de acesso sem saída só serão autorizadas, se providas de praças de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua e, contando com esta, seu comprimento não ultrapassar a 20 (vinte) vezes a largura da via.

Art. 18 – A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10 % (dez por cento).

Parágrafo Único – Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 15 % (quinze por cento), desde que não ultrapasse a 1/3 (um terço) do total arruado.

Art. 19 – A declividade transversal mínima nas vias de circulação será de 0,5 % (meio por cento).

Parágrafo Único – A declividade transversal poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, e de uma extremidade da caixa para outra.

Art. 20 – A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 21 – Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9 m (nove metros) de raio mínimo.

Art. 22 – O comprimento da quadras não poderá ser superior a 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 23 – O(s) acesso(s) ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município, ou à partir de estrada municipal, estadual ou federal existente, deverá(ão) ser realizado(s) através de sua(s) via(s) de maior largura(s).

Art. 24 – O parcelamento deve garantir que entre as frentes de dois lotes quaisquer considerados, a distância a percorrer pelas vias seja de, no máximo, 04 (quatro) vezes aquela a percorrer em linha reta.

Art. 25 – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua nomeação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 26 – Na elaboração de qualquer projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser observadas, especialmente, as disposições constantes da Lei do Plano Diretor Físico Territorial, Código de Obras, Lei de Zoneamento e Uso do Solo e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 27 – Os projetos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais.

Art. 28 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas comunitárias.

§ 1º – Para fins no disposto neste artigo, o interessado apresentará ao órgão técnico da Prefeitura Municipal, requerimento e planta do imóvel, em 03 (três) vias, contendo :

- I. As divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de nível com equidistância de 0,50 m (um metro);
- III. A localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas que interessarem;
- IV. A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas à área a ser loteada.

§ 2º - A planta a que se refere o parágrafo primeiro, deverá vir assinada pelo proprietário ou representante legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro do CREA desta região e na Prefeitura.

Art. 29 – O órgão técnico da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada :

- I. As vias de circulação existentes ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade e do Município e a serem respeitadas;
- II. As faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- III. A localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas comunitárias e de áreas livres de uso público;
- IV. A(s) zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V. As cotas de cheia registradas relacionadas com o loteamento pretendido.

§ 1º - O órgão técnico da Prefeitura Municipal terá o prazo de 40 (quarenta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados no parágrafo primeiro do artigo 28.

§ 2º – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, após o qual loteador deverá formular novo pedido.

Art. 30 – Sempre que se fizer necessário, a Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a parcelar, até o espigão ou o talvegue mais próximo.

Art. 31 – Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura Municipal poderá exigir que a planta abranja a totalidade do imóvel.

Art. 32 – Orientado pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão técnico da Prefeitura, o interessado apresentará projeto juntamente com os seguintes documentos :

- I. Cópia autenticada da planta de diretrizes;
- II. Título de propriedade do imóvel;
- III. Certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;
- IV. Certidões negativas de tributos municipais e estaduais relativos ao imóvel;
- V. Planta do imóvel a parcelar em 05 (cinco) vias, contendo :
 - a) Subdivisão das quadras em lotes com respectivas dimensões e numerações;
 - b) Os afastamentos exigidos, devidamente cotados;
 - c) O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - d) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raio, cordas, arcos, pontas de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
 - e) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - f) A indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;
 - g) Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- VI. Memorial descritivo em 05 (cinco) vias, contendo :
 - a) A denominação do loteamento;
 - b) A fixação da(s) zona(s) de uso predominante;
 - c) Localização e área total do imóvel com descrição das linhas de divisa, nome das confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhadamente a gleba a ser loteada;
 - d) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes.

- e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- e) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- f) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacência.

- VII. Projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento, de acordo com a normalização do órgão de abastecimento competente e devidamente aprovado pelo mesmo.
- VIII. Projeto da rede de esgoto pluvial, com a diâmetragem das canalizações, especificação dos materiais empregados e indicação de continuidade da canalização até o destino final.
- IX. Projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normalização da CELESC, devidamente aprovado pelo mesmo.

Parágrafo Único – A escala das plantas que instruírem o processo, desde a preliminar até a aprovação final, será de no mínimo, 1:500 (um para quinhentos), devendo as pranchas do projeto obedecer a normatização da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 33 – Todas as peças do projeto de loteamento serão assinadas pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado com indicação do respectivo registro no CREA desta região e da Prefeitura, devendo ser apresentada a guia de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), dos projetos e execução das obras.

Art. 34 – A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados no Art. 32, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§ 1º – Salvo motivo justificado e devidamente comprovado, deverá o interessado atender no prazo de 20 (vinte dias qualquer pedido de esclarecimento ou de apresentação de documentos elucidativos, formulados pelo órgão técnico da Prefeitura).

§ 2º – O não atendimento do pedido na forma do artigo precedente, implicará no arquivamento do processo, por abandono, mediante parecer do órgão da Prefeitura.

§ 3º – O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Prefeito Municipal, mediante juntada ao processo dos elementos que haviam sido solicitados, pagas novamente as respectivas taxas regulatórias.

Art. 35 – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, juntando :

- I. Título de propriedade do imóvel a ser desmembrar ou lembrar;
- II. Planta do imóvel em 05 (cinco) vias, em escala mínima de 1:500, contendo :
 - a) A indicação das vias existentes com respectiva largura e lotes de lotes confrontantes com o imóvel;
 - b) A indicação da divisa de lotes pretendida no imóvel, contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela de terreno resultante;
 - c) A indicação do tipo de uso predominante no local.
- III. Memorial descritivo do projeto em 05 (cinco) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total do terreno, área dos lotes construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.

Art. 36 – A aprovação do projeto pela Prefeitura será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente, devendo constar do memorial descritivo a futura anexação assinado pelo proprietário.

Art. 37 – As peças do projeto de desmembramento deverão obedecer ao disposto no artigo 33.

Art. 38 – Os lotes resultantes de desmembramentos, não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto na Lei Municipal de Zoneamento conforme a zona em que se situem; observadas, entretanto, as dimensões mínimas estabelecidas no artigo 9º desta Lei.

Parágrafo Único – As parcelas restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

Art. 39 – Quando o desmembramento decorrer da subdivisão de lotes pertencentes a loteamentos nos quais a destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no artigo 6º desta Lei e o total da área desmembrada for superior a **10.000 m²** (dez mil metros quadrados) destinar-se-á 10 % (dez por cento) da área ao Poder Público, que a receberá com um dos encargos previstos nos incisos do artigo supra mencionado.

Art. 40 – A construção de mais de uma unidade autônoma dentro de um mesmo lote, nos casos permitidos nesta Lei, não constituirá desmembramento.

Art. 41 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para loteamento, em especial os artigos 10 e 7º, parágrafo único; e o processo de aprovação dos projetos de desmembramentos e remembramentos, no que for aplicável, as disposições relativas ao loteamentos.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 42 – Apresentado o projeto definitivo de loteamento ou desmembramento com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Prefeitura Municipal o prazo de 30 (trinta) dias a 40 (quarenta) dias, respectivamente, para decidir sobre a sua aprovação ou rejeição.

§ 1º – Os prazos a que este artigo se refere, terão como termo inicial a data de apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados nos artigos 32 e 35.

§ 2º – Quando a Prefeitura Municipal solicitar esclarecimentos, documentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 43 – Quando o loteamento ou desmembramento se situar dentre um dos casos previstos no artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, a aprovação pelo Município dependerá de exame e prévia anuência do Governo do Estado, através do órgão responsável pelo Desenvolvimento Regional.

Art. 44 – Em áreas onde houver uso programado pelo Planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido sem prévia audiência do órgão competente.

Art. 45 – Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal e estadual pertinente, em especial Lei nº 4.111, de 15/09/1966 – Código Florestal, e decreto nº10/07/1934 – Código de Águas.

Art. 46 – Os projetos de loteamento ou desmembramento poderão a qualquer tempo ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado a aprovação da Prefeitura, ficando estas alteração, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

Parágrafo Único – Se a alteração pretendida vier atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 47 – A Prefeitura Municipal não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de

loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 48 – Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 49 – Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lotes irregulares; nem serão considerados loteados para fins de indenização, as glebas que forem desmembradas ou loteadas sem a aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 50 – Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado após a aprovação do respectivo projeto :

- I. Sistema de escoamento de águas pluviais canalizadas;
- II. Rede de distribuição de água;
- III. Rede de iluminação pública e particular;
- IV. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com piquetes de pedra ou cimento;
- V. Execução das vias de circulação, incluindo colocação de meio-fio.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal pelo órgão competente, promoverá vistoria no local e, desde que seja constatado o cumprimento do disposto no presente artigo, expedirá Termo de Verificação.

Art. 51 – Concluída, sem ônus para a Prefeitura, das obras relacionadas no artigo precedente, o interessados poderá requerer a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

Art. 52 – Quando a execução total do projeto não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com a Prefeitura Municipal de executar as obras e benfeitorias nele inclusivas mediante cronograma de obras, aprovado pela Prefeitura, num prazo máximo de dois anos, prestando caução real correspondente ao valor da obra a ser executada.

§ 1º – O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de um número de lotes correspondente ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da aprovação do projeto de loteamento, mais 20 % (vinte por cento) à título de administração da obra que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular.

§ 2º – A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador, será procedida pela Prefeitura, que de comum acordo com o proprietário definirá os lotes a serem hipotecados e que juntos deverão perfazer o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

Art. 53 – Findo o prazo da execução das obras e benfeitorias, não tendo o loteador cumprido o disposto no artigo 52, a Prefeitura executará os imóveis dados em garantia e com o valor levantado cumprirá as obrigações do loteador inadimplente.

Art. 54 – Realizadas pelo interessado as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada, procedendo-se conforme o disposto nos artigos 50 e 51.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55 – Após a aprovação de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá proceder ao respectivo registro imobiliário, na forma da legislação federal e estadual, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 56 – Desde a data de inscrição do loteamento no Registro de Imóvel, passam a integrar o domínio do município, as vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e/ou comunitários, constantes do projeto e de memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva averbação.

Art. 57 - O proprietário do imóvel em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores dos lotes sobre as restrições desta Lei.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 58 – Aos projetos de loteamento ou desmembramento que já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura na data da publicação da presente Lei, aplicar-se-á a legislação anterior.

Art. 59 – Constitui crime contra a administração pública, nos termos do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 10/12/1979, dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal, ou em desacordo com as disposições desta Lei.

Sanciona e promulga

Art. 60 – Esta Lei entrará em vigor no dia 02/01/1989, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPARG, em 10 de Novembro de 1988.

TARCÍSIO DESCHAMPS
Prefeito Municipal

LEI Nº 1.154

INSTITUI O CÓDIGO DE POSTURAS NO MUNICÍPIO DE GASPARG, ESTADO DE SANTA CATARINA

TARCÍSIO DESCHAMPS, Prefeito Municipal de Gaspar, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores decreta e ele sanciona a seguinte Lei :

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1 – Este código contém as medidas de polícia administrativa a cargo do Município em matéria de higiene, segurança, ordem pública, localização e

funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, estatuinto as necessárias relações entre poder Público local e os Municípios.

Art. 2 – Ao Prefeito e, em geral, aos servidores municipais incumbe cumprir e velar pela observância dos preceitos deste código.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E DAS PENAS

Art. 3 – Constitui infração de toda ação ou omissão contrária às disposições deste código ou de outras Leis, Decretos, Resoluções ou Atrós baixados pelo Governo Municipal no uso de seu poder de polícia.

Art. 4 – Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar constringer ou auxiliar alguém a praticar infração e ainda, os encarregados da execução das Leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de atuar o infrator.

Art. 5 – A pena, além de impor a obrigação de fazer ou desfazer, será pecuniária e consistirá em multa, observando os limites estabelecidos neste Código.

Art. 6 – A penalidade pecuniária será judicialmente executada se, imposta de forma regular e pelos meios hábeis, o infrator se recusar a satisfazê-la no prazo legal.

§ 1º – A multa não paga no prazo regulamentar será inscrita em dívida ativa.

§ 2º – Os infratores que estiverem em débito com multa não podendo receber quaisquer quantias ou créditos que estiverem com a Prefeitura, participando de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar a qualquer título com a administração municipal.

Art. 7 – As multas serão impostas em grau médio máximo.

Parágrafo Único – Na imposição de multa, e guardá-la, ter-se-á em vista :

- I. A maior ou menor gravidade da infração;
- II. As duas circunstâncias atenuantes ou agravantes;
- III. Os antecedentes do infrator, com relação às disposições deste código.

Art. 8 – Na reincidência as multas serão cobradas em dobro.

Parágrafo Único – Reincidente é quem violar preceito deste código por cuja infração já vier sido autuado e punido.

Art. 9 – As penalidade a que se refere este código não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma da Lei.

Parágrafo Único – Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência, que a houver determinado.

Art. 10 – Os débitos decorrentes da multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiveram em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

Parágrafo Único – Na atualização dos débitos de multas de que se trata este artigo, aplicar-se-á, aos coeficientes de correção monetária de débitos fiscais, baixados pelo Governo Federal.

Art. 11 – Nos casos de apreensão, a coisa apreendida será recolhida ao depósito da Prefeitura; quando isto não se prestar a coisa ou quando a apreensão se realizar fora da cidade, poderá ser depositada em mãos de terceiros, ou do próprio detentor, se idôneo, observadas as formalidades legais.

Parágrafo Único – A devolução da coisa apreendida far-se-á somente depois de pagas as multas que tiveram sido aplicadas e de indenizada a Prefeitura das despesas que tiverem sido feitas com a apreensão, o transporte e o depósito.

Art. 12 - No caso de não ter reclamado e retirado dentro de 60 (sessenta) dias, o material apreendido será vendido em hasta pública pela Prefeitura, sendo

a importância aplicada na indenização das multas e das despesas de que trata o artigo anterior e entregue saldo ao proprietário, mediante requerimento devidamente instruído e processado.

Art. 13 – Não são diretamente passivos de aplicação das penas definidas neste Código :

- I. Os incapazes na forma da Lei;
- II. Os que forem coagidos a cometer a infração;

Art. 14 – Sempre que a infração for praticada por qualquer dos agentes a que se refere o artigo anterior, a pena recairá :

- I. Sobre os pais tutores ou pessoa sob cuja guarda estiver ou menor;
- II. Sobre o curador ou pessoa sob cuja guarda estiver o louco;
- III. Sobre aquele que se der causa a contravenção forçada.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

Art. 15 – As advertências para cumprimento das disposições desta e das demais Leis e decretos municipais poderão ser objeto de notificação preliminar que será expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 16 – A notificação preliminar será feita em forma de ofício, com cópia em carbono onde ficará “ciente” do notificado e conterá os seguintes elementos :

- a) Nome do infrator;
- b) Endereço
- c) Data;
- d) Indicação dos dispositivos legais infringidos e as penalidades correspondentes;
- e) Prazo para regularizar a situação;
- f) Assinatura do notificante.

§ 1º – Recusando-se o notificado a dar o “ciente” será tal recusa declarada na notificação preliminar firmada por duas testemunhas.

§ 2º – Ao notificante dar-se-á o original da notificação preliminar, ficando o órgão competente da Prefeitura com a cópia.

Art. 17 – Decorrido o prazo fixados, pela notificação preliminar sem que o notificado tenha tomado as providências no sentido de sanar as irregularidades apontadas, lavrar-se-á o auto de infração.

Parágrafo Único – Mediante requerimento apresentado pelo notificado, o órgão competente da Prefeitura poderá prorrogar o prazo fixado na notificação.

CAPÍTULO IV

DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 18 – Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade Municipal apura a violação das disposições deste Código e de outras Leis, decretos e regulamentos Municipais.

Art. 19 – Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da Prefeitura, por qualquer pessoa que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

Parágrafo Único – Recebendo tal comunicação a autoridade competente, ordenará, sempre que couber, a lavratura do auto de infração.

Art. 20 – Qualquer pessoa poderá autuar os infratores, devendo o auto de infração respectivo, que será assinado por duas testemunhas, ser enviado à Prefeitura para fins de direito.

Parágrafo Único – São autoridades para lavrar o auto de infração os fiscais ou os outros funcionários para isso designados pelo Prefeito.

Art. 21 – É a Prefeitura Municipal de Gaspar competente para confirmar os autos de infração arbitrar multas.

Art. 22 – Os autos de infração, lavrados em modelos especiais, com precisão, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão conter obrigatoriamente :

- I. O dia, mês, ano hora e lugar em que foi lavrado;

- II. O nome de quem o lavrou, relatando-se com toda a clareza o fato constante da infração e os pormenores que possam servir de atenuante ou agravante à ação ;
- III. O nome do infrator, sua profissão, idade, estado civil e residência;
- IV. A disposição infringida, a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar defesa e prova nos prazos previstos;
- V. A assinatura de quem o lavrou, do infrator e de duas testemunhas capazes, se houver.

§ 1º – As omissões ou incorreções do auto não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2º – A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade do auto, não implica em confissão, nem a recusa agravará a pena.

Art. 23 – Recusando-se o infrator a assinar o auto, será tal recusa averbada no mesmo pela autoridade que o lavrar.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO E DA EXECUÇÃO

Art. 24 – O infrator terá prazo de 10 (dez) dias para apresentar defesa, contados da lavratura do auto de infração.

Parágrafo Único – A defesa far-se-á por petição ao órgão competente da Prefeitura, facultada anexação de documentos.

Art. 25 – Julgada improcedente, ou não sendo defesa apresentada no prazo previsto, será imposta multa ao infrator, o qual será intimado a recolhê-la dentro de 5 (cinco) dias.

Art. 26 – Apresentada a defesa dentro do prazo produzirá efeito suspensivo de cobrança de multa ou da aplicação de penalidades, exceto quanto ao

atos que decorram da constatação de perigo iminente à segurança física ou à saúde de terceiros.

Art. 27 – A Prefeitura Municipal terá prazo de 10 (dez) dias para proferir a decisão.

§ 1º – Se entender necessário, a autoridade poderá no prazo deste artigo, a requerimento da parte ou ofício, dar vista, sucessivamente, ao autuante, ou ao reclamante e ao impugnante, por 5 (cinco) dias a cada um para alegação final.

§ 2º – Verificada a hipótese do parágrafo anterior, a autoridade terá novo prazo de 10 (dez) dias para proferir a decisão.

§ 3º – a autoridade não fica restrita às alegações das partes, devendo julgar de acordo com a convicção, face às provas produzidas e ao direito positivo.

Art. 28 – Não sendo proferida a decisão no prazo legal, presumir-se-á que a Prefeitura Municipal de Gaspar ratificou os termos de auto de infração, podendo por parte interpor recurso.

Art. 29 – Da decisão da primeira instância caberá recurso ao Prefeito.

Parágrafo Único – O Recurso de que trata este artigo deverá ser interposto no prazo de 5 (cinco) dias, contados da datada ciência da decisão de primeira instância, pelo autuado, reclamante ou autuante.

Art. 30 – O autuado, o reclamante e o autuante serão notificados da decisão de primeira instância :

- I. Sempre que possível, pessoalmente, mediante entrega de recibo de cópia da decisão proferida;
- II. Por edital, se desconhecido o domicílio do infrator;
- III. Por carta, acompanhada de cópia da decisão com aviso de recebimento, datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio.

Art. 31. O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

Parágrafo Único – É vedado, numa só petição, recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versarem sobre o mesmo assunto, o mesmo autuado ou reclamado.

Art. 32 – Nenhum recurso voluntário interposto será sem prévio depósito de 10 % (dez por cento) da quantia exigida como pagamento de multa, extinguindo-se o direito do recorrente que não efetuar o depósito no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de ciência da decisão em primeira instância.

Art. 33 – O Prefeito terá o prazo de 15 (quinze) dias para proferir a decisão final.

Art. 34 – Não sendo proferida a decisão no prazo legal, presume-se-á que o Prefeito ratificou os termos da decisão de primeira instância.

Art. 35 – As decisões definitivas serão executadas

- I. Pela notificação ao infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, satisfazer o pagamento do valor da multa e, em consequência, receber a quantia depositada em garantia;
- II. Pela notificação ao autuado para receber a importância recolhida indevidamente como multa;
- III. Pela imediata inscrição, com divida ativa, e remessa de certidão de cobrança executiva do débito.

TÍTULO II

DA HIGIENE PÚBLICA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 – A fiscalização sanitária abrange especialmente :

- I. A higiene das vias públicas;
- II. A higiene das habitações;
- III. Controle da água e do sistema de eliminação de dejetos;
- IV. O controle da poluição ambiental;
- V. A higiene da alimentação;

TABELA 01 - ÍNDICES URBANÍSTICOS

Macrozona I - Áreas de Interesse Ambiental e Turístico

Zona	Tipologia de Uso do Solo		Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Tamanho do Lote Mín. (m²)	Nº máx. de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido			
				Mínimo	Básico			Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande
Urbana	Residencial	Unifamiliar	10%	-	-	3.000,00	-	-	-	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Institucional	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X	X	X
AOC	Residencial	Unifamiliar	20%	0,2	2.000,00	2	4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 1,50	15,00	-	Comércio e Depósitos	X	X	X
		Multifamiliar									Serviços	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Indústria de Alto Potencial de Degradação Ambiental	X	X	X
ALP	Residencial	Unifamiliar	20%	-	-	-	2	4,0 ⁽¹⁾	-	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Serviços	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Institucional	X	X	X
Rural	Residencial	Unifamiliar	10%	-	-	20.000,00	-	-	20,00	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Serviços	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Institucional	X	X	X
AOC	Residencial	Unifamiliar	20%	0,2	-	-	2	4,0 ⁽¹⁾	-	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Serviços	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Institucional	X	X	X

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.
- Parede cega permitida até 02(pavimentos) e/ou altura máxima de 8,00 m para o limite de 50% (cinquenta por cento) de cada alinhamento lateral.
- Não é permitido parede cega para qualquer tipo de indústria.

Macrozona II - Áreas de Ocupação Rarefeita

Zona	Tipologia de Uso do Solo		Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Tamanho do Lote Mín. (m²)	Nº máx. de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido			
				Mínimo	Básico			Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande
Rural	Residencial	Unifamiliar	10%	-	-	20.000,00	2	4,0	H/2 - mínimo 3,00	20,00	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Institucional	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X	X	X
Urbana	Residencial	Unifamiliar	60%	-	450,00	4	4,0	H/7 - mínimo 1,50 ⁽²⁾	12,00	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Serviços	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Institucional	X	X	X
Observações:	Residencial	Unifamiliar	-	1,0	-	-	-	-	-	-	Habitação	X	X	X
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos	X	X	X
	Não Residencial	Misob									Serviços	X	X	X
		Residencial Multifamiliar									Institucional	X	X	X

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.

TABELA 01 - ÍNDICES URBANÍSTICOS

Macrozona I - Áreas de Interesse Ambiental e Turístico

Zona	Tipologia de Uso do Solo		Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Tamanho do Lote Mín. (m²)	Nº máx. de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido				
				Mínimo	Máximo			Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande	
Urbana	Residencial	Unifamiliar	10%			3.000,00					Habitação				
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos				
	Misto	Não Residencial													
											Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental				
AOC	Residencial	Unifamiliar	20%	0,2		2.000,00	2	4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 1,50	15,00	Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental				
		Multifamiliar									Indústria de Alto Potencial de Degradação Ambiental				
	Misto	Não Residencial													
											Comércio e Depósitos				
ALIP	Residencial	Unifamiliar	20%	0,2			2	4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 1,50		Industria Institucional				
		Multifamiliar									Industria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental				
	Misto	Não Residencial													
											Industria de Médio Potencial de Degradação Ambiental				
AIA	Residencial	Unifamiliar	10%								Habitação				
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos				
	Misto	Não Residencial													
											Industria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental				
AOC	Residencial	Unifamiliar	20%	0,2		20.000,00	2	4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 3,00	20,00	Industria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental				
		Multifamiliar									Industria de Médio Potencial de Degradação Ambiental				
	Misto	Não Residencial													
											Industria de Alto Potencial de Degradação Ambiental				

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.
- Parede cega permitida até 02(pavimentos) e/ou altura máxima de 6,00 m para o limite de 50% (cinquenta por cento) de cada alinhamento lateral.
- Não é permitido parede cega para qualquer tipo de indústria.

Macrozona II - Áreas de Ocupação Rarefeita

Zona	Tipologia de Uso do Solo		Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Tamanho do Lote Mín. (m²)	Nº máx. de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido				
				Mínimo	Máximo			Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande	
Rural	Residencial	Unifamiliar	10%			20.000,00	2	4,0	H/2 - mínimo 3,00	20,00	Habitação				
		Multifamiliar									Comércio e Depósitos				
	Misto	Não Residencial													
											Industria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental				
AEU	Residencial	Unifamiliar	60%	1,0	450,00	4	4,0	H/7 - mínimo 1,50 ⁽²⁾	12,00		Comércio e Depósitos				
		Multifamiliar									Industria Institucional				
	Misto	Não Residencial													
											Industria de Médio Potencial de Degradação Ambiental				

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.
- Parede cega permitida até 02(pavimentos) e/ou altura máxima de 6,00 m para o limite de 50% (cinquenta por cento) de cada alinhamento lateral.
- Não é permitido parede cega para qualquer tipo de indústria.

TABELA 01 - ÍNDICES URBANÍSTICOS

Macrozona I - Áreas de Interesse Ambiental e Turístico

Zona	Tipologia de Uso do Solo	Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Número máximo de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido				
			Mínimo	Máximo		Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande	
Urbana	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X	
									Comércio e Depósitos			X	
	Não Residencial	Multifamiliar	10%		3.000,00				Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X		X	
									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X		X	
AOC	Residencial	Unifamiliar		0,2		4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 1,50	15,00	Habitação	X		X	
									Comércio e Depósitos			X	
	Não Residencial	Multifamiliar	20%		2.000,00				Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental			X	
									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental			X	
ALIP	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X	
									Comércio e Depósitos			X	
	Não Residencial	Multifamiliar	20%	0,2		4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 1,50		Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X		X	
									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X		X	
Rural	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X	
									Comércio e Depósitos			X	
	Não Residencial	Multifamiliar	10%		20.000,00		4,0 ⁽¹⁾	H/2 - mínimo 3,00	20,00	Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X		X
										Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X		X
AOC	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X	
									Comércio e Depósitos			X	
	Não Residencial	Multifamiliar	20%							Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental			X
										Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental			X

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.
- Parede cega permitida até 02(pavimentos) e/ou altura máxima de 8,00 m para o limite de 50% (cinquenta por cento) de cada alinhamento lateral.
- Não é permitido parede cega para qualquer tipo de indústria.

Macrozona II - Áreas de Ocupação Rarefeita

Zona	Tipologia de Uso do Solo	Taxa de ocupação máx. (%)	Coeficiente de Aproveitamento		Número máximo de pavimentos	Afastamentos (m)		Testada mínima	Uso Proibido			
			Mínimo	Máximo		Frontal	Laterais e Fundos		Atividades	Pequeno	Médio	Grande
Rural	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X
									Comércio e Depósitos			X
	Não Residencial	Multifamiliar	10%	0,2	20.000,00	4,0	H/2 - mínimo 3,00	20,00	Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X		X
									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X		X
Urbana	Residencial	Unifamiliar							Habitação			X
									Comércio e Depósitos			X
	Não Residencial	Multifamiliar	60%	1,0	450,00	4,0	H/7 - mínimo 1,50 ⁽²⁾	12,00	Indústria de Baixo Potencial de Degradação Ambiental	X		X
									Indústria de Médio Potencial de Degradação Ambiental	X		X

Observações:

- (1) Recuo mínimo para indústria 10,00 m.
- (2) Recuo mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.