

Considerando que se teve notícia nas audiências públicas de revisão do plano diretor realizadas no bairro da lagoa da conceição que algumas propriedades na região onde se encontra o imóvel do requerente (Inscrição imobiliária nº 53.60.056.0784.001-923) estão sendo reclassificadas de APL para áreas de ATR 2.5, permitindo com isso taxas de ocupação de 30% à 50% da área total do imóvel.

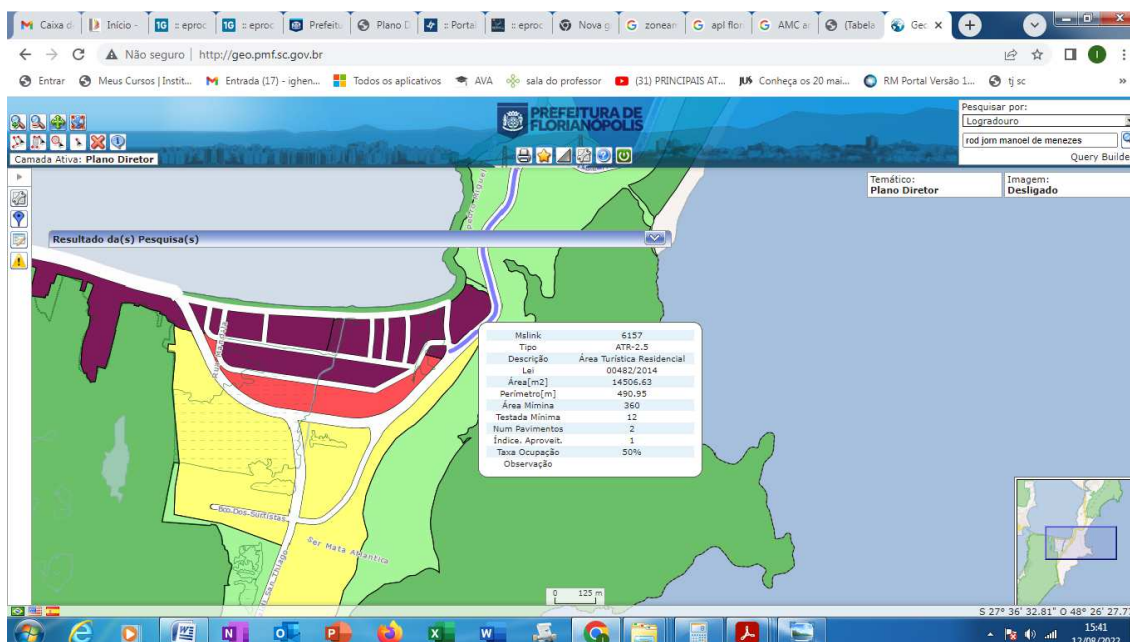
Considerando que com o zoneamento do atual plano diretor a maior parte do imóvel de propriedade do requerido foi reclassificada como área de APP, pretende-se com este requerimento que a prefeitura reavalie a classificação da área remanescente de APL-E para área ATR 2.5 conforme áreas próximas.

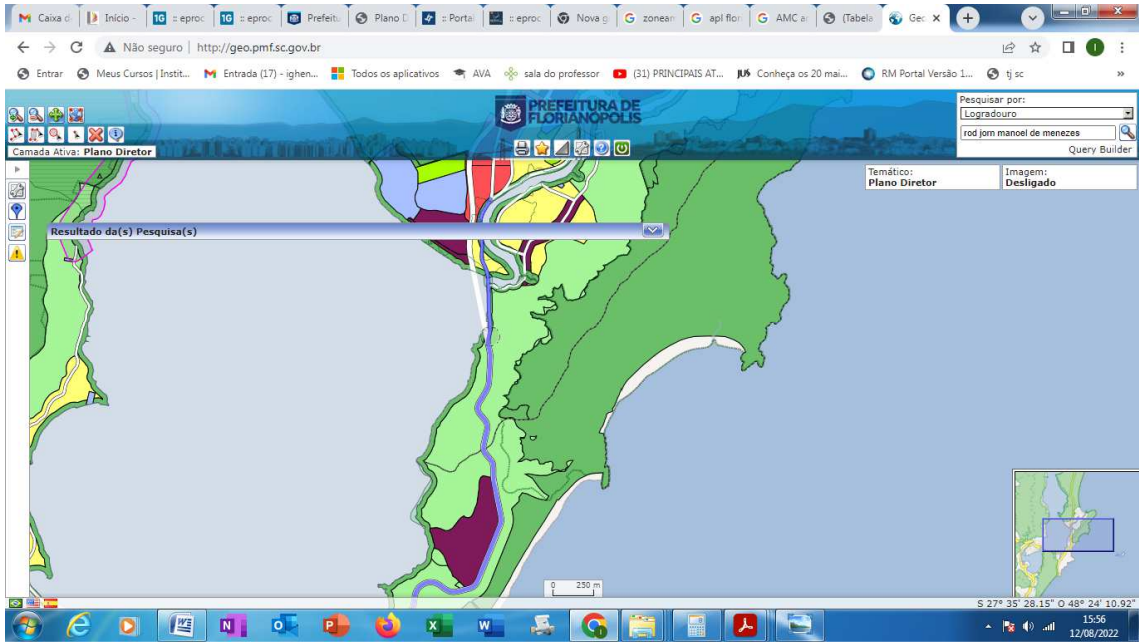
Realizando uma compensação pela área “perdida” como APP e viabilizando a construção de empreendimento que melhor aproveite a função social da propriedade naquele local.

Uma vez que na consulta de viabilidade atual permite a construção de Apart-hotéis de lazer, contudo com uma taxa de ocupação muito baixa, 10%, o que inviabiliza qualquer interesse de investidores em desenvolver um condomínio de lazer na propriedade.

Considera-se ainda o fato que no local já existem diversos comércios, restaurantes e hostels que demonstram a vocação turística e paisagística do local. Desta forma viabilizando a ocupação do solo de forma a permitir o desenvolvimento do turismo ecológico na região.

A mudança de zoneamento das propriedades do outro lado da rodovia (onde se encontra a do requerente), assim como imóveis próximos, conforme o mapa de zoneamento abaixo já estão classificadas como ATR 2.5.





ATENÇÃO

- 1) A(S) DISTÂNCIA(S) DA(S) TESTADA(S) DO TERRENO À CONSTRUÇÃO SER(A)O) NO MÍNIMO, A SOMA DE RECUOS E AFASTAMENTOS PARA OS RESPECTIVOS LOGRADOUROS.
- 2) A CONSULTA DE VIABILIDADE É O DOCUMENTO PELO QUAL A PREFEITURA PROCURA ORIENTAR AS POSSIBILIDADES DE CONSTRUÇÃO, APROVEITAMENTO, USO DE DETERMINADO LOTE, GLEBA E EDIFICAÇÕES, SEM CARÁTER CONCLUSIVO, REMETENDO SEMPRE O INTERESSADO AO EXAME DA LEI 1440 DE 31/05/76 (PLANO DIRETOR) E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS PERTINENTES. (EM QUALQUER CASO, DEVERÁ SER COMPLEMENTADA COM ANTE-PROJETO PARA, SÓ ENTÃO, CONVERTER-SE EM PROPOSTA CONCLUSIVA PARA A MUNICIPALIDADE).
- 3) EM TERRENOS QUE FAZEM PARTE DE LOTEAMENTOS OU DESMEMBRAMENTOS, SÓ SERÁ APROVADA A CONSTRUÇÃO (REFORMA OU AMPLIAÇÃO) SE ESTES ESTIVEREM DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO FEDERAL E MUNICIPAL EM VIGOR.

SPDA/NU

PLANO DIRETOR: ADMISSÍVEL AO QUE REQUER QUANTO AO USO TERRENO DE MARINHA, SÃO 'NON AEDIFICANDI'

RECUOS MÍNIMOS: NÃO TEM.

AFASTAMENTOS MÍNIMOS: 8.00 METROS DE FRENTE.

OBRIGATÓRIO ALVENARIA: SIM NÃO

ZONEAMENTO: URB. PRIORITÁRIA - REGIÃO DE PEQUENAS PRAIAS DE MAR ABERTO.

USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



Téc. Walmir Márcio Gil
SPDA/NU / SUSP

28/01/83

81/01/83
DATA

ENG. FLAVIO RABE
SPDA/NU - SUSP
ASS. E CARIMBO



**CONSULTA DE VIABILIDADE
CONSTRUÇÃO**

Requerente: João Ambrosio Franz
Inscrição Imobiliária: 53.60.056.0784.001-923
Local do Imóvel: ROD JORN MANOEL DE MENEZES SC 406 - LAGOA CONCEICAO B. LAGOA
Distrito Administrativo:
UEP:

1 - Lei Plano Diretor Nº: 482/2014

2 - Zoneamento:

Lei	Zoneamento	Área Mínima do Lote	Testada Mínima do Lote	Nº Máximo de Pavimentos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima(%)	Taxa de Impermeabilização Máxima(%)	Altura Máxima da Fachada/ até Cumeeira(m)
482/2014	APL-E	-	-	2	0,1	10%	15%	7/10
482/2014	APP	-	-	-	-	-	-	-

Obs: *APL-E - Parcelamento Proibido
*As APPs são non edificandi

3 - Sistema Viário:

TR-SC-406(1) - Rod Jorn Manoel De Menezes Sc 406 (200250) (Oficial - Lei nº 10108/1996)
Alinhamento da Edificação: 19,00 m do eixo da via
Alinhamento do muro: 15,00 m do eixo da via
Largura Passeio: 3,00 m
Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária
Obs.: Ciclofaixa de 2.50m Acostamento de um lado só.

4 - Parecer Final:

Uso Solicitado	Zoneamento	Adequação de Uso
Hotéis	APP	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar	APP	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Apart-hotéis	APP	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar	APL-E	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Apart-hotéis	APL-E	Adequado ao que requer quanto ao Zoneamento (conforme Anexo F02, da Lei 482/2014), (4/g), desde que obedeça à legislação, ao parecer da FLORAM nº 963/2018 (anexa às peças do processo e parte integrante deste) e às condicionantes abaixo.
4 - Somente com ESI - Estudo Simplificado de Impacto e devidas adequações g - até 2.000 m2		
Hotéis	APL-E	Adequado ao que requer quanto ao Zoneamento (conforme Anexo F02, da Lei 482/2014), (4/g), desde que obedeça à legislação, ao parecer da FLORAM nº 963/2018 (anexa às peças do processo e parte integrante deste) e às condicionantes abaixo.
4 - Somente com ESI - Estudo Simplificado de Impacto e devidas adequações g - até 2.000 m2		

Parecer complementar:

Consulta de Viabilidade realizada conforme parecer da FLORAM nº 993/2018 (anexo às peças do processo e parte integrante deste).
As obras na Bacia da Lagoa da Conceição deverão atender à Instrução Normativa 01/2003 (anexa às peças do processo e parte integrante deste).

Obs:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
047901/2018

CONDICIONANTES:

1 - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos do Art 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, entre outras limitações ali elencadas:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e Intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

2 - Quando existir edificação construída a mais de 50 anos deverá ser consultado o IPUF (SEPHAN).

3 - Se houver necessidade de corte ou transplante de árvore, exige-se a autorização específica da FLORAM, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 096/1995. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessoriais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto ao órgão ambiental competente.

4 - Imóveis que apresentem a existência de Sítios Arqueológicos (qualquer achado de material arqueológico) deve ser imediatamente comunicado ao IPHAN e suspensão as atividades na área em que seja encontrado. Devendo seguir os trâmites previstos na Instrução Normativa do IPHAN nº 001/2015, visando cumprir com o disposto na Lei Federal nº 3.924 de 26 de julho de 1961.

5 - Acerca do licenciamento em Terrenos de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2018, devendo ser observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014.

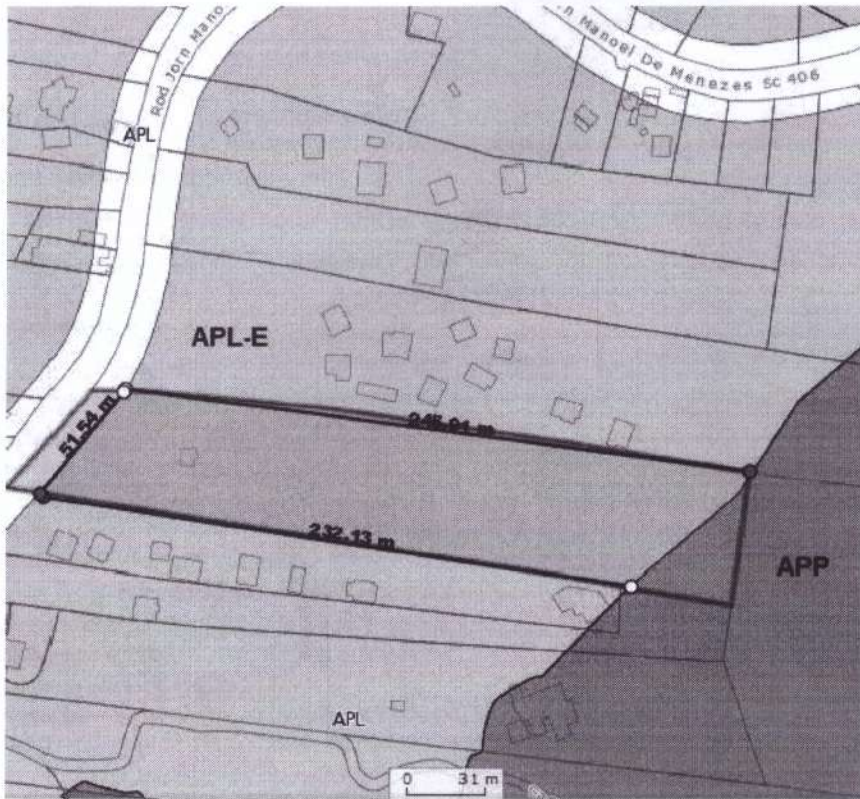
6 - Quaisquer divergências, omissões quanto a seu conteúdo, prevalecem o disposto na legislação pertinente, devendo serem comunicadas através de processo instruído ao pró-cidadão para análise, esclarecimentos e correções.

7 - A aceitação deste documento está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <http://www.pmf.sc.gov.br> em serviços online, link Verificação de Autenticidade, passando o código do processo.

8 - Para construções incluídas no Art. 5º, parágrafo XVII da Lei 482/2014, o memorial objetivo de inserção de vizinhança é obrigatório.

9 - Esta Consulta de Viabilidade foi gerada eletronicamente, com base nas informações cadastrais disponíveis, em dados do Geoprocessamento da PMF e está vinculada à inscrição imobiliária do imóvel.

10 - A Consulta de Viabilidade é o documento pelo qual a Prefeitura procura orientar as possibilidades de construção, aproveitamento e uso do solo, sem caráter conclusivo e sem geração de direito, remetendo sempre o interessado à Aprovação de Projeto, para, só então, converter-se em proposta à municipalidade. Para a intervenção no imóvel, dever-se-á atender, dentre outros, aos requisitos dispostos no Art 17 da Lei Complementar Municipal 60/2000.





VICENTE MARTINS

ESCRIVÃO DE PAZ E TABELIÃO
OFICIAL DESIGNADO DO REGISTRO CIVIL

FELIPE CASSIANO VIEIRA

Escrevente Juramentado

DISTRITO DE LAGOA

MUNICÍPIO E COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
ESTADO DE SANTA CATARINA

75 421 271/0001 10

Florianópolis Cartório do Registro Civil

Rua Afonso Dellambert

Lagoa da Conceição - CEP 88.800

FLORIANÓPOLIS - 50

Livro No. 99 Fls. 78

TRASLADO

Escritura pública de Compra e Venda na forma que se segue:

SAIBAM quantos esta pública escritura de Compra e Venda virem, que aos 23 (vinte e três) dias do mês de setembro do ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982) neste distrito de Lagoa, Município e Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, neste cartório compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como outorgantes vendedor es o Sr. Edilson Adrião Andrino de Oliveira, casado, advogado e s/m Marcia Terezinha da Silva de Oliveira, casada, do lar, CPF 047.547.359/00; domiciliados e residentes neste distrito de Lagoa, e do outro lado como outorgado comprador o Sr. João Ambrosio Franz, solteiro, maior, comerciante. CPF 099.990.860/04, todos brasileiros

conhecidos entre si e reconhecidos pelos próprios do que trato e dou fé

e das duas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, estas também reconhecidas pelas próprias, perante as quais pelos outorgante s vendedor es foi dito: QUE a justo titulo são senhores e legítimos possuidores de um terreno com a área de 19.925,00 m², situado neste distrito de Lagoa, Município de Fpolis-SC, contendo as seguintes medidas e divisas: frente ao oeste, medindo 40,00 m (quarenta metros), estremando com a Estrada Geral de Acesso à Barra da Lagoa e daí partindo num recuo de 200,00 m passa a ter a largura de 45,00 m, largura essa que vai até o final do terreno; fundos ao leste, medindo 45,00 m (quarenta e cinco metros) estrema com terras de Marinha, lado do mar grosso; lateral norte medindo 465,00 m (quatrocentos e sessenta e cinco metros), estrema com terras de Murilo Crescêncio Nunes e na lateral sul, numa linha quebrada em três (03) lances, medindo o primeiro lance 200,00 m, o segundo lance 5,00 m e o terceiro lance 265,00 m, totalizando 470,00 m (quatrocentos e setenta metros), estremam com terras de Verissimo Manoel de Souza e Odorico Durieux. Localizado do lado direito de quem vai para a Barra da Lagoa a 600,00 m da estrada que vai do centro da Cidade de Fpolis para a Praia da Joaquina, Cadastrado na PMF sob nº 614.504.000000000000

Nº 28.473 FLS XIV LV 1-0 HS 11:05

DATA 19/10/82 Visto

R

ESTADO DE SANTA CATARINA
Comarca de Florianópolis
CARTÓRIO DO 2º. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO que o imóvel constante da presente
ação foi MATRICULADO sob nº. 10.291-R.2
no Livro 2 de Registro Geral.

Florianópolis, 20 de Outubro de 19 82.

M. A. R.
MULAN GLECI PALMA RIBEIRO MELO

ju.
R

CUSTAS	C. Venda Cr\$ <u>8.295,00</u>
	Costeado Cr\$ _____
	Leitura Cr\$ _____
	Total Cr\$ <u>8.295,00</u>

R

esta
si

N

Eu,
es-
Adri
maro

776 401 071/CA/01 107

Notificação de Lançamento

TRIBUTOS SOBRE A
PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA



Lançamento do IPTU incidente sobre o imóvel de acordo com os dados cadastrais especificados

IPTU - incidência: artigos 224 a 246 da Lei Complementar 07/97 e alterações das Leis Complementares 230/06, 480/13 e 574/16.

028592 (END IMOVEL IPTUCRS) 06-000002_070 T0201_G049 R0116
ID F98821ED43DFA9C32BAFA1AA097F57 TCI 94186 TLA 1242094

Contribuinte JOAO AMBROSIO FRANZ			
Inscrição Imobiliária 53.60.056.0784.001-923			
Apto./Garagem			
Valor Venal Territorial (ART. 233) 318.466,71			
Valor Venal Predial (ART. 235) 4.495,37			
Alíquota Predial/Territorial (ART. 228) 0,5 - 0,5			
Imposto Territorial (ART. 224 A 240 LC 007/97) 1.592,33			
Imposto Predial (ART. 224, 228 A 242 LC 007/97) 22,48			
Total Por Inscrição 1.614,81			
TOTAL			1.614,81



Dados do Imóvel

Nesta página estão especificadas as informações cadastrais do imóvel ou dos imóveis. Com base nestes dados foram calculados os tributos imobiliários lançados neste carnê.

Em atenção ao disposto no parágrafo 1º do artigo 210 da Lei Complementar 7/97, é de responsabilidade do contribuinte a atualização dos dados cadastrais do imóvel. Havendo qualquer divergência entre as informações e os dados reais de cada imóvel, procure uma das unidades do Pró Cidadão.

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

Inscrição Imobiliária	53.60.056.0784.001-923		
Appto./Garagem			
Área do Lote	19.925,00		
Testada Principal	45,00		
Área Tributável	3.612,50		
Valor do M ² Territorial	608,73		
Alíquota (%)	0,50		
Utilização	RESIDENCIAL		
ENDEREÇO			
ROD. JORN. MANOEL DE MENEZES SC. 406 518			
LAGOA CONCEIÇÃO B. LAGOA			
88061-701 FLORIANÓPOLIS - SC			

INFORMAÇÕES PREDIAIS

Inscrição Imobiliária	53.60.056.0784.001-923		
Unidades no Lote	1		
Área Total Construída	28,20		
Área da Unidade	28,20		
Valor M ² em Real	640,20		
Alíquota (%)	0,50		
Edificação	CASA		
Cobertura	BARRO		
Locação	ISOLADA		
Estrutura	ALV/CONCRETO		
Vedação	MADEIRA		
Freq. Coleta Res. Sólidos	3/6 VEZES P/ SEM		
Ano da Construção	1994		