



TERRENO URBANO COM ÁREA TOTAL DE 66.443,87M²
COM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E BENFEITORIAS
MATRÍCULA N° 2.210 – ZONA INDUSTRIAL - JOINVILLE/SC

0010875-71.2016.8.16.0026



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

Eng. Eduardo Manarelli – CREA-PR: 144.707/D
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

ÍNDICE

1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2.	RESUMO DE DADOS	4
3.	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	5
4.	DEFINIÇÕES	5
5.	DETALHAMENTO TÉCNICO DO IMÓVEL	5
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
8.	OBJETIVO DETALHADO DA AVALIAÇÃO	18
9.	DETALHAMENTO DA AVALIAÇÃO – METODOLOGIA UTILIZADA	18
10.	CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	21
11.	ANEXOS	23
12.	ENCERRAMENTO	24

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 Identificação do solicitante

2ª Vara Cível de Campo Largo/PR

1.2 Documentação fornecida

Matrícula nº 2.210 – CRI de Joinville/SC;

Mapa com as delimitações e confrontações do terreno;

Espelho cadastral e dados da Prefeitura de Joinville/SC.

1.3 Observações Iniciais

Vale ressaltar que a visita técnica para vistoria no imóvel em estudo foi realizada na data 17/05/2024 às 08h30min. O perito foi atendido pelo vigia do local, e não havia nenhum representante da parte executada acompanhando.

No local foram obtidas todas as informações necessárias e pertinentes para elaboração do laudo de avaliação, porém o perito informa que no momento da vistoria, verificou-se que os galpões se encontram alugados para diferentes empresas, as quais não permitiram as fotos internas das benfeitorias, apenas da parte externa.

Importante destacar que todos os bens móveis verificados nas benfeitorias não estão sendo avaliados no presente laudo, e sim apenas as construções.





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

2. RESUMO DE DADOS

2.1 Objeto de estudo

Terreno urbano de matrícula nº 2.210 – CRI Geral de Joinville/SC, com área total de 66.443,87m².

2.2 Finalidade do laudo

Determinação do valor de mercado.

2.3 Normativa utilizada:

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR. 14.653-1 – Avaliação de Imóveis – Considerações Gerais.

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR. 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2.4 Metodologia

Método Evolutivo (Método Comparativo de Dados de Mercado com Método de Quantificação de Custo).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Terreno: 2 / Benfeitorias: 2

GRAU DE PRECISÃO: Terreno: 3

2.5 Data-base do presente laudo: Junho/2024

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

R\$ 37.000.000,00 (Trinta e sete milhões de reais)





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações fornecidas nos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Joinville/SC.

O perito não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Para elaboração deste trabalho, o perito utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, assumidas como verdadeiras.

4. DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Premissa Especial: premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

5. DETALHAMENTO TÉCNICO DO IMÓVEL

Conforme já mencionado no item 2.1, trata-se de um terreno urbano de matrícula nº 2.210 – CRI Geral de Joinville/SC, com área total de 66.443,87m².

De acordo com o Mapa Cadastral da Prefeitura de Joinville, o lote possui nº 4171, pertencente à quadra 12-0-24-85.

O terreno possui topografia plano, situado no meio da quadra e de forma regular. Possui testada de 143 metros.





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

Endereço: AV. Santos Dumont nº4540, Zona Industrial Norte, Joinville – SC.

Inscrição Cadastral: 12.0.24.85.4171

Cadastro: 348193

Zoneamento – AUAC: Área Urbana de Adensamento Controlado

Setor SA-04 Setor de Adensamento Controlado

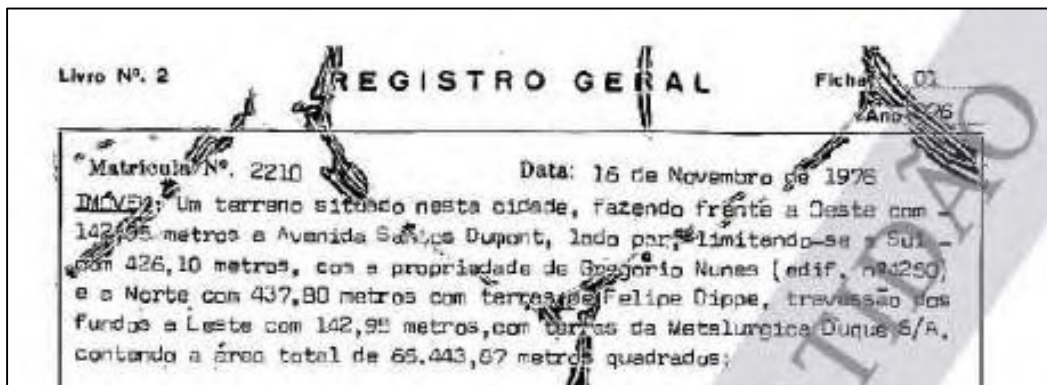
Localização: Latitude: -26.241031° / Longitude: -48.831031°

5.1 Classificação do bem

Imóvel urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

5.2 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:



5.3 Detalhamento das Benfeitorias

No presente estudo, verificou-se que o imóvel apresenta 3 benfeitorias principais, as quais estão descritas a seguir e demonstradas na imagem abaixo.



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

Benfeitoria 01 – Galpão frontal: Estrutura de pilares, vigas, e cobertura, de concreto e fechamentos laterais, piso industrial de concreto e telhas metálicas. De acordo com o Google Earth Pró, a construção possui aproximadamente 1.620m².

Benfeitoria 02 – Refeitório para funcionários: Estrutura de concreto, com fechamento em alvenaria, paredes com pintura lisa, esquadrias de alumínio, piso com revestimento cerâmico, e possui também 2 banheiros. Telhas metálicas. De acordo com o Google Earth Pró, a construção possui aproximadamente 190m².

Benfeitoria 03 – Galpão dos fundos: Estrutura de pilares, vigas, e cobertura, de concreto e fechamentos laterais, piso industrial de concreto e telhas metálicas. De acordo com o Google Earth Pró, a construção possui aproximadamente 2.000m².



5.4 Uso e Ocupação do Solo

Vale destacar que no momento da vistoria, verificou-se que o imóvel se encontra ocupado por empresas inquilinas.

O piso na área externa apresenta grande área coberta de brita.





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

5.4.1 PARCELAMENTO E DESMEMBRAMENTO DO LOTE

Objeto do estudo do presente laudo também é apresentar as possibilidades e soluções para desmembramento do imóvel.

Compulsando a Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017, tem-se o Anexo IV-A, o qual apresenta uma tabela sobre os requisitos urbanísticos para parcelamento do solo, loteamento e desmembramento.

O terreno em tela está situado no zoneamento AUAC – Área Urbana de Adensamento Controlado, e segundo a tabela abaixo verifica-se que os lotes pertencentes à este zoneamento, possuem 04 observações de números (8), (9), (10), e (11) além dos valores de área mínima e testada mínima, vejamos:

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO		MACROZONA URBANA				MACROZONA RURAL	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental
		AUAP	AUAS	AUAE	AUAC	ARPA (1)	ARUG
Área mínima para uso público (3) (4)	Equipamentos urbanos e/ou comunitários	10%				Isento	
	Áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público	5%				35%	Isento
Sistema viário básico	Seções tipo – Ver anexo V (5) (6)	Seções 01, 02 e 03				Seção 04	Seção 05
	Rampa máxima (7)	15%				20%	15%
	Dedividade transversal mínima	0,50%				0,50%	0,50%
Lotes (8) (9) (10) (11)	Área mínima	240 m²	240 m²	450 m²	240 m²	5.000 m²	20.000 m²
	Testada mínima (12) (13)	10 m				20 m	50 m
Quadras (14)	Face máxima	200 m				-	
	Área máxima	40.000 m²				-	



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

(8) Nas vias principais que configuram as Faixas Viárias (FV), a área mínima de lote será de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e a testada mínima será de 30 m (trinta metros), conforme Art. 41, § 1º da Lei Complementar 470/2017.

(9) Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06, SE-06A e SE-06B), a área mínima de lote será de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e a testada mínima será de 30 m (trinta metros), conforme Art. 41, § 2º da Lei Complementar 470/2017.

(10) No Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-06A), quando o uso não for industrial, a área mínima de lote será de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e a testada mínima será de 10 m (dez metros).

1 de 3

(11) No Setor de Adensamento Diversificado (SA-06), a área mínima de lote será de 1.000 m² (mil metros quadrados) e a testada mínima será de 20 m (vinte metros).

Portanto, em análise das observações, o perito verificou que as observações (10) e (11) não se aplicam ao lote em questão, e pesquisou o Mapa de Uso e Ocupação do Solo, a fim de entender se o imóvel estava situado na faixa viária (FV) ou na Faixa Rodoviária (FFR).





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924



Sendo assim, conclui-se que o imóvel faz testada com a Faixa Viária, portanto, de acordo com a observação (8) a área mínima permitida de lote é de 600m², e a testada mínima permitida deverá ser de 30m.

Visto que na Matrícula do imóvel consta que a testada é de 142,95 metros, de acordo com as informações acima, é permitido fazer diversas subdivisões, sendo que o máximo considerando a testada são 4 lotes, sendo 3 áreas com 30m de testada e 1 área com 52,95m.

Neste presente trabalho o perito optou por apresentar a opção mais viável para o desmembramento, bem como uma forma que fique atrativa para venda em leilão de um dos terrenos de modo a quitação de débitos da parte executada, conforme demonstrado a seguir:



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

Opção mais viável e justa:



Sendo desta forma, a área em amarelo poderá conter área aproximada de 30.000,00m², e a área azul remanescente com 36.443,87m², ambas com mais de 30m de testada solicitado pela Lei Complementar n° 470, de 09 de janeiro de 2017.

Para esta opção acima, o perito também realizou a avaliação das partes destacadas individualmente, sendo a área em amarelo considerada como Desmembramento 01, e a área em azul considerada como Desmembramento 02.

Para a área Desmembramento 01 considerou-se testada de 75m, e para a área de Desmembramento 02 considerou-se a testada de 67,95m.

Os resultados encontram-se no final deste laudo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

5.5 Restrições

Conforme verificado no Anexo "Documentação", o imóvel em estudo possui Área de Preservação Permanente (APP), visto a existência de curso de água e ponto de nascente, bem como uma parte pequena de Reservatório Artificial. No Espelho Cadastral fornecido pela Prefeitura de Joinville é possível verificar que a área total do imóvel é de 66.443,87m², e área tributável de 46.468,01m². Ou seja, a área remanescente de 19.975,86m² considera-se como a área com as restrições, resultando em 30% do total do imóvel.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Joinville é um município localizado na região norte do estado de Santa Catarina. Sua população, conforme dados do Censo de 2022 do IBGE, era de 616 317 habitantes, sendo a maior cidade do estado, à frente da capital Florianópolis, e é a terceira mais populosa cidade da Região Sul do Brasil atrás apenas de Porto Alegre e Curitiba (da qual é distante apenas 130 km, sendo assim, mais próxima da capital paranaense do que a do próprio estado). Possui uma área de 1 127,946 km². Pertence à Microrregião de Joinville e à Mesorregião do Norte Catarinense e é sede da Região Metropolitana de Joinville, conforme a Lei Complementar 788 de 2021.

A cidade possui um elevado índice de desenvolvimento humano (0,809) entre os municípios brasileiros, ocupando a 21ª posição nacional. Um estudo apontou Joinville como a segunda melhor cidade para se viver no Brasil. Joinville ostenta os títulos de "Manchester Catarinense", "Cidade das Flores", "Cidade dos Príncipes", e "Cidade da Dança". É ainda conhecida por sediar o Festival de Dança de Joinville (considerado o maior festival de dança do mundo), a Escola do Teatro Bolshoi no Brasil (a única no mundo fora da Rússia) e o Joinville Esporte Clube.

Economia

A abastada classe de industriais da região criou, logo no início do século XX, a Associação Comercial e Industrial de Joinville (atual Associação Empresarial de Joinville). Hoje, a região produz 18,9 por cento (valor adicionado fiscal) do produto interno bruto do estado de Santa Catarina.

Joinville é cortada por várias rodovias e linha férreas que também contribuíram para tornar a cidade o 3º maior polo industrial da Região Sul do Brasil. Apesar do progressivo aumento do sector terciário do centro, a atividade industrial continua com grande relevância,





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

laborando, na sua cintura industrial, grandes conglomerados do setor metal-mecânico, químico, plásticos, têxtil e de desenvolvimento de *software*, tornando-a um grande polo dessa tecnologia.

Sendo a cidade mais importante industrialmente em Santa Catarina, possui muitos dos mais importantes grupos econômicos do país, em diversos setores – tais como a Amanco (antiga Akros), Döhler, Embraco, Tigre, Tupy, Totvs, Britânia, Krona, General Motors, Whirlpool, Wetzel, Laboratório Catarinense, Siemens, entre outras.

Joinville é o maior polo metalúrgico de Santa Catarina, sendo a Fundação Tupy a maior do Estado. Outra marca importante da cidade é que ela é o maior polo industrial de ferramentaria do estado.

Educação

Joinville orgulha-se de ter a melhor educação pública de Santa Catarina, reconhecida pelo ministério da educação. As escolas, no geral, possuem boa infraestrutura, com exceção das escolas estaduais, com um problema crônico de estrutura, desvalorização do governo do estado com relação aos professores e sistema de seleção de diretores por indicação que dificulta o diálogo entre cidadãos e instituição.

No ensino superior, predominam os cursos de engenharia, sobretudo na Universidade do Estado de Santa Catarina e na Universidade Federal de Santa Catarina. Por outro lado, a cidade carece de cursos voltados a áreas essenciais como as de licenciatura, obrigando muitos de seus moradores a mudarem-se para a capital, Florianópolis ou mesmo outros estados. Entre as principais instituições de ensino superior de Joinville estão o Instituto Federal de Santa Catarina, a Universidade do Estado de Santa Catarina, a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Centro Universitário - Católica de Santa Catarina, Universidade da Região de Joinville, entre outras.

Saúde

Joinville possui clínicas especializadas principalmente em cirurgia (geral, cabeça, pescoço, pediátrica, plástica, torácica e vascular), pediatria, psiquiatria, obstetrícia, odontologia, neurologia, oftalmologia, otorrinolaringologia, ginecologia, urologia, endocrinologia, ortopedia, nefrologia, entre outras. Há registro (até 5 de março de 2011) de sete hospitais, 635 consultórios médicos, 86 consultórios odontológicos, 54 postos de saúde, 146 farmácias, quatro prontos-socorros e 36 ambulâncias.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

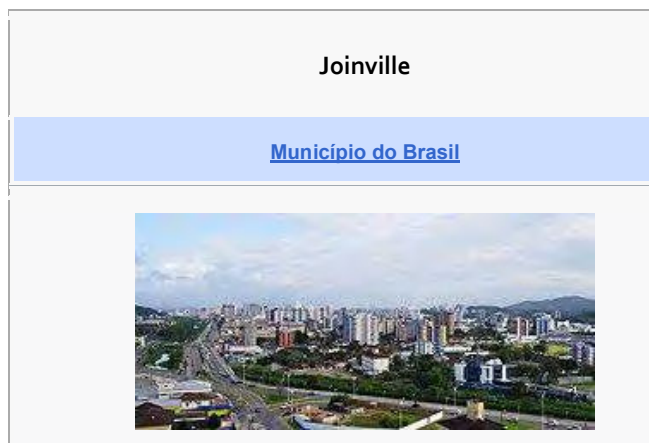
0600924

Além dos sete hospitais, a cidade ainda possui: Maternidade Darci Vargas, situada no bairro Anita Garibaldi e próxima ao Hospital São José; Instituto Pró-Rim, referência no país, localizado na Rua Xavier Arp, no bairro Iririú; Hospital de Olhos Sadalla Amin Ghanem, localizado na rua Camboriú no bairro Glória.

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 7.57 para 1000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 0.2 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 155 de 295 e 235 de 295, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 3759 de 5570 e 4284 de 5570, respectivamente.

Abastecimento de água

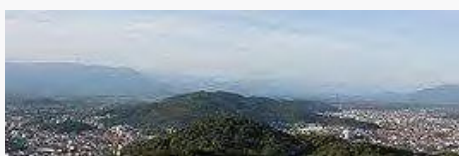
A Companhia Águas de Joinville é uma empresa pública de saneamento básico da Prefeitura Municipal, responsável pelo tratamento e distribuição de água potável, além da coleta e tratamento de esgoto da cidade desde 2005 (ano em que a concessão mudou de estadual para municipal). A reserva de água tratada totaliza 56 milhões de litros. São 13 reservatórios e duas Estações de Tratamento de Água (ETAs): Cubatão e Pirai, com capacidade total de 2350 l/s, que abastecem 99 por cento do município. A Águas de Joinville também administra 13 Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs), sendo as principais as ETEs Jarivatuba, Espinheiros, Profipo e Morro do Amaral.





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924



Do topo, da esquerda para a direita: panorama do centro da cidade; [Rua das Palmeiras](#) com [Palácio dos Príncipes](#) ao fundo; Pórtico e Moinho na entrada de Joinville; [Estação da Memória](#); [Catedral São Francisco Xavier](#); vista da cidade a partir do Mirante de Joinville.

Símbolos



[Bandeira](#)



[Brasão de armas](#)





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

Hino	
Lema	<i>Mea autem brasilæ magnitudo</i> "A minha grandeza se identifica com a grandeza do Brasil"
Gentílico	joinvilense ¹²³
Localização	
	
Localização de Joinville em Santa Catarina	
Coordenadas	 26° 18' 14" S 48° 50' 45" O
País	Brasil
Unidade federativa	Santa Catarina
Região metropolitana	Região Metropolitana do Norte/Nordeste Catarinense
Municípios limítrofes	Araquari , Campo Alegre , Garuva , Guaramirim , Jaraquá do Sul , São Francisco do Sul e Schroeder
Distância a capital	até 180 km

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

História	
Fundação	9 de março de 1851 (173 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Adriano Silva^[4] (NOVO, 2021 – 2024)
Vereadores	19
Características geográficas	
Área total 2020 ^[5]	Área 1 127,946 km²
População total (Censo de 2022 ^[6])	616 317 hab.
• Posição	SC: 1° ; BR: 37°
Densidade	546,4 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	4 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010 ^[7])	0,809 — <i> muito alto</i>
• Posição	SC: 4°
PIB (IBGE/2018 ^[8])	R\$ 30 785 682 mil
• Posição	BR: 28°

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

PIB per capita (IBGE/2012 ^{III})	R\$ 52 792,59
Sítio	www.joinville.sc.gov.br (Prefeitura) www.cvj.sc.gov.br (Câmara)

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, são feitas considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar o desempenho do mercado.

Liquidez: regular

Desempenho de mercado: regular

Absorção pelo mercado: regular

Público Alvo para absorção do bem: Empresários, ou Consumidor final.

Entraves para a comercialização da totalidade do imóvel: Ver subitens 5.5.

8. OBJETIVO DETALHADO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do valor de avaliação do imóvel como um todo (terreno + benfeitorias) através de valores específicos determinados pelas seguintes premissas especiais:
 - Bem avaliado no estado de conservação em que o mesmo se encontra na presente data.
 - Existência de uma Área para Preservação Permanente (APP), Curso da água, Nascente, e Reservatório Artificial.

9. DETALHAMENTO DA AVALIAÇÃO – METODOLOGIA UTILIZADA

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

9.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

9.1.1 Fatores de Homogeneização

9.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

9.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $F_a = (S_p/S_a)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $F_a (S_p/S_a)^{(1/8)}$.

9.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que:
 $F_t = (T_a/T_p)^{(1/4)}$.

Para $T_a > 2T_p$, adota-se $F_t = 1,1892$ e;

Para $T_a < T_p/2$, adota-se $F_t = 0,8409$.

9.1.1.4 Zoneamento: Fator que considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação. Deve ser considerado caso por caso, através da seguinte fórmula: $F_z = (C_zA / C_zP)$, onde: C_zA é o Coeficiente de Aproveitamento do Avaliando e C_zP é o Coeficiente de Aproveitamento da Amostra.

9.1.1.5 Aproveitamento: Índice utilizado considerando as restrições do item 5.5, em comparação às amostras, resultando a avaliação para o terreno remanescente utilizável.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

9.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Importante destacar que este método utilizada o CUB (Custo Unitário Básico) fornecido pelo SINDUSCON-PR (Sindicato da Construção Civil do Paraná), para obras de alvenaria.

9.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

10. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL INTEGRALIDADE

R\$ 37.261.467,02 (Trinta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e dois centavos).

10.1.1 Terreno

R\$ 33.744.848,26 (Trinta e três milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos).

10.1.2 Benfeitoria 01

R\$ 1.499.260,56 (Um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos).

10.1.1 Benfeitoria 02

R\$ 166.419,24 (Cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e vinte e quatro centavos).

10.1.2 Benfeitoria 03

R\$ 1.850.938,96 (Um milhão, oitocentos e cinquenta mil, novecentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos).

10.2 VALOR ARREDONDADO DE MERCADO DO IMÓVEL INTEGRALIDADE

R\$ 37.000.000,00 (Trinta e sete milhões de reais).

10.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DESMEMBRAMENTO 01 (SOMENTE TERRENO)

R\$ 14.185.800,00 (Quatorze milhões, cento e oitenta e cinco mil e oitocentos reais).





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

10.4 VALOR ARREDONDADO DE MERCADO DO IMÓVEL INTEGRALIDADE

R\$ 14.200.000,00 (Quatorze milhões e duzentos mil reais).

10.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DESMEMBRAMENTO 02

R\$ 21.137.958,78 (Vinte e um milhões, cento e trinta e sete mil, novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos).

10.5.1 Terreno

R\$ 17.621.340,02 (Dezessete milhões, seiscentos e vinte e um mil, trezentos e quarenta reais e dois centavos).

10.5.2 Benfeitoria 01

R\$ 1.499.260,56 (Um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos).

10.5.3 Benfeitoria 02

R\$ 166.419,24 (Cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e vinte e quatro centavos).

10.5.4 Benfeitoria 03

R\$ 1.850.938,96 (Um milhão, oitocentos e cinquenta mil, novecentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos).

10.6 VALOR ARREDONDADO DE MERCADO DO IMÓVEL DESMEMBRAMENTO 02

R\$ 21.200.000,00 (Vinte e um milhões e duzentos mil reais).





LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

0600924

11. ANEXOS

- Pesquisa de Mercado;
- Imóvel avaliado X Cotações/Amostras;
- Memorial de Cálculo Terreno;
- Memorial de Cálculo Benfeitorias;
- Relatório Fotográfico;
- Croqui do imóvel;
- Documentos do Imóvel;
- Mapas de Zoneamento, e Uso e Ocupação do Solo;
- Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





LAUDO DE AVALIAÇÃO
E PERÍCIA
0600924

12. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 25 de junho de 2024.

Engenheiro Civil Eduardo Esbizaro Manarelli
CREA-PR: 144.707/D

Engenheira Civil Bruna Lacerda Barbosa
CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





PESQUISA DE MERCADO

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



Pesquisa de Mercado

Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 14.000.000,00	R\$ 26.737,00	R\$ 523,62	Rua dos Bororós, 3555 - Zona Industrial Norte, Joinville - SC	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-industrial-norte-bairros-joinville-26737m2-venda-RS14000000-id-2639011756/
2	R\$ 1.289.000,00	R\$ 2.578,00	R\$ 500,00	Rua Dorotheo do Nascimento, 100 - Zona Industrial Norte, Joinville - SC	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-industrial-norte-bairros-joinville-2578m2-venda-RS1289000-id-2692071625/
3	R\$ 6.000.000,00	R\$ 9.998,00	R\$ 600,12	Avenida Santos Dumont, ao lado do n. 4540 - Zona Industrial Norte, Joinville - SC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2967113756.html
4	R\$ 3.000.000,00	R\$ 6.585,00	R\$ 455,58	Latitude: -26.225901° / Longitude: -48.895104°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-industrial-6585-m-por-r\$-3.500.000-zona-2995179419.html
5	R\$ 3.950.000,00	R\$ 5.559,00	R\$ 710,56	Rua Hans Dieter Schmidt, Zona Industrial Norte de Joinville	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-5599m2-na-rua-hans-dieter-2986906688.html
6	R\$ 4.500.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 450,00	Rodovia BR-101, 33 - Zona Industrial Norte, Joinville - SC	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-industrial-norte-bairros-joinville-10000m2-venda-RS4500000-id-2470862893/

Cotação 01



Terreno | Joinville | Zona Industrial Norte
BELÍSSIMO TERRENO À VENDA NA ZONA INDUSTRIAL DE JOINVILLE

Atenção Investidores! Apresentamos a vocês uma oportunidade única de negócio. Um terreno plano e limpo para construir, com uma área total de impressionantes 26.737,00m². Localizado na Zona Industrial Norte de Joinville, em uma rua pavimentada, ele é ideal para empreendimentos comerciais e industriais.

Com uma localização estratégica, próximo a importantes vias de acesso e rodeado por empresas renomadas, esse terreno oferece um potencial incrível para investidores que desejam expandir seus negócios ou iniciar novos empreendimentos. A Zona Industrial Norte é conhecida por seu ambiente propício para o desenvolvimento de atividades industriais, logísticas e comerciais.

Amplio e com uma infraestrutura favorável, o lote oferece todas as condições necessárias para a construção de galpões, armazéns, indústrias e muito mais. A área plana facilita o desenvolvimento do projeto, proporcionando economia de tempo e recursos.

Não perca a chance de fazer parte do crescimento e prosperidade da Zona Industrial Norte de Joinville. Entre em contato conosco agora mesmo e garanta esse terreno com potencial ilimitado. Estamos prontos para ajudá-lo a transformar seus planos em realidade.

BRAP - Engenharia de Avaliações e Perícias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Pesquisa de Mercado

Cotação 02



Lote/Terreno para venda com 2578 metros quadrados em Zona Industrial Norte - Joinville - SC.
Oportunidade de adquirir seu terreno na Zona Industrial Norte de Joinville, Santa Catarina.
Com testada de 46,00 metros, sendo área total de 2.578,08 m².
Rua pavimentada, lugar alto, possui poço artesiano, linda vista.
Solte mais informações!
Agende sua visita!

Cotação 03



Ampla terreno com 50 metros de frente para a Avenida Santos Dumont, antes do viaduto da Rua Turi. Com 9.947,75m² de área total, sendo 7.398,26m² de área útil.
Ideal para estabelecimento de empresas, construção de galpões industriais ou condomínio.
Estude propostas, faça a sua consulta.



BRAP - Engenharia de Avaliações e Perícias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Pesquisa de Mercado

Cotação 04



Terreno Industrial - 6585 m² por R\$ 3.500.000 - Zona Industrial Norte - Joinville/SC

Terreno Industrial - Estrada da Ilha - Pirabelaba - Ideal para galpão

Área total 6585 m², sendo 3800 m² para área construída.

Macrozona AUA-C

SETOR / área SE06

Estrada da Ilha - Pirabelaba

Cotação 05



Terreno à venda com 5599m² na Rua Hans Dieter Schmidt, Zona Industrial Norte - Joinville/SC

Terreno na Rua Hans Dieter Schmidt, Zona Industrial Norte de Joinville com área total de 5.599,7 m².

Zonamento: SE-06 (Industrial)

Posui alvará de construção aprovado de 1.675,35m²

BRAP - Engenharia de Avaliações e Perícias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Pesquisa de Mercado

Cotação 06



JOINVILLE - Terreno Padrão - Zona Industrial
Terreno plano, com 100m de frente para BR-101, com a marginal pavimentada e acesso fácil para a BR-101.
Ideal para transportadora, indústria, etc.
Terreno devidamente liberado e escriturado.

BRAP - Engenharia de Avaliações e Perícias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



GOOGLE EARTH IMÓVEL AVALIANDO X COTAÇÕES

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



Bruna Lacerda Barbosa

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula nº 2.210

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4.540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/m2)
1	14.000.000,00	26.737,00	523,62	1,10	0,89	1,10	1,50	0,70	0,90	532,87
2	1.289.000,00	2.578,00	500,00	1,10	0,66	1,18	1,50	0,70	0,90	404,78
3	6.000.000,00	9.998,00	600,12	1,00	0,78	1,18	1,00	1,00	0,90	497,12
4	3.000.000,00	6.585,00	455,58	1,10	0,74	1,18	1,50	1,12	0,90	661,64
5	3.950.000,00	5.559,00	710,56	1,05	0,73	1,18	1,50	0,70	0,90	607,33
6	4.500.000,00	10.000,00	450,00	0,95	0,78	1,09	1,50	0,70	0,90	343,47

- F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Zoneamento
- F5: Aproveitamento

F6: Negociação

Bruna Lacerda Barbosa

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	343,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	661,64
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.047,21
Amplitude total (R\$/m2):	318,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	79,54
Média aritmética (R\$/m2):	507,87
Mediana (R\$/m2):	514,99
Desvio médio (R\$/m2):	92,746654
Desvio padrão (R\$/m2):	119,945147
Variância (R\$/m2) ^ 2:	14.386,838337

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Bruna Lacerda Barbosa

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3706

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2820

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 23,62

Bruna Lacerda Barbosa

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 435,59

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 507,87

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 580,14

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,23

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,23

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 431,69

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 507,87

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 584,05

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 66.443,87

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 507,87

VALOR TOTAL (R\$) = 33.744.848,26

trinta e três milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



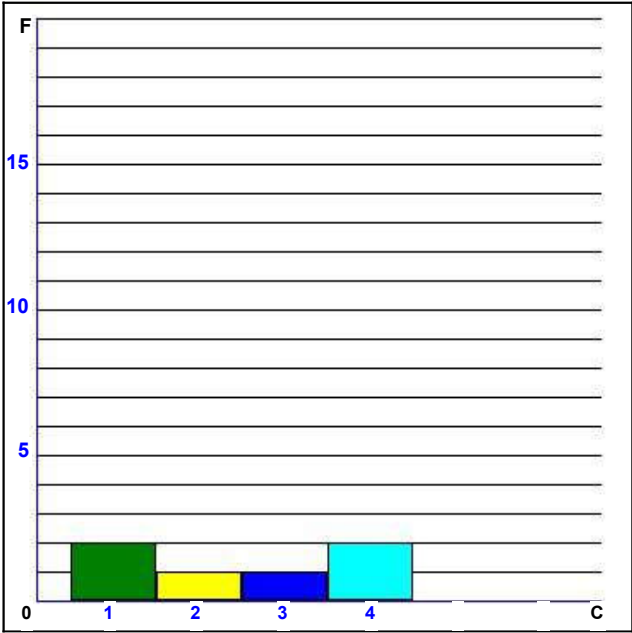
Bruna Lacerda Barbosa

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



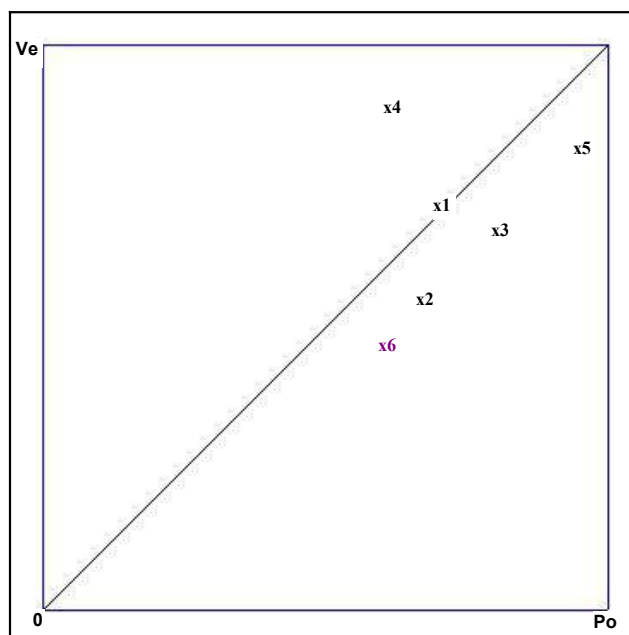
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	343,47	423,01	2
2	423,01	502,56	1
3	502,56	582,10	1
4	582,10	661,64	2

Bruna Lacerda Barbosa

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	523,62	532,87	1,02
2 -	500,00	404,78	0,81
3 -	600,12	497,12	0,83
4 -	455,58	661,64	1,45
5 -	710,56	607,33	0,85
6 -	450,00	343,47	0,76

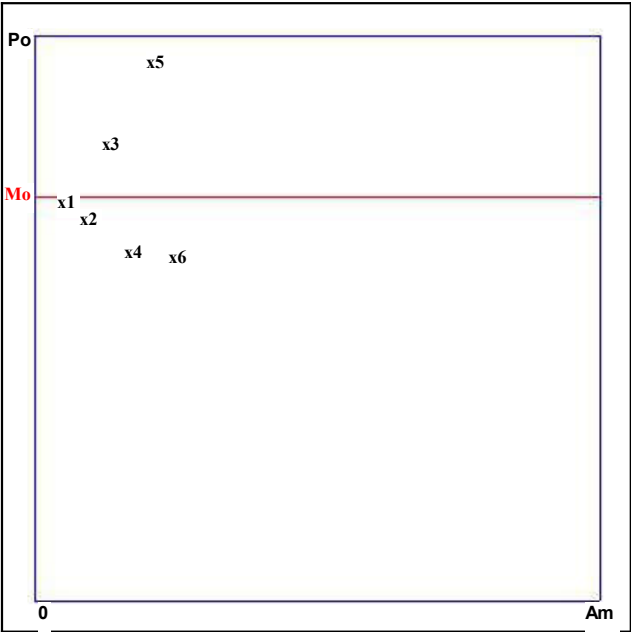


7/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 539,98

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

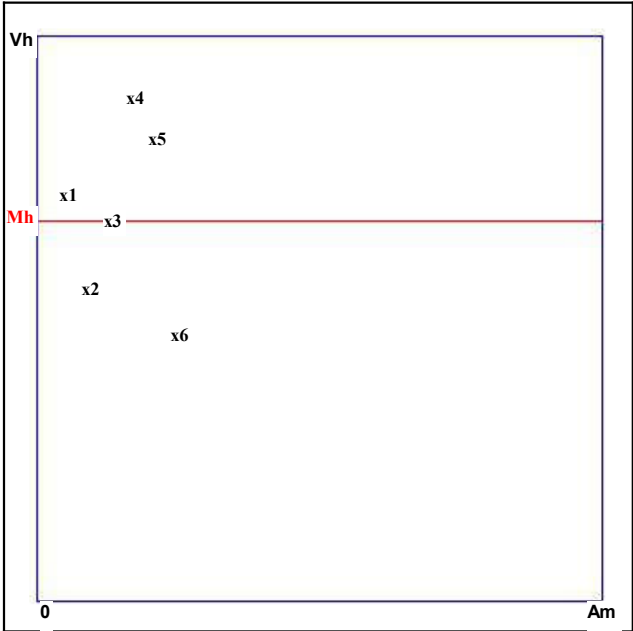
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	523,62	16,361	3,03
2 -	500,00	39,980	7,40
3 -	600,12	60,140	11,14
4 -	455,58	84,399	15,63
5 -	710,56	170,580	31,59
6 -	450,00	89,980	16,66

8/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 507,87

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	532,87	25,003	4,92
2 -	404,78	103,088	20,30
3 -	497,12	10,754	2,12
4 -	661,64	153,774	30,28
5 -	607,33	99,463	19,58
6 -	343,47	164,399	32,37

Data: 24/06/2024
Bruna Lacerda Barbosa

1/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula nº 2.210

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4.540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/m2)
1	14.000.000,00	26.737,00	523,62	1,10	0,97	0,94	1,50	0,65	0,90	460,84
2	1.289.000,00	2.578,00	500,00	1,10	0,73	1,13	1,50	0,65	0,90	398,12
3	6.000.000,00	9.998,00	600,12	1,00	0,87	1,10	1,00	0,92	0,90	475,53
4	3.000.000,00	6.585,00	455,58	1,10	0,82	1,10	1,50	1,07	0,90	652,95
5	3.950.000,00	5.559,00	710,56	1,05	0,81	1,03	1,50	0,65	0,90	546,21
6	4.500.000,00	10.000,00	450,00	0,95	0,87	0,93	1,50	0,65	0,90	303,52

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Zoneamento

F5: Aproveitamento

F6: Negociação

Bruna Lacerda Barbosa

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	303,52
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	652,95
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.837,18
Amplitude total (R\$/m2):	349,43
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	87,36
Média aritmética (R\$/m2):	472,86
Mediana (R\$/m2):	468,19
Desvio médio (R\$/m2):	85,369094
Desvio padrão (R\$/m2):	120,190041
Variância (R\$/m2) ^ 2:	14.445,645869

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Bruna Lacerda Barbosa

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4090

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4984

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 25,42

Bruna Lacerda Barbosa

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 400,44

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 472,86

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 545,29

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 15,32

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 15,32

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 401,93

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 472,86

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 543,79

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 30.000,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 472,86

VALOR TOTAL (R\$) = 14.185.800,00

quatorze milhões, cento e oitenta e cinco mil, oitocentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



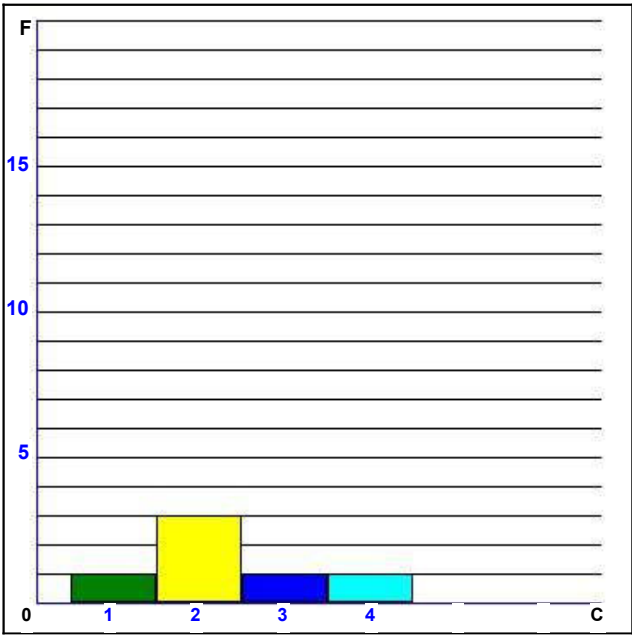
Bruna Lacerda Barbosa

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



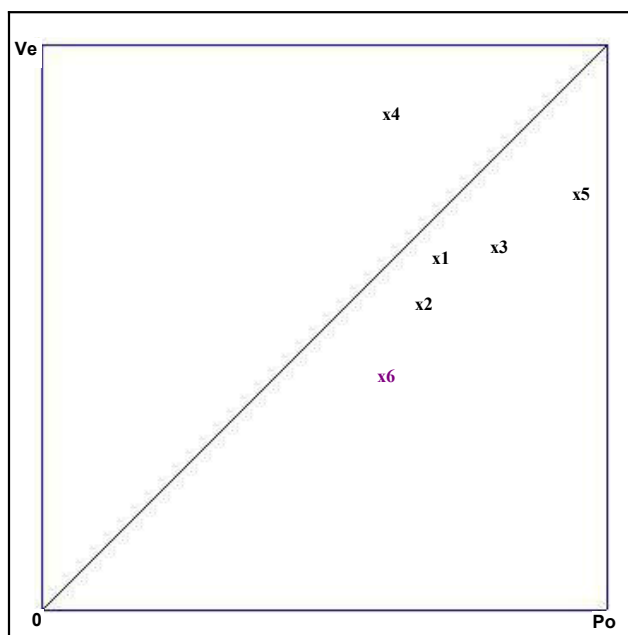
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	303,52	390,88	1
2	390,88	478,24	3
3	478,24	565,59	1
4	565,59	652,95	1

Bruna Lacerda Barbosa

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	523,62	460,84	0,88
2 -	500,00	398,12	0,80
3 -	600,12	475,53	0,79
4 -	455,58	652,95	1,43
5 -	710,56	546,21	0,77
6 -	450,00	303,52	0,67

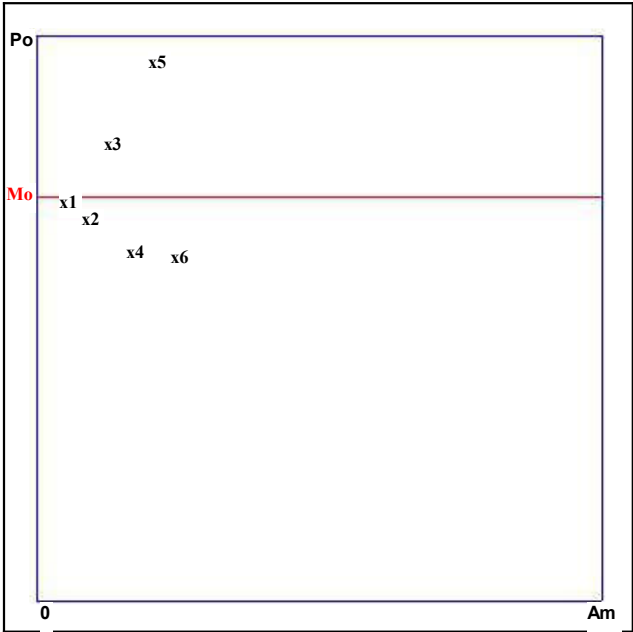


Bruna Lacerda Barbosa

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 539,98

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	523,62	16,361	3,03
2 -	500,00	39,980	7,40
3 -	600,12	60,140	11,14
4 -	455,58	84,399	15,63
5 -	710,56	170,580	31,59
6 -	450,00	89,980	16,66

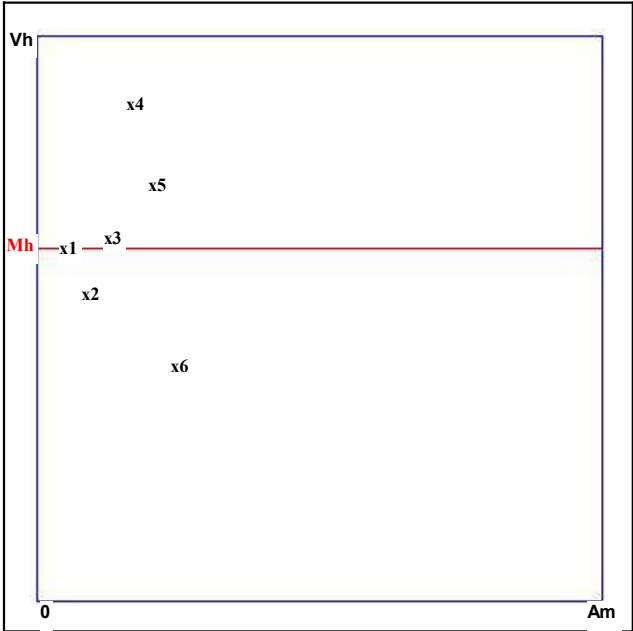


8/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 472,86

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	460,84	12,018	2,54
2 -	398,12	74,745	15,81
3 -	475,53	2,670	0,56
4 -	652,95	180,091	38,09
5 -	546,21	73,347	15,51
6 -	303,52	169,344	35,81

Data: 27/06/2024

Bruna Lacerda Barbosa

Bruna Lacerda Barbosa

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula nº 2.210

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4.540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/m2)
1	14.000.000,00	26.737,00	523,62	1,10	0,92	0,91	1,50	0,70	0,90	455,69
2	1.289.000,00	2.578,00	500,00	1,10	0,71	1,10	1,50	0,70	0,90	405,92
3	6.000.000,00	9.998,00	600,12	1,00	0,85	1,07	1,00	1,01	0,90	496,14
4	3.000.000,00	6.585,00	455,58	1,10	0,80	1,07	1,50	1,16	0,90	671,77
5	3.950.000,00	5.559,00	710,56	1,05	0,79	1,01	1,50	0,70	0,90	562,56
6	4.500.000,00	10.000,00	450,00	0,95	0,85	0,90	1,50	0,70	0,90	309,05

- F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Zoneamento
- F5: Aproveitamento

F6: Negociação

Bruna Lacerda Barbosa

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	309,05
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	671,77
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.901,14
Amplitude total (R\$/m2):	362,72
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	90,68
Média aritmética (R\$/m2):	483,52
Mediana (R\$/m2):	475,92
Desvio médio (R\$/m2):	93,302005
Desvio padrão (R\$/m2):	125,763169
Variância (R\$/m2) ^ 2:	15.816,374704

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Bruna Lacerda Barbosa

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3873

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4969

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 26,01

Bruna Lacerda Barbosa

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 407,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **483,52**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 559,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 15,67

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 15,67

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 411,00

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 483,52

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 556,05

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 36.443,87

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 483,52

VALOR TOTAL (R\$) = 17.621.340,02

dezessete milhões, seiscentos e vinte e um mil, trezentos e quarenta reais e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



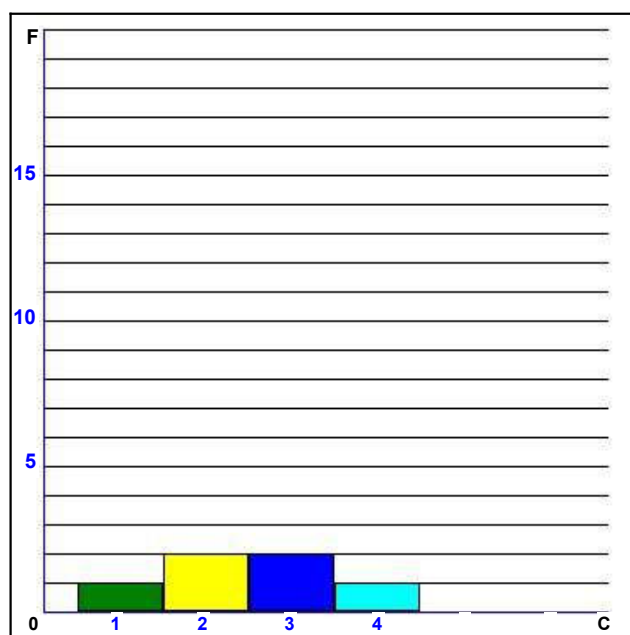
Bruna Lacerda Barbosa

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	309,05	399,73	1
2	399,73	490,41	2
3	490,41	581,09	2
4	581,09	671,77	1

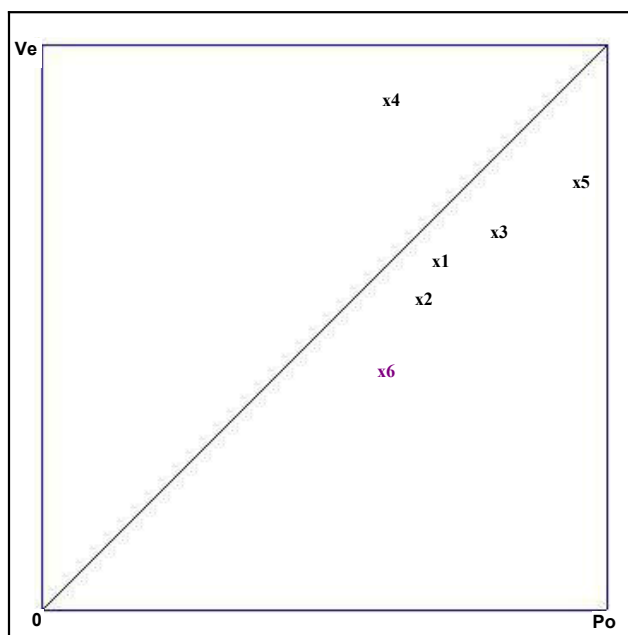


Bruna Lacerda Barbosa

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	523,62	455,69	0,87
2 -	500,00	405,92	0,81
3 -	600,12	496,14	0,83
4 -	455,58	671,77	1,47
5 -	710,56	562,56	0,79
6 -	450,00	309,05	0,69

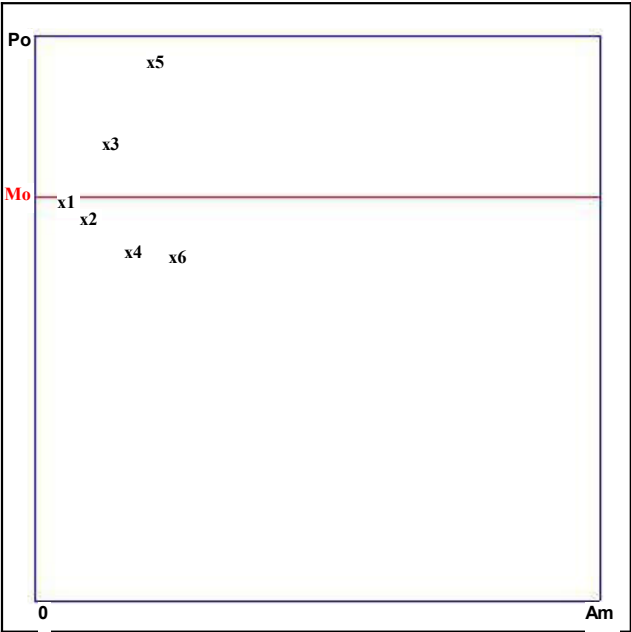


7/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 539,98

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

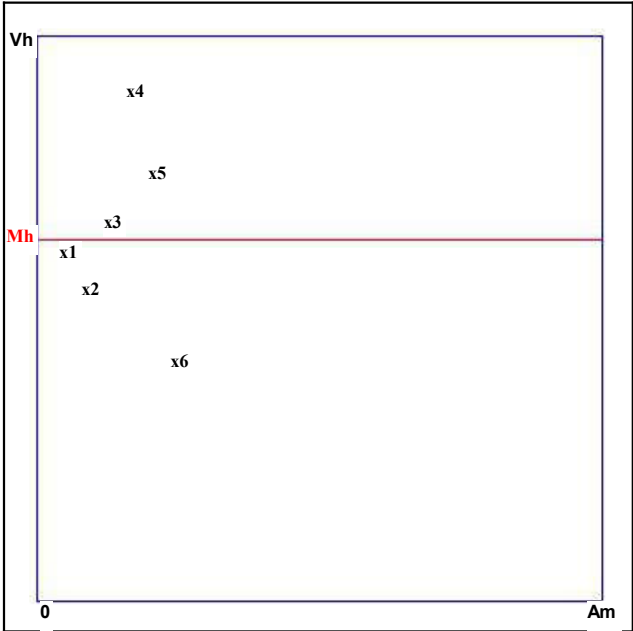
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	523,62	16,361	3,03
2 -	500,00	39,980	7,40
3 -	600,12	60,140	11,14
4 -	455,58	84,399	15,63
5 -	710,56	170,580	31,59
6 -	450,00	89,980	16,66

8/8

Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 483,52

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	455,69	27,834	5,76
2 -	405,92	77,599	16,05
3 -	496,14	12,617	2,61
4 -	671,77	188,251	38,93
5 -	562,56	79,038	16,35
6 -	309,05	174,473	36,08

Data: 27/06/2024
Bruna Lacerda Barbosa



MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIAS

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



Bruna Lacerda Barbosa

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 01

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 16,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 32,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 47,31

Fator de depreciação (decimal): 0,5269

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Siduscon SC

Data de referência CUB: 24/06/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 1.620,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.261,42

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Brna Lacerda Barbosa

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)} : 1.620,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

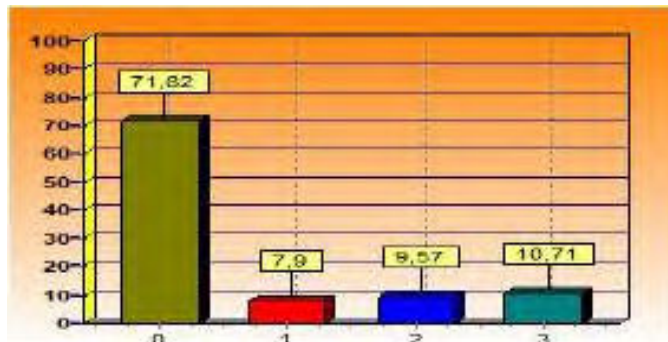
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Bruna Lacerda Barbosa

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 1.499.260,56

um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 24/06/2024

Bruna Lacerda Barbosa

Bruna Lacerda Barbosa

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 02

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 16,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 32,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 47,31

Fator de depreciação (decimal): 0,5269

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Siduscon SC

Data de referência CUB: 24/06/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 190,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.261,42

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Bruna Lacerda Barbosa

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 190,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

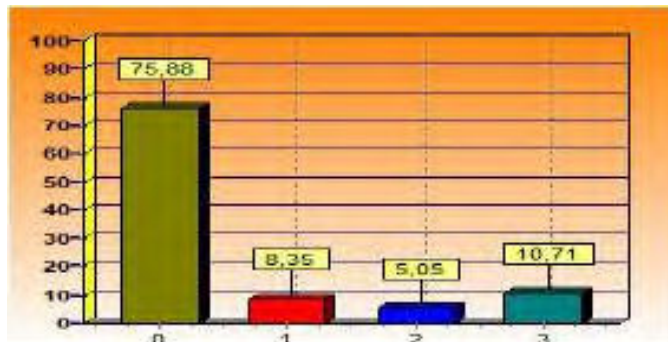
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Bruna Lacerda Barbosa

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

75,88 % Custo da construção

8,35 % Custo da administração da construção

5,05 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 166.419,24

cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e vinte e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 24/06/2024

Bruna Lacerda Barbosa

Bruna Lacerda Barbosa

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 03

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AV. Santos Dumont

Nº: 4540

Complemento:

Bairro: Zona Industrial Norte

Cidade: Joinville

Estado: Santa Catarina

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 16,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 32,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 47,31

Fator de depreciação (decimal): 0,5269

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Siduscon SC

Data de referência CUB: 24/06/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 2.000,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.261,42

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Bruna Lacerda Barbosa

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 2.000,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

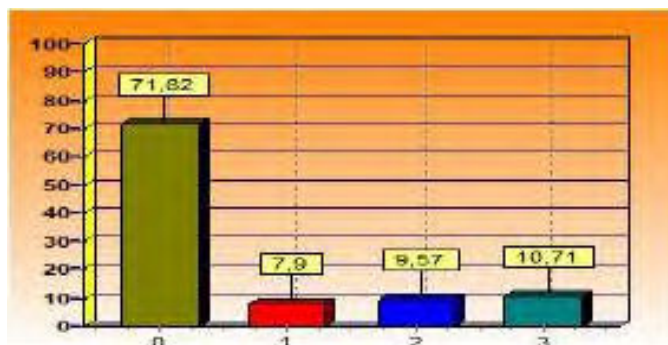
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Bruna Lacerda Barbosa

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 1.850.938,96

um milhão, oitocentos e cinquenta mil, novecentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 24/06/2024

Bruna Lacerda Barbosa



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
 Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 37



FOTO 38



FOTO 39



FOTO 40



FOTO 41



FOTO 42



FOTO 43



FOTO 44



FOTO 45



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 46



FOTO 47



FOTO 48



FOTO 49

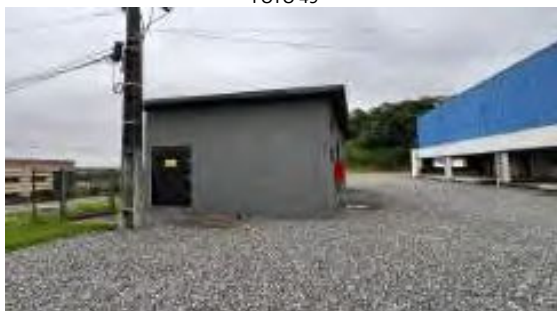


FOTO 50



FOTO 51



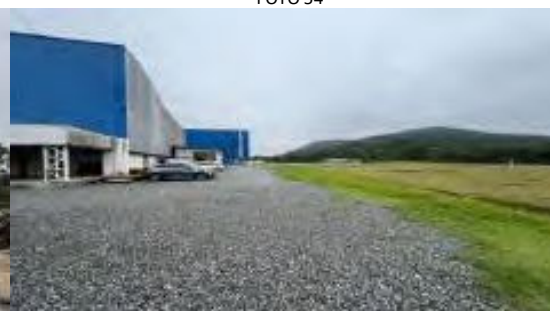
FOTO 52



FOTO 53



FOTO 54



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
 Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 55



FOTO 56



FOTO 57



FOTO 58



FOTO 59



FOTO 60



FOTO 61



FOTO 62



FOTO 63



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
 Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 64



FOTO 65



FOTO 66



FOTO 67



FOTO 68



FOTO 69



FOTO 70



FOTO 71



FOTO 72



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
 Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

FOTO 73



FOTO 74



FOTO 75



Eng. Civil Eduardo Ezbizaro Manarelli
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

BRAP – Engenharia de Avaliações e Perícias
Eng. Civil Bruna Lacerda Barbosa – CREA-PR: 138.804/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB





Município de Joinville

Espelho cadastral

Dados Básicos	
1 - Inscrição cadastral: 12.00.24.85.4171	32 - Proprietário: JAIR BONATTI
2 - Cadastro: 348193	
Referências Parcela	
3 - Proc. desmemb: - 3 - Proc unificação:	4 - Loteamento(s):
5 - Quadra: 0	6 - Lote:
7 - Matrícula RI: 2210	8,9,10 - Ofício: 0 do livro 0 , folha 0
11 - Cód. Imovel Rural - Incra: 0	12 - Zona aliquota: 1
13 - Setor/Área: Indefinido - SA-04, SE-04	14 - Zona setor: Setor 14
15 - Taxação: 0 - NORMAL	16 - Implantação: 1983
17 - Exercício: 2012	18 - Cancelamento:
19 - Condomínio:	20 - Baldio:
Localização do Imóvel	
21 - Cod. Logradouro: 131	22 - Logradouro: RUA AVENIDA SANTOS DUMONT
23 - Métrica: 6084	24 - Lado: D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB



Município de Joinville

25 - Número: 4540	26 - Complemento:
27 - Código do bairro: 210	28 - Bairro: ZONA INDUSTRIAL NORTE
Característica do Imóvel	
52 - Limite frontal: 2 - ALAMBRADO	53 - Calçada: 6 - CONCRETO ALISADO
54 - Ocupação do lote: 4 - CONSTRUÍDO	55 - Patrimônio: 1 - PARTICULAR
Característica do Lote	
56 - Situação: 1 - MIO DE QUADRA	57 - Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58 - Irregularidades na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59 - Irregularidades no lote: 1 - NÃO TEM
60 - Topografia: 1 - PLANO	61 - Pedologia: 1 - NORMAL
62 - Forma: 1 - REGULAR	63 - Início superf. principal: 1 - NO NÍVEL
64 - Permissão de uso: Tem	
Dimensões	
65 - Área do terreno: 66443,87	66 - Testada Principal(m): 143
67 - Área tributável(m2): 46468,01	68 - Número de Frentes: 1
81 - Testada Pavimentação: 143	82 - Testada Iluminação: 143
83 - Meio Fio: Tem	84 - Coleta de Lixo: 3 vezes por semana
Unidades Autônomas	
Und. Autônoma 0000 - <u>Detalhes</u>	Proprietário JAIR BONATTI
Logradouro RUA AVENIDA SANTOS DUMONT	Complemento Gans Oxicorte
Und. Autônoma 0001 - <u>Detalhes</u>	Proprietário JAIR BONATTI
Logradouro RUA AVENIDA SANTOS DUMONT	Complemento Perfil Térmico

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Livro Nº. 2

REGISTRO GERAL

Ficha: 01

Ano: 26

Matrícula Nº. 2210 Data: 16 de Novembro de 1976
IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, fazendo frente a Oeste com 142,95 metros a Avenida Santos Dumont, lado par, limitando-se a Sul com 426,10 metros, com a propriedade de Gregório Nunes (edif. nº 4250) e a Norte com 437,80 metros com terras de Felipe Oippe, travessão dos fundos a Leste com 142,95 metros, com terras da Metalurgica Duque 6/A, contendo a área total de 66.443,87 metros quadrados;

PROPRIETÁRIO: RENOVADORA JOINVILLENSE LTDA; firma desta praça estabelecida a rua Castro Alves 104 inscrita no CEC sob nº 84.686.286/0001.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 2891 fls. 198 livro 3/AN, neste registro. Oficial Maior: _____

R-1-2210: Joinville, 16 de Novembro de 1976. TRANSMITENTE: RENOVADORA JOINVILLENSE LTDA, firma desta praça estabelecida a rua Castro Alves, 104, inscrita no CEC sob nº 84.686.286/0001, neste ato representada -/ por seus Diretores: VORMARIO BITTENCOURT, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF nº 019208129, residente nesta Cidade a rua Castro Alves, 104 e WILSON BITTENCOURT, brasileiro, casado, técnico em contabilidade portador do CPF nº 115.191.009-06, residente a rua Castro Alves, 129. **ADQUIRENTE:** CENTAURO S/A MEIAS E MALHAS firma desta praça, com sede a rua 9 de Março 817, inscrita no CEC sob nº 84.683.499/0001 79, neste ato representada por seus Diretores: Presidente Sr. Klaus -/ Eduardo Meyer CPF nº 003.816.035-15, residente a rua Expedicionário -/ Holz, 26 e Gerente Sr. ERNESTO HENRIQUE MEYER, CPF nº 005.862.009-09, residente a rua Campo Alegre -/ 50, ambos brasileiros, casados, industriais domiciliados nesta cidade. **TÍTULO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 25 de Outubro de 1976, pelo Cartório do 2º Ofício de notas desta Comarca fls. 85/86 livro 258. **VALOR:** R\$ 126.510,00 (cento e sessenta e seis mil, quinhentos e dez cruzeiros). **Oficial Maior:** _____

R-2-2210: Joinville, 14 de Novembro de 1977. **DEVEDORA:** a firma CENTAURO S/A, Meias e Malhas, com sede nesta cidade a rua Nove de Março, 817, inscrita no CEC sob nº 84.683.499/0001-79, inscrição nº 2500509-78, representada por seu Diretor Presidente Sr. Klaus Eduardo Meyer, -/ brasileiro, casado, industrial portador do CPF 003.816.035-15, residente e domiciliado nesta cidade a rua Expedicionário Holz, 26 e por seu Diretor Sr. ERNESTO HENRIQUE MEYER, brasileiro, casado, industrial portador do CPF nº 005.862.009-09, residente nesta cidade a rua Campo Alegre no verso... **Oficial Maior:** _____

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CEC 83.535.350/0001-50
Joinville - Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5SM RYN7V TTAUF 6H7BK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5SM RYN7V TTAUF 6H7BK

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Continuação da Matrícula Nº. 2210

Alegre, SO, representação essa feita em conformidade com os artigos 10, le-
tre D e 11 letra D e 12 de seu Estatuto Social, constante da escritura públi-
ca de alteração de contrato de sociedade por quotas de responsabilidade li-
avrada com aumento de capital e transformação em sociedade anônima, lavra-
da em as notas do Tabelião Daroy Schroeder Cubas, em Joinville-SO, em 30 -
de Julho de 1968, arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina
por despacho exarado em sessão de 1º de agosto de 1968, sob nº 42.564. QUE
LOH:- BANCO REAL DE INVESTIMENTO S/A, com sede na cidade de São Paulo, capi-
tal a rua Boa Vista, nº 254 2º andar inscrito no CCME sob nº 60.770.336/00
01-66, representado neste ato por seus procuradores, Srs. CARLOSINO MONTEI-
RO SCHEMER, portador do CPF nº 004.313.110-72 e LUIZ PEDRO KOERICH, porta-
dor do CPF nº 020.856.469-66, ambos brasileiros, casados, bancários, resi-
dentes e domiciliados nesta cidade, conforme lhes faculte a procuração - /
lavrada as fls. 136 do livro 008 do 7º Tabelionato de notas de São Paulo -
SP., TÍTULO:- Hipoteca, FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública lavrada em 9 -
de Novembro de 1977, pelo Cartório do 2º Ofício de notas desta Comarca as-
fls. 252/255 do livro 264. VALOR:- R\$ 700.000,00 (setecentos mil, cruzeiros)
OBJETO DA GARANTIA:- Em garantia e devedora da ao credor em primeira, úni-
ca e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula; que para os
efeitos do artigo 818 do Código Civil, fica o imóvel avaliado em R\$ 664.-/
438,70. CONDIÇÕES:- Prazo de 720 dias, juros e correção monetária à taxa -
fixa e irredutível de 54% ao ano, pagáveis em 6 parcelas quadrimestrais -/
juntamente com as amortizações de valor do principal sendo de R\$ 187,352
00 o valor de cada parcela. Oficial do registro

AV-3- em 31 de Julho de 1979. - Fica totalmente cancelada o sem efeito a
guia a hipoteca constante do R-2, retro, e vista da quitação e autorização
dada pelo credor Banco Real de Investimento S/A, que fica arquivado, dou fé
Oficial

R-4- Em 22 de Agosto de 1979.

Pela Escritura Pública de contrato de promessa de fiança em operação de -/
financiamento, lavrada em 16 de Agosto de 1979, pelo 3º Tabelião de Notas
da Comarca de Florianópolis-SC, Lº 115 fls. 218/223; A firma proprietária -
designada AFIANÇADA: CENTAURUS S/A, MEIAS MALHAS, já qualificada, represen-
tada neste ato por KLAUS EDUARDO MEYER, Diretor Presidente, economista, CPF
003.816.839-15, e ERNESTO HENRIQUE MEYER, Diretor Gerente, industrial, CPF-
003.862.009-49, brasileiro, casados, residentes nesta cidade, e como Inter-
venientes avaliistas Klaus Eduardo Meyer, já qualificado e sua esposa Ita -
Hedy Fering Meyer, brasileira, casada, do lar, CPF 009.984.009-04, ERNESTO
HENRIQUE MEYER, já qualificado e sua esposa Rosemarie Meyer, brasileira, ca-
sada, do lar, CPF nº 380.231.039-49, residente nesta cidade. HIPOTECARIA: o
imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO -
continua na ficha nº 02....

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 2

Ano 1979

Matrícula Nº 2210

Data: 22 de Agosto de 1979.-

DO EXTREMO SUL BRDE; com sede na cidade de Porto Alegre-RS, CDMF nº 52.816.560/001-37, Agência em Florianópolis-SC, representado por GENESIO CLAUDIO SUENE, Gerente Administrativo e SILVERINO DA SILVA, procurador brasileiros, casados, economistas, residentes em Florianópolis-SC. Para garantia da dívida de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros) a qual destina-se ao esforço de capital de giro da AFIANÇADA, com prazo de 24 meses, com incidência de encargos financeiros à taxa de 25% ao ano, que serão pagos no dia 20 do último mês de cada trimestre civil e amortizada em 7 prestações sucessivas vencíveis no dia 20 do último mês de cada trimestre civil conforme consta na referida escritura. A afiançada pagará ainda ao BRDE os encargos financeiros à taxa efetiva de 2% ao ano, sobre o saldo devedor do valor afiançado, exigidos e cobrados no dia 20 do último mês de cada trimestre civil e no vencimento ou liquidação do contrato, constantes da mesma. Ainda para a garantia e segurança do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações assumidas, a afiançada emite no ato em favor do BRDE, oito notas promissórias cujos valores e vencimentos são coincidentes com os das amortizações do principal e encargos da dívida afiançada perante a Caixa Econômica Federal, acrescidos dos valores da remuneração de prestação de fiança, devidamente avaliados por Klaus Eduardo Meyer, Uta Hedy Hering Meyer, Ernesto Henrique Meyer e Rosemarie Meyer, já qualificadas.

Oficial

AV-5:- Em 20 de Agosto de 1982.

Fica cancelada a hipoteca retro, registrada sob nº R-4, retro, à vista da quitação do credor, nos termos da autorização de 25/11/81, que fica arquivado. Dou fé.-

Oficial

R-6:- Em 20 de Agosto de 1982.-

Pela Cédula de Crédito Industrial nº DIESP/OCDE-064/82, acompanhada de orçamento, emitida em Florianópolis-SC., em 25.02.82; a firma proprietária deu em hipoteca cedular, o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A, BADESC no valor do crédito de R\$ 15.219.600,00 (quinze milhões duzentos e noventa mil e seiscentos cruzeiros); nas condições constantes da registro feito no livro 03 sob nº 1.161.

Oficial

R-7:- Em 09 de Maio de 1984.-

Pela Cédula de Crédito Industrial nº DIESP/OCDE-1056/83-POC/FINB, com

continua no verso...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1º CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 83.945.550/0001-60

Joinville - Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5SM RYN7V TTA7V 6H7BK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Continuação da Matrícula Nº 2.210

penhada de pagamento, emitida em Florianópolis-SC, aos 20 de Dezembro de 1988; e fim, a Escritura de hipoteca ceder, o imóvel objeto da presente matrícula, ao DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - S/A-BADEN, no valor do crédito de R\$ 210.389.710,00 (duzentos e dez milhões, trezentos e oitenta e nove mil e setecentos e setenta e sete cruzeiros), nas condições constantes do registro feito no Livro 03 sob nº1.435.

Oficial

a.1.

R-8:- Em 10 de Março de 1988

Conforme Mandado expedido aos 25/2/88 pelo Dr. Humberto d'Ávila Rufino, Juiz do Trabalho Presidente da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Comarca, extraído dos autos do processo 1765 /79 (origem), CP.nº 37/87, entre partes Perácio Bernardo-reclamante e Centauro S/A-reclamada. O imóvel objeto da matrícula - avaliado em R\$ 26.577.578,00 (vinte e seis milhões, quinhentos e setenta e sete mil e quinhentos e setenta e oito cruzados) - foi Penhorado.

Oficial

IC.

R-9:- Em 18 de Julho de 1988

Conforme mandado expedido aos 29.06.88 pelo Dr. Lindoval Marques de Brito, - Juiz Federal da Vara Federal desta cidade; extraído dos autos da Execução - Fiscal nº 503.254/87, movido por IAPAS contra CENTAURO S/A-MEIAS CUECAS E MALHAS. O imóvel objeto da matrícula foi PENHORADO, sendo depositário Centauro S/A. Meias Cuecas e Malhas. Valor: R\$ 2.143.029,39 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, vinte e nove cruzados e trinta e nove centavos).

Oficial

IC.

R-10:- Em 08 de novembro de 1.989.

TÍTULO:- Conforme mandado expedido aos 02 de outubro de 1.989, pelo Dr. IV TO. TOLOMINI, Juiz Federal da Vara Federal desta cidade; extraído dos nº: 03-1291/89, movido por IAPAS - FGTS, contra CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS. O imóvel objeto da matrícula foi PENHORADO, sendo depositário Sr. Dilson F. Oppa. VALOR:- R\$ 169.930,52 (cento e sessenta e nove mil novecentos e trinta cruzados novos e cinquenta e dois centavos).

Oficial

FR.

R-11:- Em 15 de dezembro de 1.989.

TÍTULO:- Pelo Mandado expedido aos 04.12.89, pelo Dr. ODEON CARDOZO REINO, Juiz da 1ª Vara Cível e Feitos da Fazenda, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado nos autos nº 430/88, em que é exequente FAZENDA ESTADUAL e executado CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS.

Oficial

FR.

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 cont. 2 de 11 pág. 03.05.2022

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5SM RYN7V TTAVF 6H7BK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5SW ZZBCX PTXM9 HK7KB

Livro Nº. 2 **REGISTRO GERAL** Ficha Nº. 03
Ano. 1991.-

Matrícula Nº. 2.210 Data: 22 de maio de 1.991.-

R-12:- Em, 22 de maio de 1.991.-
Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, passado aos 02.05.91, pela MM. Juíza MARIA DE FÁTIMA REIS LARA, Juíza Federal da Vara Federal desta comarca, extraído dos autos do processo RG-88.0022130-0 e RV-93-828/88, fica o imóvel objeto da presente matrícula PENHORADO, em que é exequente FAZENDA NACIONAL e executado CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS. - VALOR:- Cr\$ 604.256,81.-
Oficial [assinatura] LCM.

R-13:- Em, 31 de julho de 1.991.-
Conforme Mandado de Penhora e Registro, passada aos 08.07.91, pela MM. Juíza Presidente da 3ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, a Dra. ALVENY DE ANDRADE BITTENCOURT, extraído do processo nº. 1121/90, fica o imóvel objeto da presente matrícula PENHORADO, em que é exequente BERNARDINA PINTO LEMONJE e outro, e executado CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS. - VALOR:- Cr\$ 1.795.773,20 (hum mil e setecentos e noventa e cinco mil e setecentos e setenta e três cruzeiros e vinte centavos).
Oficial [assinatura] LCM.

R-14:- Em, 31 de outubro de 1.991.-
Conforme Ofício nº. 116/91, passado aos 17.10.91, pelo MM. Juiz Substituto LUIZ CLAUDIO BROERING, da 3ª Vara Cível e Feitos da Fazenda, desta comarca, extraído dos autos nº. 818/90, fica o imóvel objeto da presente matrícula PENHORADO, em que é exequente FAZENDA MUNICIPAL DE JOINVILLE e executado CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS LTDA.-
Oficial [assinatura] LCM.

R-15:- Em, 30 de abril de 1.992.-
Conforme Mandado de Registro de averbação de Penhora, passado aos 13.04.92, pelo MM. Juiz do Trabalho, no Exercício da Presidência da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, o Dr. CESAR NADAL SOUZA, extraído dos autos nº. 337/91, entre partes: LÚCIA LIBRELATO, contra CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS S/A., fica o imóvel objeto da presente matrícula PENHORADO.
Oficial [assinatura] LCM.

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
CDD 83545 350/001-80
Joinville - Santa Catarina

cent. no verso...
Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Continuação da Matrícula Nº 2.210

R-16:- Em, 20 de Janeiro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos -
09.11.1993, pelo MM. Juiz da Vara Federal desta cidade, o Dr. -
RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, extraído dos autos do processo -
nº 93.101207-4, entre partes: FAZENDA NACIONAL contra CENTAU -
RO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS., fica o imóvel desta matrícula -
PENHORADO.- VALOR DO DÉBITO:- 3.835,06 Ufirs.- (09:30hs).-...-
Oficial

R-17:- Em, 20 de Janeiro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos -
09.11.1993, pelo MM. Juiz da Vara Federal desta comarca, o Dr. -
RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, extraído dos autos do processo -
nº 93.101207-3, entre partes: FAZENDA NACIONAL contra CENTAU -
RO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS., fica o imóvel desta matrícula -
PENHORADO.- VALOR DO DÉBITO:- 6.149,07 Ufirs.- (09:10hs).-...-
Oficial

R-18:- Em, 22 de Setembro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos -
12.09.1994, pelo MM. Juiz Federal Substituto da 2ª Vara desta -
cidade, Dr. GERSON LUIZ ROCHA, extraído dos autos do processo -
nº 91.0100006-3, entre partes: Fazenda Nacional contra Dilson -
Ferreira Oppa, fica o imóvel desta matrícula PENHORADO.- (15:40
hs).-Oficial

R-19:- Em, 22 de Setembro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos -
12.09.1994, pelo MM. Juiz Federal Substituto da 2ª Vara desta -
cidade, Dr. GERSON LUIZ ROCHA, extraído dos autos do processo -
nº 92.0102108-9, entre partes: Fazenda Nacional contra Dilson -
Ferreira Oppa, fica o imóvel desta matrícula PENHORADO.- (15:40
hs).-Oficial

R-20:- Em, 10 de Novembro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos -
23.09.1994, pelo MM. Juiz Federal da 2ª Vara desta cidade, Dr. -
CARLOS ALBERTO DA COSTA DIAS, extraído dos autos do processo nº -
93.0101196-4, entre partes: FAZENDA NACIONAL contra CENTAURO -
S.A. MEIAS CUECAS E MALHAS - DILSON FERREIRA OPPA, fica o imóvel -
desta matrícula PENHORADO.- (16:30hs).-...-
Oficial

cont. na ficha 04...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha nº 04
Ano 1.994.

Matrícula Nº - 2.210 - Data: 10 de Novembro de 1.994.-

R-21:- Em, 10 de Novembro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado -
aos 23.09.1994, pelo MM. Juiz Federal da 2ª Vara desta cida-
de, Dr. CARLOS ALBERTO DA COSTA DIAS, extraído dos autos do
processo nº. 91.0101778-0, entre partes: FAZENDA NACIONAL
contra DILSON FERREIRA OPPA, fica o imóvel desta matrícula
PENHORADO.- (16:40hs).-Oficial

LCM.

R-22:- Em, 10 de Novembro de 1.994.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado -
aos 23.09.1994, pelo MM. Juiz Federal da 2ª Vara desta cida-
de, Dr. CARLOS ALBERTO DA COSTA DIAS, extraído dos autos do
processo nº. 92.0101798-7, entre partes: FAZENDA NACIONAL
contra DILSON FERREIRA OPPA, fica o imóvel desta matrícula
PENHORADO.- (16:45hs).-Oficial

LCM.

R-23:- Em, 16 de maio de 1.995.-
Conforme Mandado de Substituição de Penhora e Avaliação,
passado aos 31.01.1995, pelo MM. Juiz Federal da 3ª Vara
desta cidade, Dr. SEBASTIÃO OGÉ NUNIZ, extraído dos autos
de Execução Fiscal nº. 92.101804-5, entre partes: Fazenda
Nacional contra Centauro S/A. Meias, Cuecas e Malhas, fica
o imóvel desta matrícula PENHORADO.- Valor do débito:- R\$ -
46.700,00 (quarenta e seis mil e setecentos reais).- (17:00
hs).-Oficial

LCM.

R-24:- Em, 19 de Junho de 1.998.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº. 953,
passado aos 02.06.1998, pelo MM. Juiz Federal Substituto
no exercício da titularidade plena na Primeira Vara desta
cidade, Dr. MARCOS CÉSAR ROMEIRA MORAES, extraído dos autos
de Execução Fiscal nº. 91.0102379-9, entre partes: INSTITU-
TO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra CENTAURO S/A.
MEIAS CUECAS E MALHAS e outro; fica o imóvel desta matrícu-
la PENHORADO.- Valor do débito:- R\$ 135.852,80 (em 04.05.
98) e demais cominações legais.- (14:10hs).-Oficial

LCM.

R-25:- Em, 13 de Julho de 1.998.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº. 951, -

cont. no verso...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 83.545.850/0001-60

João Ville - Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5SM RYN7V TTAVF 6H7BK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5SM RYN7V TTAVF 6H7BK

Continuação da Matrícula Nº 2.210

passado aos 02.06.1998, pelo MM. Juiz Federal Substituto no exercício da titularidade plena na Primeira Vara desta cidade, Dr. MARCOS CÉSAR ROMEIRA MORAES, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 90.0010337-1, entre partes: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra CENTAURO S/A. MEIAS CUECAS E MALHAS; e outro; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO. - Valor do débito: R\$ 188.163,56 (em 04.05.98) e demais cominações legais. - Avaliação do imóvel: - R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais). - (15:35hs). - Oficial

LCM.

R-26:- Em, 20 de Agosto de 1.998.-
Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, passado aos 21.07.1998, pelo MM. Juiz Federal Substituto em exercício na 3ª Vara da Circunscrição desta cidade, Dr. MARCOS HIDEK HAMASAKI, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 87.0019155-8 / 87.0019175-2 / - 87.0019140-0, entre partes: FAZENDA NACIONAL contra CENTAURO S/A. MEIAS CUECAS E MALHAS; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO. - Valor: - R\$ 49.380,83 em março de 1997. - Avaliação do imóvel: - R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). - (16:35hs). - Oficial

LCM.

R-27:- Em, 22 de Fevereiro de 2.001.-
Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, passado aos 30.01.2001, pela MMA. Juíza Federal Substituta na titularidade da 2ª Vara da Circunscrição Judiciária desta cidade, Dra. ERIKA GIOVANINI-REUPKE, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 91.0101696-2, entre partes: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra CENTAURO S/A. MEIAS CUECAS E MALHAS E OUTROS; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO. - Valor da dívida: - R\$ 215.671,71 (Duzentos e quinze mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta e um centavos), em 12/00. - Avaliação do imóvel: - R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais). - Oficial

LCM.

R-28:- Em, 22 de Fevereiro de 2.001.-
Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, passado aos 30.01.2001, pela MMA. Juíza Federal Substituta na titularidade da 2ª Vara da Circunscrição Judiciária desta cidade, Dra. ERIKA GIOVANINI-REUPKE, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 91.0100558-8, entre partes: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra CENTAURO S/A. MEIAS CUECAS E MALHAS E OUTROS; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO. - Valor da dívida: - R\$ 113.795,49 (Cento e treze mil, setecentos e noventa e cinco reais e quarenta e

cont. na ficha 05...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 05
Ano 2.001.

Matrícula Nº-2.210- Data: 22 de Fevereiro de 2.001.
nove centavos), em 12/00.- Avaliação do imóvel:- R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)......
Oficial *[Assinatura]*

R-29:-Em, 17 de julho de 2.001.-
Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, passado aos 26.03.2001, pelo MM. Juiz Federal Substituto, no Exercício da Titularidade da 4ª Vara Federal da Circunscrição Judiciária desta cidade, Dr. GILSON JACOBSEN, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 91.0103154-6, entre partes: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra CENTAURO S/A MEIAS CUECAS E MALHAS, CGC nº 84.683.499/0001-79; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO.-Valor do débito: R\$ 34.413,82 (Trinta e quatro mil, quatrocentos e treze reais e oitenta e / dois centavos), cálculo de dezembro de 2.000.-.-Avaliação do imóvel: R\$ 465.000,00.-Oficial *[Assinatura]*

R-30:-Em, 07 de novembro de 2.001.-
Conforme Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, passado aos 31.08.2001, pela MMA. Juíza Federal da 2ª Vara da Circunscrição Judiciária desta cidade, Dra. LUISA HICKEL GAMBA, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 87.00208370, entre partes: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra CENTAURO S.A. MEIAS CUECAS E MALHAS e outras; fica o imóvel desta matrícula PENHORADO.-Valor da dívida: R\$ 23.687,61 (Vinte e três mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos), em 12/00.-Avaliação do imóvel: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).-Depositário: Dilson Ferreira Oppa, CPF nº 092.696.510-65......
Oficial *[Assinatura]*

AV-31-2.210:- Em, 10 de Março de 2.005.-
Averba-se do Ofício nº.1081/05 (recebido pelo correio em 08.03.2005), expedido em data de 04.03.2005, pelo MM. Juiz do Trabalho da 3ª Vara desta cidade, Dr. Antonio Silva do Rego Barros: o CANCELAMENTO da penhora, referente ao processo nº.1121/80, efetuada no R-13 desta matrícula.- DOU FE.
Oficial *[Assinatura]*

156N10 CRE.

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83545350/0001-80
Joinville - Santa Catarina

cont. no verso...
Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Continuação da Matrícula Nº -2.210-

R-32-2.210:- Em, 22 de Setembro de 2.005.-
Conforme Carta de Arrematação, passada aos 14.09.2005, pelo MM. Juiz Federal da Vara de Execuções Fiscais e Juizado Especial Federal Cível da Subseção Judiciária desta cidade, Dr. Leonardo Castanho Mendes, extraída dos autos de Execução Fiscal nº. 87.00.19129-9 e apensos, entre partes: Fazenda Nacional contra Centauro S/A. Meias, Cuecas e Malhas; o imóvel desta matrícula foi ARREMATADO por: METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ 76.524.370/0001-90, com sede a BR 277-Km. 105, em Campo Largo-Pr., no ato representada pelo Sr. JUAREZ JACKSON GANS, brasileiro, casado, CI. 1.844.086-Pr e CPF 353.562.789-34, pelo valor de R\$ 510.000,00 (Quinhentos e dez mil reais), cuja importância será paga da seguinte forma: em 60 (sessenta) prestações mensais de R\$ 8.500,00 nas seguintes condições: 1) a primeira parcela - no ato da arrematação e as seguintes até o dia 20 dos meses subsequentes; 2) sobre o valor de cada prestação serão acrescidos, por ocasião do pagamento, juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetivado, sendo que estes critérios poderão ser alterados, de acordo com a legislação superveniente relativa aos encargos das dívidas para com a Fazenda Nacional e suas autarquias.- **OBSERVAÇÃO:-** Ficam automaticamente **CANCELADOS** os Registros nºs. 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 desta matrícula, referentes aos processos nºs. 88.0022130-0; 93.101201-4; 93.101207-3; 91.0100006-3; 92.0102108-9; 93.0101196-4; 91.0101778-0; 92.0101798-7; 92.101804-5; 91.0102379-9; 90.0010337-1; 87.0019155-8; 87.0019175-2 e 87.0019140-0.- Prot. 185.107, de 21.09.2005.-.-.-.-.-
Oficial *[assinatura]* *San 4660,2* LCM

R-33-2.210:- Em, 22 de Setembro de 2.005.-
Pela Carta de Arrematação acima registrada, fica o imóvel desta matrícula gravado com HIPOTECA a favor da FAZENDA NACIONAL, para garantia do pagamento total das parcelas acima mencionadas.- / Prot. 185.107, de 21.09.2005.-.-.-.-.-
Oficial *[assinatura]* *San 440,20* LCM

AV-34-2.210:- Em, 26 de Setembro de 2.005.-
Averba-se a requerimento datado de 21.09.2005; que a firma-proprietária deste imóvel foi transformada em Sociedade Anônima, -.-.-.-.-

cont. na ficha 06...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 06

Ano 2.005.

Matrícula Nº -2.210-	Data: 26 de Setembro de 2.005.-
sob a denominação de METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A., com sede à Rodovia BR 277, Km. 105, em Campo Largo-Pr CNPJ nº. 76.524.370/0001-90; conforme comprova documentação arquivada neste Cartório.- Prot.25.525, de 23.09.2005.- DOU FE.- Oficial	
AV-35-2.210:- Em, 17 de Outubro de 2.005.-	CG
Conforme Mandado Judicial passado aos 30.09.05, pelo MM. -/ Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais-Subseção Judiciária desta cidade, Dr. Oziel Francisco de Sousa, ficam <u>CANCELADAS</u> as penhoras referentes aos processos nºs 91.01.01696-2 e 91.01.00558-3 efetuadas no R-27 e R-28 desta matrícula.-Prot.25.961, de 13.10.05.-DOU FE.- Oficial	
AV-36-2.210:- Em, 17 de Outubro de 2.005.-	CG
Conforme Mandado Judicial passado aos 30.09.05, pelo MM. -/ Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais-Subseção Judiciária desta cidade, Dr. Oziel Francisco de Sousa, fica <u>CANCELADA</u> a penhora referente ao processo nº 87.00.20837-0 efetuada no R-30 desta matrícula.-Prot.25.962 de 13.10.05.-DOU FE.- Oficial	
AV-37-2.210:- Em, 04 de Setembro de 2.009.-	CG
Conforme Despacho passado aos 27.07.09 pelo MM. Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais de Joinville-SC, Dr. OZIEL FRANCISCO DE SOUSA, fica <u>CANCELADA</u> a penhora efetuada no R-9, referente à Execução Fiscal nº 503.254/87 - (novo nº 87.00.19444-1).- Prot.66.380, de 28.08.09.- DOU FE.- Emol. Isento.- Oficial	
AV-38-2.210:- Em, 04 de setembro de 2.009.-	CG
Conforme Despacho/Decisão passado aos 27.07.2009, pelo MM. Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais de Joinville-SC, Dr. Oziel Francisco de Sousa, fica <u>CANCELADA</u> a penhora efetuada no R-10, referente a Execução Fiscal nº 03.1281/89 (novo nº 89.00.08166-7).-Prot. 66.381 de 28.08.09.-DOU FE.-Emol. Isento.- Oficial	

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83.545.950/0001-60

Joinville - Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCCJ LTQ2 5PD36 WPML3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBXC PTXM9 HK7KB

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Continuação da Matrícula Nº-2.210.-

Oficial	Bel. Joshua L. Lobo	CRE.-
AV-39-2.210:-Em, 04 de setembro de 2.009.- Conforme Despacho/Decisão passado aos 23.07.2009, pelo MM. Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais de Joinville-SC, Dr. Oziel Francisco de Sousa, fica <u>CANCELADA</u> a hipoteca efetuada no R-6 e a Cédula Hipotecária efetuada no R-7 em favor do Credor Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina.-Prot. 66.383 de 28.08.2009.-DOU FÉ.-Emol. Isento.-		
Oficial	Bel. Joshua L. Lobo	CRE.-
AV-40-2.210:-Em, 04 de setembro de 2.009.- Conforme Despacho/Decisão passado aos 15.07.2009, pelo MM. Juiz Federal Substituto da Vara Federal das Execuções Fiscais de Joinville-SC, Dr. Oziel Francisco de Sousa, fica <u>CANCELADA</u> a penhora efetuada no R-29, referente a Execução Fiscal nº 91.01.03154-6.-Prot. 66.381 de 28.08.2009.-DOU FÉ.-Emol. Isento.-		
Oficial	Bel. Joshua L. Lobo	CRE.-
AV-41-2.210:-Em, 29 de setembro de 2.009.- Em vista do Ofício nº 765/09 (recebido pelo correio em 28.09.2009), expedido aos 16.09.2009, pelo MM. Juiz do Trabalho da 6ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, Dr. Diogo Souza, fica <u>CANCELADA</u> a penhora referente ao processo nº 01765.006/79, efetuada no R-8 desta matrícula.-Prot. 67.365 de 28.09.2009.-DOU FÉ.-Emol. R\$ 61,45.-		
Oficial	Bel. Joshua L. Lobo	CRE.-
AV-42-2.210:-Em, 07 de Outubro de 2.009.- Conforme Aditivo de Re-Ratificação, passado aos 18.02.2009, em Curitiba/PR, à Cédula de Crédito Industrial nº 40/00612-3 emitida em 21.10.2008, no valor de R\$ 493.421,05 com vencimento para 15.11.2013, registrada sob nº 1-4.739 no Lº03-Aux. do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo/PR em 03.11.2008, o FINANCIADOR, neste ato autoriza o FINANCIADO a mudar a localização dos bens dados em alienação, do imóvel descrito na referida cédula, para o imóvel desta matrícula.- Prot. 208.508 de 19.08.2009.- DOU FÉ - Emol. R\$ 61,45.-		
Oficial	Bel. Joshua L. Lobo	ELR
AV-43-2.210:-Em, 04 de dezembro de 2.009.- Conforme Mandado Judicial passado aos 19.11.2009, pela MM. Juíza do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho de Joinville-SC, Dra. Denise Zanin, fica <u>CANCELADA</u> a penhora referente ao processo: AT337/		

Cont. na ficha 07 ...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 07

Ano 2.009

Matrícula Nº 2.210-

Data: 04 de dezembro de 2.009.

91, efetuada no R-15 desta matrícula.-Prot. 69.374 de 03.12.

2009.-DOU P.E.-Emol.R\$ 61,45.-.....

Oficial *[Assinatura]* Bel. Joshua L. Lobato

CRE.

AV.44-2.210: - Em 10 de Maio de 2010. - **Manutenção Florestal.**

Conforme requerimento acompanhado de mapa, ART/CREA nº 3656699-6 e Termo de Declaração, firmado pelo proprietário e pela Fundação Municipal do Meio Ambiente - FUNDEMA, em 04.03.2010, a área de 19.975,86m² é destinada à manutenção florestal, nos termos do art. 31, da Lei 11.428/06. A descrição da área é a seguinte: um terreno fazendo frente a Oeste medindo 142,95 metros, confrontando-se com terras próprias; tendo de fundos a Sul, lado direito de quem de frente olha medindo 142,10 metros, confrontando com terras de Gregório Nunes; a Norte, lado esquerdo medindo 142,10 metros, confrontando com terras de Felipe Dippe; travessão dos fundos a Leste medindo 142,95 metros, confrontando com terras da Metalurgia Duque S/A. Protocolo: 213.308, 29 de Abril de 2010. Emolumentos: R\$ 63,90.

Registrador Substituto Américo Ricardo Cardoso de Faria

AV.45-2.210: Em 02 de Agosto de 2012. **Cancelamento de Hipoteca.**

Conforme mandado de levantamento de registro de hipoteca, firmado pelo MM. Juiz Federal Substituto Dr. Luciano Andraschko em data de 03/05/2012, nos autos do processo de execução fiscal nº 87.00.19129-9/SC, da Vara Federal das Execuções Fiscais da Comarca de Joinville, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento do registro de hipoteca constante no **R.33** supra. Protocolo: 237.186, 24 de Julho de 2012. Emolumento: R\$ 71,30.

Escrevente Substituta - Lidianie Hepp

R.46-2.210: Em 22 de Agosto de 2012. **Hipoteca Cedral.**

Devedora: METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.524.370/0001-90, com sede na BR 277, Rodovia do Café, Colonia Dom Pedro II, no município de Campo Largo/PR, no ato representada por WILIAN SEBASTIÃO ABBUD, CPF 478.597.689-68, RG 16875945 SSP/PR, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado no município de Campo Largo/PR e JAYME JULIO GANS, CPF 166.648.259-53, RG 575262-SSP/PR, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado no município de Campo Largo/PR. Avalistas: JUAREZ JACKSON GANS, CPF 353.562.789-34, RG 18440865 SSP/PR, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado no município de Campo Largo/PR; PAULO CEZAR PROENÇA, CPF 176.473.479-34, RG 980.249-5-SESP/PR, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado neste município de Joinville; e MARIA CRISTINA POLESSELLO PROENÇA, CPF

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83.545.350/0001-60

Joinville - Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDQC JL TQ2 5PD36 WPML3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBXC PTXM9 HK7KB

Continua no verso ...

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458

Continuação da Matrícula Nº

2.210

07v

428.206.349-15, CNH 02145257322 DETRAN/PR, brasileira, casada, pensionista, residente e domiciliada neste município de Joinville. Credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência EMPRES. CURITIBA SUL-PR, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5041-57. Pela Cédula de Crédito Industrial nº 340.602.486, emitida no município de Curitiba/PR, em data de 09/08/2012, pelo valor de R\$ 4.500.000,00, com vencimento final em 15/06/2017, foi dado em hipoteca cédular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, conforme R-11.609, livro 3-AUX, deste Ofício. Protocolo: 238.097, 20 de Agosto de 2012. Emolumentos: R\$ 928,00. Selo de fiscalização: CTO68477-LOTU

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

AV.-47-2.210; - Em 11 de Setembro de 2020. - **Penhora.**

Executados: METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO SA; GANS MÁQUINAS E USINAGEM S.A. Exequente: **BANCO DO BRASIL S.A.** Conforme Termo de Penhora e Depósito, expedido em data de 12/06/2020, este imóvel está penhorado nos autos do cumprimento de sentença - processo nº 0010625-04.2017.8.16.0026 - da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Campo Largo/PR, assinado pela MMª Juíza de Direito Substituta Dra. Maria Serra Carvalho. Valor da quantia noticiada: R\$ 4.949,00. Depositário fiel: Metalúrgica Gans Indústria e Comércio S.A., CNPJ 76.524.370/0001-90. FRJ: não incide. Protocolo: 335.907, 21 de Agosto de 2020. Emolumentos: R\$ 118,00. Selo de fiscalização: FXF59894-JEIK - R\$ 2,80.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUDCQ JLTQ2 5PD36 WPML3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT5W ZZBCX PTXM9 HK7KB

Visualização de matrícula gerada em 03/05/2022 às 15:12 PEDIDO 10394458



LEI COMPLEMENTAR Nº 470, DE 09 DE JANEIRO DE 2017.

(Consolidada com as alterações promovidas pelas Leis Complementares nº [476/2017](#), nº [482/2017](#), nº [490/2017](#), nº [491/2017](#), nº [498/2018](#), [500/2018](#), nº [503/2018](#), nº [506/2018](#), nº [512/2018](#), nº [515/2018](#), nº [520/2018](#), nº [521/2019](#), nº [522/2019](#), nº [523/2019](#), nº [527/2019](#), nº [538/2019](#), nº [544/2019](#), nº [545/2019](#), nº [546/2019](#), nº [553/2019](#), nº [555/2020](#) nº [559/2020](#), nº [560/2020](#), nº [564/2020](#), nº [568/2021](#), nº [570/2021](#), nº [574/2021](#), nº [581/2021](#), nº [583/2021](#), nº [594/2022](#), nº [602/2022](#), nº [605/2022](#), nº [607/2022](#), nº [610/2022](#), nº [622/2022](#), nº [625/2022](#), nº [628/2022](#), nº [630/2022](#), nº [631/2022](#), nº [632/2022](#), nº [646/2023](#), nº [647/2023](#), nº [649/2023](#), nº [654/2023](#), nº [656/2023](#), nº [659/2023](#), nº [660/2023](#), nº [662/2023](#), nº [663/2023](#), nº [666/2023](#), nº [673/2023](#), nº [674/2024](#), nº [677/2024](#) e nº [680/2024](#))

Redefine e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico - Estruturação e Ordenamento Territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências.

O Prefeito de Joinville, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Joinville aprovou e ele sanciona a presente Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar redefine o Instrumento de Controle Urbanístico - Estruturação Territorial, que tem por objetivo estabelecer macrozoneamento do Município como referencial ao zoneamento urbano e rural; e institui o Instrumento de Controle Urbanístico - Ordenamento Territorial, que visa promover a qualificação físico-territorial do Município, ambos em consonância com as diretrizes estratégicas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.

Parágrafo único. A estruturação e o ordenamento territorial são realizados mediante a regulação:

I - da divisão territorial;

II - do parcelamento do solo e condomínio;

III - do uso do solo; e,

IV - da ocupação do solo.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei Complementar consideram-se:

I - altura da edificação: distância vertical, medida em metros, entre a referência de nível da edificação (RN) e o nível correspondente à laje de cobertura ou similar do último pavimento





habitável, desconsideradas as alturas do coroamento e da acomodação de telhado, definida conforme anexo VIII - Referência de Nível, parte integrante desta Lei;

II - altura de topo: altura da edificação acrescida do desnível do terreno em relação ao nível da pista do aeroporto de Joinville;

III - área alagadiça: área que fica temporariamente encharcada, independentemente de estar localizada nas faixas de inundação dos cursos d'água, devido às características de má drenagem dos solos e/ou baixa declividade dos terrenos;

IV - área contaminada por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública: área definida pelo órgão ambiental municipal, onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural;

V - área de expansão urbana: área rural cuja transformação para área urbana está condicionada a apresentação de projeto urbanístico específico, nos termos da Lei Federal nº 12.608/12, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Público;

VI - área de fruição pública: área particular, localizada no pavimento térreo, livre de edificações, que tem por objetivo estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público, que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico;

VII - área destinada a uso comum dos condôminos: área referente ao sistema de circulação interna e às demais áreas integrantes de condomínios não definidas como unidades autônomas;

VIII - área destinada a uso público: área referente ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, à manutenção de áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público e à implantação dos demais tipos de logradouros públicos;

IX - área sujeita a inundação: área atingida pelo extravasamento do leito dos cursos d'água em épocas de cheias;

~~X - área total edificada (ATE): somatório de todas as áreas construídas, exceto as áreas relacionadas no § 2º do art. 53, desta Lei;~~

X - área total edificada (ATE): somatório de todas as áreas construídas, exceto as áreas relacionadas no § 2º do art. 65, desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

XI - área urbana de adensamento controlado (AUAC): regiões que apresentam eventuais fragilidades ambientais, possuam mínimas condições de infraestrutura, inviabilidade ou restrições para a melhoria do sistema viário, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos





públicos e serviços essenciais, limitando desta forma as condições de absorver uma quantidade maior de moradores ou de atividades econômicas;

XII - área urbana de adensamento especial (AUAE): regiões que não apresentam predominantemente fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, mas que apresentam predominância de características paisagísticas, históricas, e/ou de residências unifamiliares, não sendo recomendáveis para o adensamento populacional pleno;

XIII - área urbana de adensamento prioritário (AUAP): regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, maior volume de atividades voltadas preponderantemente ao setor terciário de baixo impacto ambiental e existência de expressivos vazios urbanos;

XIV - área urbana de adensamento secundário (AUAS): regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, maior volume de atividades voltadas preponderantemente ao setor terciário, com possibilidade de absorver atividades ligadas ao setor secundário de baixo impacto ambiental, e existência de vazios urbanos;

XV - área urbana de proteção ambiental (AUPA): regiões que apresentam grandes fragilidades ambientais, caracterizando-se por áreas acima da isoípsa 40, consideradas reservas paisagísticas que necessitam de grandes restrições de ocupação para efetiva proteção, recuperação e manutenção;

XVI - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano conforme art. 9º, desta Lei;

XVII - área verde: área caracterizada pela continuidade e predominância de cobertura vegetal natural ou artificial, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as de Reserva Legal definidas em lei, vocacionadas ou não para o lazer e a recreação;

XVIII - áreas de lazer e recreação e espaços livres: são áreas destinadas às atividades prazerosas, sejam elas de natureza física ou mental, podendo ser: públicas, destinadas à implantação de praças de esportes, parques ou similares; ou de uso comum condominial, destinadas à implantação de salão de festas, playground, quadras de esportes ou similares;

~~XIX - arruamento: abertura de rua realizada por interesse do Poder Público Municipal, em terreno público ou privado, sem necessidade de doação de área para equipamentos públicos;~~

XIX - Arruamento: abertura e/ou regularização de via realizada por interesse do Poder Público Municipal ou proveniente de servidão de passagem de uso particular ou de domínio público,



implantada anteriormente à data desta Lei, cuja comprovação deverá ser feita mediante registro na matrícula do imóvel ou por imagens aéreas com data anterior a publicação desta Lei; (Redação dada pela Lei Complementar nº **654/2023**)

XX - atividade com potencial poluidor/degradador geral médio: atividade econômica que tem potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;

XXI - atividade com potencial poluidor/degradador geral pequeno: atividade econômica que não causa incômodo nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;

~~XXII — atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande interferência urbanística: atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);~~

XXII - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande interferência urbanística (grande porte): atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº **630/2022**)

~~XXIII — atividade comercial e/ou de prestação de serviços de média interferência urbanística: atividades comerciais/prestação de serviços com área total edificada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);~~

XXIII - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de média interferência urbanística (médio porte): atividades comerciais/prestação de serviços com área total edificada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº **630/2022**)

~~XXIV — atividade comercial e/ou de prestação de serviços de pequena interferência urbanística: atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados);~~

XXIV - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de pequena interferência urbanística (pequeno porte): atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº **630/2022**)

XXV - atividade econômica: atividades urbanas e rurais denominadas e divididas em agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estar subdivididos quanto às suas características peculiares, considerando a Classificação Nacional de Atividades Econômicas e Fiscal - CNAE, da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA;





~~XXVI – atividade industrial de grande interferência urbanística: atividade industrial com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);~~

XXVI - atividade industrial de grande interferência urbanística (grande porte): atividade industrial com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº 630/2022)

XXVII - base do morro ou montanha: plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d' água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;

XXVIII - circulação de acesso coberto à edificação: área coberta, vazada nas laterais, que interliga o acesso do lote/terreno à edificação;

XXIX - Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo: comissão técnica nomeada por Decreto, cuja função principal é dirimir dúvidas e definir diretrizes referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXX - condomínio horizontal de pequeno porte: condomínio com no máximo 30 (trinta) unidades autônomas, cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

XXXI - condomínio horizontal: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;

XXXII - condomínio integrado à edificação: condomínio em que a construção das edificações nas unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXXIII - condomínio vertical de pequeno porte: condomínio com no máximo 100 (cem) unidades autônomas, caracterizado como conjunto de edificações coletivas verticais cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

XXXIV - conjunto de edificações coletivas horizontais: aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações, com unidades autônomas agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XXXV - conjunto de edificações coletivas verticais: aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações com unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XXXVI - conjunto de edificações isoladas: aquele que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas feito através de via de circulação interna ou de logradouro público;





XXXVII - consulta prévia: documento pelo qual o Poder Executivo Municipal informa ao interessado quais são requisitos e diretrizes ambientais e urbanísticas que deverão ser atendidas para a apresentação de um projeto de parcelamento do solo, de implantação de condomínio, ou de implantação, ampliação ou reforma de uma edificação;

~~XXXVIII - coroamento: volume variável, acima do forro do último pavimento da torre, destinado a abrigar áreas de equipamentos, não sendo permitida a instalação de unidades autônomas;~~

XXXVIII - Coroamento: volume variável, acima do forro do último pavimento da torre, destinado a abrigar áreas e equipamentos vinculados às instalações elétricas, de prevenção contra incêndios, hidrossanitárias e de transporte vertical, não sendo permitida a instalação de áreas de convívio, depósitos e unidades habitacionais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

XXXIX - cota de inundações: referência histórica de áreas sujeitas a inundações;

~~XL - desdobro ou fracionamento: redimensionamento do tamanho dos lotes que foram criados dentro de uma determinada gleba, sem alterar a quantidade de lotes;~~

XL - Desdobro ou fracionamento: É a subdivisão do lote para formação de dois ou mais lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes, não cabendo a doação de áreas para a municipalidade em virtude de já ter sido doada em parcelamento anterior; (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

XLI - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos;

XLII - edificação coletiva horizontal: aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, em uma única edificação, agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XLIII - edificação coletiva vertical: aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, agrupadas verticalmente, com área de circulação interna comum à edificação e acesso ao logradouro público;

XLIV - edificação isolada: aquela que comporta uma única unidade autônoma, com uma ou mais edificações, com acesso através de logradouro público;

XLV - embasamento: volume permitido em determinados Setores e Faixas Viárias, vinculado ou não à torre, contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno, cuja taxa de ocupação permitida é superior à taxa da torre, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal;





XLVI - empreendedor: é o proprietário, possuidor ou representante legal do imóvel que responderá pela implantação, alteração, ampliação ou manutenção do parcelamento do solo, ou em caso de edificação, pela sua construção, reforma ou ampliação;

XLVII - equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XLVIII - equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de comunicação e telefonia e abastecimento de gás canalizado;

~~XLIX - fachada ativa: fachada edificada, em imóveis com atividade comercial e/ou prestação de serviço, no alinhamento de logradouros públicos, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos;~~

~~XLIX - Fachada Ativa: fachada edificada cujo pavimento térreo, em imóveis com atividade comercial e/ou prestação de serviço, no alinhamento de logradouros públicos, com, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de sua testada ocupada por aberturas (portas, janelas, varandas ou similares) ou vitrines, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)~~

XLIX - Fachada Ativa: fachada edificada cujo pavimento térreo, em imóveis com atividade comercial e/ou prestação de serviço, no alinhamento de logradouros públicos, com, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de sua fachada ocupada(s) por aberturas (portas, janelas, varandas ou similares) ou vitrines, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 544/2019)

L - faixa não edificável: faixa de terreno onde, por disposição legal, é proibido edificar;

LI - faixas Rodoviárias (FR): vias estaduais e federais, destinadas à contenção da intensiva ocupação de caráter residencial e à localização preferencial de usos compatíveis com a atividade rodoviária, de forma a atenuar seu impacto sobre a malha urbana;

~~LII - faixas viárias (FV): faixas onde se concentram prioritariamente os usos comerciais e de serviços, caracterizando-se como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas, destinadas ao adensamento habitacional e populacional;~~

LII - faixas viárias (FV): área destinada ao adensamento habitacional e populacional delimitada por duas linhas imaginárias paralelas a partir das vias que deram origem às Faixas Viárias, conforme o artigo 13 desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

LIII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso no projeto em forma decimal, ordinária ou percentual;



LIV - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

LV - infraestrutura básica: conjunto das redes de abastecimento de água potável, de disposição de esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e manejo de águas pluviais, somados à pavimentação dos passeios e faixas de rolamento dos logradouros públicos;

LVI - infraestrutura complementar: rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado, mobiliário urbano, sinalização viária, e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

LVII - isoípsa: linha que, em um mapa topográfico, une os pontos que apresentam a mesma altitude;

LVIII - licença: ato vinculado, unilateral, pelo qual a administração Municipal autoriza o empreendedor a implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo ou condomínio, e/ou implantar, ampliar ou reformar edificação pública ou privada, uma vez demonstrado, pelo interessado, o preenchimento dos requisitos legais exigidos;

LIX - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer, calçadões;

LX - lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

LXI - loteamento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e áreas destinadas a uso público;

LXII - macrozona rural: caracteriza-se por área não ocupada ou não prioritária para ocupação por funções urbanas, sendo destinadas à preservação, às atividades agrosilvopastoris, à mineração, e ao turismo e lazer que dependem de localização específica;

LXIII - macrozona urbana: caracteriza-se pela oferta de infraestrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização;

LXIV - morro: elevação de terreno com cota mínima de 100m (cem metros) em relação à base, e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus);

LXV - núcleo urbano: área urbanizada isolada; setor urbano situado em áreas definidas por lei municipal e separadas da sede municipal ou distrital por área rural ou por um outro limite legal;

LXVI - órgão licenciador: órgão do Poder Público responsável pelas concessões das licenças;





LXVII - parcelamento de pequeno porte: parcelamento de imóvel, na forma de loteamento ou desmembramento, cuja área total parcelada é inferior a 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados);

LXVIII - Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural: plano setorial previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville, que contempla os programas de implantação de infraestrutura básica, de equipamentos públicos e de mobiliário urbano e rural;

LXIX - referência de nível (RN): nível adotado em projeto para determinação da altura máxima do edifício, ou trecho deste, definido conforme anexo VIII - Referência de Nível, parte integrante desta Lei;

LXX - regiões de fragilidade ambiental: regiões que, por suas características, são particularmente sensíveis aos impactos ambientais adversos, de baixa resiliência e pouca capacidade de recuperação;

LXXI - remembramento do solo: unificação de dois ou mais lotes ou incorporação de partes de lotes a lote existente;

LXXII - reparcelamento: reconfiguração dos lotes criados em uma determinada gleba, podendo haver alteração do tamanho e quantidade de lotes;

~~LXXIII - setor especial de centralidade urbana (SE-08): áreas contidas dentro de um raio definido a partir das estações de cidadania do transporte coletivo de Joinville;~~

LXXIII - setores especiais (SE): setores que, em função de programas e/ou projetos de interesse público, de usos específicos, da existência de características ambientais ou da sua posição na estrutura urbana, requeiram um tratamento de uso e ocupação diferenciado; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

~~LXXIV - setor especial de interesse cultural (SE-01): constituído por áreas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive as áreas do seu entorno paisagístico e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção, sendo a definição dos índices de ocupação do solo feita através de parecer da Fundação Cultural de Joinville, com base em legislação específica referente à proteção e preservação do patrimônio cultural de Joinville, respeitado os índices máximos descritos no anexo VII;~~

~~LXXIV - setor especial de interesse cultural (SE-01): constituído por áreas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive as áreas do seu entorno paisagístico e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção, sendo a definição dos índices de ocupação do solo feita através de parecer da Fundação Cultural de Joinville, com base em legislação específica referente à proteção e preservação do patrimônio cultural de Joinville, respeitado os índices máximos descritos no anexo VII; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))~~





LXXIV - Setor Especial de Interesse Cultural (SE-01): constituído por áreas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive as áreas do seu entorno paisagístico, respeitado os índices máximos descritos no anexo VII; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

~~LXXV - setor especial de interesse de conservação de morros (SE-04): áreas situadas a partir da isoipsa de 40m (quarenta metros) que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação;~~

LXXV - setor especial de interesse público (SE-02): constituído por áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos de educação, desenvolvimento tecnológico e inovador, lazer, cultura, saúde, terminais de transporte coletivo, assistência social, administração e serviço público; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXVI - setor especial de interesse de conservação de várzeas (SE-05): áreas que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação;~~

LXXVI - setor especial de interesse educacional (SE-03): áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por áreas destinadas aos equipamentos de educação superior e desenvolvimento tecnológico; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXVII - setor especial de interesse educacional (SE-03): áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por áreas destinadas aos equipamentos de educação superior e desenvolvimento tecnológico.~~

LXXVII - setor especial de interesse de conservação de morros (SE-04): áreas situadas a partir da isoipsa de 40m (quarenta metros) que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXVIII - setor especial de interesse industrial (SE-06): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário e secundário;~~

LXXVIII - setor especial de interesse de conservação de várzeas (SE-05): áreas que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXIX - setor especial de interesse industrial misto (SE-06A): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário, secundário e uso residencial;~~



LXXIX - setor especial de interesse industrial (SE-06): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário e secundário; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXX - setor especial de interesse público (SE-02): constituído por áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos de educação, desenvolvimento tecnológico e inovador, lazer, cultura, saúde, terminais de transporte coletivo, assistência social, administração e serviço público;~~

LXXX - setor especial de interesse industrial misto (SE-06A): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário, secundário e uso residencial; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXXI - Setor Especial de Interesse Social (SE-07): as áreas de terras urbanas e rurais destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou espaços vazios que possam ser utilizadas para produção de habitação;~~

~~LXXXI - Setor Especial de Interesse Social (SE-07): as áreas de terras urbanas e rurais destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou espaços vazios que possam ser utilizadas para produção de habitação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)~~

LXXXI - Setor Especial de Interesse Social (SE-07): as áreas de terras urbanas e rurais destinadas à implantação de Regularização Fundiária Urbana, bem como as áreas urbanas que possam ser utilizadas para produção de habitação de interesse social; (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~LXXXII - setores de adensamento (SA): setores destinados à função residencial, industrial, comercial, e de prestação de serviços, facultados outros usos complementares;~~

LXXXII - setor especial de centralidade urbana (SE-08): áreas contidas dentro de um raio definido a partir das estações de cidadania do transporte coletivo de Joinville; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXXIII - setores especiais (SE): setores que, em função de programas e/ou projetos de interesse público, de usos específicos, da existência de características ambientais ou da sua posição na estrutura urbana, requeiram um tratamento de uso e ocupação diferenciado;~~

LXXXIII - Setor Especial de Interesse da Segurança Pública (SE-09): áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por áreas destinadas aos equipamentos de segurança pública





e demais serviços públicos ou privados necessários ao cumprimento da Lei de Execuções Penais (Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984); (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

LXXXIII-A - Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico (SE-10): áreas contidas dentro da Macrozona Urbana constituída por áreas destinadas ao desenvolvimento de turismo náutico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **625/2022**)

LXXXIV - setores de adensamento (SA): setores destinados à função residencial, industrial, comercial, e de prestação de serviços, facultados outros usos complementares; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

~~LXXXIV - sinalização de denominação de logradouro público: placas ou outra forma de indicação de prolongamentos de logradouros públicos já definidos por lei;~~

LXXXV - sinalização de denominação de logradouro público: placas ou outra forma de indicação de prolongamentos de logradouros públicos já definidos por lei; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

~~LXXXV - sinalização horizontal e vertical: sinalização das vias conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal e as especificações do Código de Trânsito Brasileiro;~~

LXXXVI - sinalização horizontal e vertical: sinalização das vias conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal e as especificações do Código de Trânsito Brasileiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

~~LXXXVI - subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situados no máximo de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da Referência de Nível (RN) do terreno;~~

LXXXVII - subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situados no máximo de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da Referência de Nível (RN) do terreno; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

~~LXXXVII - termo de compromisso: documento que estabelece garantias, cauções e condições para registro da incorporação, aprovação e início da execução das obras do parcelamento do solo;~~

LXXXVIII - termo de compromisso: documento que estabelece garantias, cauções e condições para registro da incorporação, aprovação e início da execução das obras do parcelamento do solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

~~LXXXVIII - termo de conclusão de obra: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade competente declara que o empreendimento foi fisicamente implantado;~~





LXXXIX - termo de conclusão de obra: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade competente declara que o empreendimento foi fisicamente implantado; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~LXXXIX - terras de marinha: áreas situadas na faixa litorânea de 33m (trinta e três metros), medida a partir da linha das áreas inundadas pela maré alta do ano de 1831, portanto, terrenos situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés bem como terrenos que contornam as ilhas situadas em zona onde se possa sentir a influência das marés, conforme definido em legislação federal vigente;~~

XC - terras de marinha: áreas situadas na faixa litorânea de 33m (trinta e três metros), medida a partir da linha das áreas inundadas pela maré alta do ano de 1831, portanto, terrenos situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés bem como terrenos que contornam as ilhas situadas em zona onde se possa sentir a influência das marés, conforme definido em legislação federal vigente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XC - torre: volume contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno até o forro do último pavimento habitável, destinado a abrigar, principalmente, as unidades autônomas;~~

XCI - torre: volume contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno até o forro do último pavimento habitável, destinado a abrigar, principalmente, as unidades autônomas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCI - unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parte das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação;~~

XCII - unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parte das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCII - unidade de conservação ambiental: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;~~

XCIII - unidade de conservação ambiental: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)





~~XCIII - uso do solo: classificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais, que são moradia, trabalho, abastecimento, recreação, lazer e assistência, estando aqui denominados e divididos em: residencial, agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estarem subdivididos quanto às suas características peculiares;~~

XCIV - uso do solo: classificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais, que são moradia, trabalho, abastecimento, recreação, lazer e assistência, estando aqui denominados e divididos em: residencial, agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estarem subdivididos quanto às suas características peculiares; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCIV - usos condicionados: usos permitidos, mas que necessitam do atendimento de requisitos especiais definidos no anexo desta Lei;~~

~~XCIV - usos condicionados: usos permitidos, mas que necessitam do atendimento de requisitos especiais definidos no anexo desta Lei; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)~~

XCIV - usos condicionados: usos licenciados para lotes ou glebas, classificados como atividades com baixo ou médio impacto para o setor onde se encontram, permitidos desde que atendam requisitos especiais previstos em regulamentação específica, podendo inserir novos usos e/ou atividades, desde que classificadas com impacto igual ou menor ao inicialmente licenciado; (Redação dada pela Lei Complementar nº 500/2018)

~~XCIV - usos permitidos: usos adequados e que se enquadram nas categorias estabelecidas para as Áreas, Setores e Faixas, respeitadas as suas particularidades;~~

XCVI - usos permitidos: usos adequados e que se enquadram nas categorias estabelecidas para as Áreas, Setores e Faixas, respeitadas as suas particularidades; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCVI - usos proibidos: aqueles usos incompatíveis com a destinação das Áreas, Setores e Faixas; e;~~

XCVII - usos proibidos: aqueles usos incompatíveis com a destinação das Áreas, Setores e Faixas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCVII - usos tolerados: os licenciados tornados proibidos para o setor determinado em decorrência de lei posterior, mas que, em razão do direito adquirido, serão mantidos;~~

~~XCVIII - usos tolerados: os licenciados tornados proibidos para o setor determinado em decorrência de lei posterior, mas que, em razão do direito adquirido, serão mantidos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)~~

XCVIII - usos tolerados: usos licenciados e efetivamente exercidos nos lotes ou glebas, classificados como de alto impacto ambiental e/ou urbanístico para o setor onde se encontram,



tornados proibidos em decorrência da superveniência desta Lei Complementar, mas que em razão do direito adquirido, serão mantidos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 500/2018)

~~XCVIII – Moradia Digna: direito à garantia de padrões mínimos de habitabilidade como forma de inclusão social;~~

XCIX - Moradia Digna: direito à garantia de padrões mínimos de habitabilidade como forma de inclusão social; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~XCIX – Assentamentos precários: espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as sub habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar;~~

C - Assentamentos precários: espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as sub habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~G – Espaços vazios: as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares;~~

CI - Espaços vazios: as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~CI – Áreas ociosas: espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória;~~

CII - Áreas ociosas: espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~CII – Programa de Regularização Fundiária: processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos sociais, de abordagens específicas e integradas, realizadas por equipe interdisciplinar e multidisciplinar, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores;~~

CIII – Programa de Regularização Fundiária: processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos sociais, de abordagens específicas e integradas, realizadas por equipe interdisciplinar e multidisciplinar, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores; (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)



CIII - Regularização Fundiária Urbana – REURB: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com o objetivo de incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

~~CIII – Grupo Familiar: conjunto de pessoas que convivem na mesma moradia, unidos ou não por laços consanguíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido.~~

CIV - Grupo Familiar: conjunto de pessoas que convivem na mesma moradia, unidos ou não por laços consanguíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

~~CIV – Plano Local de Habitação de Interesse Social (PHLIS): instrumento de política urbana, voltado às questões de habitação de Interesse Social.~~

~~CV – Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS): instrumento de política urbana, voltado às questões de habitação de Interesse Social; (Revogado pela Lei Complementar nº [680/2024](#))~~

~~CV – Plano Urbanístico Específico: infraestrutura básica e complementar necessária para a realização da Regularização Fundiária nos SEIS's e sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme o previsto na Lei [11.977](#) de 7 de julho de 2009.~~

~~CVI – Plano Urbanístico Específico: infraestrutura básica e complementar necessária para a realização da Regularização Fundiária nos SEIS's e sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme o previsto na Lei [11.977](#) de 7 de julho de 2009. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [476/2017](#))~~

CVI - Plano Urbanístico Específico: documento que estabelece o regime urbanístico a ser adotado em cada SEIS, por meio da definição de usos admitidos e índices urbanísticos específicos. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

CVII - vias que deram origem à Faixa Viária - Vias que concentram prioritariamente os usos comerciais e de serviços, caracterizando-se como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas, conforme Anexo IX, item 1.15 desta Lei Complementar; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [498/2018](#))

CVIII - Altura da Pista do Aeroporto de Joinville: para fins de projetos com base nesta Lei Complementar, considerar a altura da pista do aeroporto como sendo: 3 (três) metros acima do nível do mar, de acordo com informações obtidas no SIMGEO. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [498/2018](#))

CIX - Impacto: a significativa repercussão ou interferência no sistema viário e na infraestrutura urbana ou rural, de natureza ambiental, social e/ou econômica, causadas por um empreendimento, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque modificações negativas às





condições de qualidade de vida da população vizinha e/ou ambiente urbano ou rural, definido conforme regulamentação específica; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 500/2018)

CX - Termo de Compromisso: Termo que elenca as condicionantes impostas a um determinado empreendimento para sua aprovação e manutenção como uso condicionado; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 500/2018)

CXI - Cronograma das ações de mitigação: Definição dos prazos para execução das atividades necessárias para mitigação dos impactos mapeados; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 500/2018)

CXII - Lotes ou glebas adjacentes: Lotes ou glebas vizinhos ou que a distância de suas testadas sejam de até 50 (cinquenta) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 500/2018)

CXIII - Máquinas e equipamentos pesados destinados a construção civil: São equipamentos e/ou veículos de médio e grande porte, tais como: acabadoras, autobetoneiras, bate-estacas, caminhões agitadores, caminhões basculantes, caminhões betoneiras, caminhões caçambas, caminhões fora-de-estrada, caminhões munck, caminhões tanques, caminhões transportadores, caminhões pipa, compactador à percussão, dragas, guias, guias ascensionais, guindastes, hidrofresas, minicarregadeiras, motoniveladoras, pá carregadeiras, retroescavadeiras, Rolo compactador, Rolo compactadores pé de carneiro, rolos compactadores pneumáticos, rolos compactadores tandem, tratores de esteira ou similares. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)

~~CXIV - Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade: Estudo contendo informações técnicas e relativas à identificação, avaliação e prevenção dos impactos relacionados ao uso e/ou atividades de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, necessárias quando da manifestação do interesse em inserir usos e/ou atividades em lotes ou glebas de Uso Condicionado, a ser avaliado pela Comissão de Análise dos Estudos de Viabilidade de Usos e/ou Atividades. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)~~

CXIV - Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade: estudo contendo informações técnicas e relativas à identificação, avaliação e prevenção dos impactos relacionados ao uso e/ou atividade de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, necessárias quando da manifestação do interesse em inserir usos e/ou atividades em lotes ou glebas, inclusive de Uso Condicionado, a ser avaliado pela Comissão de Análise dos Estudos de Viabilidade de Usos e/ou Atividades. (Redação dada pela Lei Complementar nº 659/2023)

CXV - Servidão de passagem: área proveniente de um direito real sobre imóvel de terceiros, nascido geralmente por via contratual, por conveniência e comodidade do proprietário de imóvel não encravado, cuja largura seja inferior a doze metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 654/2023)



CXVI - Domínio público: é o exercício do direito de propriedade pelo poder público, em imóveis particulares destinados ao uso direto da coletividade através da fruição geral. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **654/2023**)

CXVII - uso equiparado a atividades administrativas: empreendimentos com registro de CNAEs diversos, em que as atividades desenvolvidas se assemelham às atividades comerciais, administrativas e de serviços, e as atividades operacionais, de produção e fabris são desenvolvidas em local distinto, fora do estabelecimento, conforme comprovação documental;

CXVIII - atividade industrial de mínima interferência urbanística (micro porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais;

CXIX - atividade industrial de pequena interferência urbanística (pequeno porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais;

CXX - atividade industrial de média interferência urbanística (médio porte): atividades industriais com área total edificada igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas de usos mistos;

CXXI - atividade industrial grande interferência urbanística (grande porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) igual e/ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego considerável, que se enquadram na legislação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **659/2023**)

CXXII - Setor Especial de Interesse Industrial Incentivado (SE-06B): áreas contidas dentro das macrozonas urbanas, destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores secundário e terciário, as quais poderão receber incentivos tributários, fiscais e urbanísticos para o desenvolvimento socioeconômico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **673/2023**)

TÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 3º O território do Município de Joinville divide-se em:

I - macrozona rural; e,

II - macrozona urbana.



Art. 4º Os limites das Macrozonas Rurais e Urbanas estão definidos conforme o Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Rural e Urbano do Município de Joinville, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO I DA MACROZONA RURAL

Art. 5º A macrozona rural está dividida em:

~~I - Área Rural de Proteção do Ambiente Natural (ARPA); e~~

I - Área Rural de Proteção Ambiental (ARPA); (Redação dada pela Lei Complementar nº 538/2019)

II - Área Rural de Utilização Controlada (ARUC).

Parágrafo único. Os lotes contidos na Área Rural registrados no Cartório de Registro de Imóveis com áreas inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), são enquadrados, para efeito de ocupação do lote, como Área Urbana de Adensamento Controlado (AUAC), devendo respeitar uma taxa máxima de ocupação de 10% da área do lote, acrescida de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 6º Os limites da subdivisão das Áreas Rurais estão definidos conforme o Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Rural e Urbano do Município de Joinville, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DA MACROZONA URBANA

Art. 7º A divisão territorial da área urbana está subdividida em:

I - área urbana de adensamento prioritário (AUAP);

II - área urbana de adensamento secundário (AUAS);

III - área urbana de adensamento especial (AUAE);

IV - área urbana de adensamento controlado (AUAC);

V - área urbana de proteção ambiental (AUPA); e,

VI - área de expansão urbana de interesse industrial.

§ 1º Os lotes contidos na Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e





seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que: (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº 520/2018)

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

~~II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;~~

II - respeitem o gabarito máximo de 9,00m (nove metros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

~~III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);~~

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do art. 73. (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

§ 2º As áreas dos imóveis situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), enquadradas como Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem, mineração e/ou supressão da cobertura vegetal, sem autorização, ou autorizadas e executadas em desconformidade com a autorização dos órgãos competentes, além das penalidades estipuladas pela legislação pertinente e da recuperação ambiental da área, ficam ainda obrigadas ao atendimento do regime de uso e ocupação do solo definido para a Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 520/2018)

~~§ 3º No caso de áreas anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, que tenham resultado em áreas com cotas inferiores a isoípsa de 40,00m (quarenta metros), quando forem utilizadas para fins de parcelamento ou ocupação, deverão adotar o regime de uso e ocupação do solo estabelecido para o zoneamento adjacente a esta área. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 520/2018)~~

§ 3º No caso de áreas anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, que tenham resultado em áreas com cotas inferiores a isoípsa de 40,00 m (quarenta metros), quando forem utilizadas para fins de parcelamento, uso e/ou ocupação, poderão adotar o regime urbanístico estabelecido para o zoneamento adjacente a esta área, mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do



Solo (OOAU), conforme Lei Complementar nº 539, de 13 de Setembro de 2019, ou outra que vier a substituí-la. (Redação dada pela Lei Complementar nº **659/2023**)

§ 4º Na situação prevista no parágrafo anterior, quando os imóveis adjacentes possuem zoneamentos diversos, deverá ser adotado o regime urbanístico mais adequado com a infraestrutura urbana existente, sendo que no caso da área adjacente localizada em Faixa Rodoviária, Faixa Viária e/ou Setor de Centralidade Urbana (SE-08), deverá ser respeitada a delimitação física estabelecida nos Artigos 12,13 e 14 da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **520/2018**)

§ 5º Após a conclusão das obras de terraplanagem e/ou mineração, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, deverá ser encaminhado ao órgão da Prefeitura responsável pelo Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas - SIMGeo, o Levantamento Planialtimétrico da área resultante, a fim de que seja realizada a atualização deste Sistema. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **520/2018**)

Art. 8º As Áreas Urbanas de Adensamento subdividem-se, ainda, em Setores e Faixas, conforme a seguinte classificação:

~~I - setores de adensamento (SA), subdivididos em:~~

I - Setores de Adensamento (SA), subdivididos em: (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

- a) setor de adensamento prioritário 01 (SA-01);
- b) setor de adensamento prioritário 02 (SA-02);
- c) setor de adensamento secundário (SA-03);
- ~~d) setor de adensamento controlado (SA-04); e;~~
- ~~e) setor de adensamento especial (SA-05);~~
- d) setor de adensamento controlado (SA-04);
- e) setor de adensamento especial (SA-05); (Redação dada pela Lei Complementar nº **622/2022**)
- f) setor de adensamento diversificado (SA-06). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **622/2022**)

~~II - setores especiais (SE), e subdivididos em:~~

II - Setores Especiais (SE), subdivididos em: (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

- a) setor especial de interesse cultural (SE-01);
- b) setor especial de interesse público (SE-02);
- c) setor especial de interesse educacional (SE-03);
- d) setor especial de interesse de conservação de Morros (SE-04);
- e) setor especial de interesse de conservação de Várzeas (SE-05);
- f) setor especial de interesse industrial (SE-06);
- g) setor especial de interesse industrial misto (SE-06A);



- h) setor especial de interesse social (SE-07); e,
- i) setor especial de centralidade urbana (SE-08);
- j) setor especial de interesse da segurança pública (SE-09).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº 476/2017)
- k) setor especial de interesse de turismo náutico (SE-10).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº 625/2022)
- l) setor especial de interesse industrial incentivado (SE-06B).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº 673/2023)

III - faixas Viárias (FV); e,

IV - faixas Rodoviárias (FR).

§ 1º Os lotes contidos no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:
(Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº 498/2018)

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

~~II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;~~

II - respeitem o gabarito máximo de 9,00m (nove metros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

~~III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);~~

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do art. 73. (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

§ 2º No Setor Especial Industrial Misto (SE-06A) o uso e ocupação industrial será realizado nas mesmas condições do Setor Especial Industrial (SE-06) e o uso e ocupação residencial, comercial e de serviço, ocorrerá de conformidade com o definido para o Setor de Adensamento Controlado (SA-04). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 498/2018)

§ 3º No Setor Especial de Interesse Industrial Incentivado (SE-06B), o uso e a ocupação serão realizados nas mesmas condições do Setor Especial de Interesse Industrial (SE-06). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 673/2023)



Art. 9º Os Perímetros da Área Urbana e dos Núcleos Urbanos estão representados conforme o Anexo X - Mapa do Perímetro Urbano do Município de Joinville e descritos conforme Anexo XI, parte integrante desta Lei.

Art. 10 Os limites da subdivisão da Área Urbana e dos Núcleos Urbanos estão representados conforme o Anexo III - Mapa de Uso e Ocupação da Área Urbana, e descritos conforme o Anexo IX, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO III DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS, DOS SETORES E DAS FAIXAS

Art. 11 A delimitação física das Áreas e dos Setores é determinada pelo perímetro definido por linha imaginária que percorre vias de circulação, poligonais topográficas, formas geométricas circulares ou elementos naturais, assim caracterizada:

I - nas vias de circulação a delimitação será definida por uma linha que coincide com o eixo da via;

II - nas poligonais topográficas, a linha perimetral coincidirá com as isoípsas do Sistema Cartográfico do Município de Joinville;

III - nos elementos naturais, a linha perimetral coincidirá com uma linha imaginária equidistante às margens dos rios, lagoas e canais, ou com divisores de água; e,

IV - nas formas geométricas circulares, a linha perimetral coincidirá com o perímetro formado pelo raio de 500m (quinhentos metros) de circunferência a partir de seu centro geométrico.

§ 1º Todos os pontos de inflexão das poligonais das Áreas e Setores serão representados ao longo das descrições pela sigla "P.I." e serão identificados por um par de coordenadas georreferenciadas (x,y) com as seguintes especificações:

- a) projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Meridiano Central W 51º;
- b) sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS2000);
- c) elipsóide de referência GRS80; e,
- d) datum Vertical: Marégrafo de Imbituba-SC.

§ 2º Todos os mapas e elementos cartográficos representados nesta Lei seguirão as disposições do Decreto nº **16.171**, de 25 de novembro de 2009, que criou o Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas, SIMGEO, e define o Gerenciamento do Sistema Cartográfico Municipal.

~~**Art. 12** A abrangência do zoneamento das Faixas Rodoviárias é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para a rodovia em questão, vedado o aproveitamento de áreas originadas de remembramentos realizados após a data de publicação desta Lei Complementar.~~



Art. 12 A abrangência do zoneamento das Faixas Rodoviárias é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para a rodovia em questão. (Redação dada pela Lei Complementar nº 605/2022)

~~§ 1º Os lotes atingidos pelas faixas rodoviárias, quando possuírem testadas para outros logradouros, somente poderão aplicar o regime urbanístico definido para a faixa rodoviária quando seus acessos fizerem frente unicamente para a respectiva rodovia, admitindo-se o acesso para os outros logradouros, desde que comprovada a sua viabilidade através de Estudo de Impacto de Vizinhança.~~

§ 1º Os lotes atingidos pelas faixas rodoviárias, quando possuírem testadas para outros logradouros, somente poderão aplicar o regime urbanístico definido para a faixa rodoviária, utilizando o acesso por outros logradouros, se comprovada a inviabilidade técnico-financeira de se construir acesso pela rodovia e a viabilidade através de Estudo de Impacto de Vizinhança no caso de atividade com movimentação de veículos de grande porte ou quando a atividade assim exigir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 630/2022)

§ 2º A delimitação física das Faixas Rodoviárias, objeto do caput deste artigo, considerará os perímetros descritos no registro dos imóveis.

§ 3º Nos casos de intersecção de Faixa Rodoviária com Setores Especiais ou Área Urbana de Proteção Ambiental prevalecerá o regime urbanístico do Setor Especial ou da AUPA. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 498/2018)

§ 4º Nos casos de remembramento, essa modalidade de parcelamento do solo será permitida desde que o acesso esteja voltado para as vias estaduais ou federais classificadas como Faixas Rodoviárias (FR). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 605/2022)

Art. 13 A delimitação física das Faixas Viárias é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 100m (cem metros) ao eixo da via.

§ 1º Os lotes atingidos pela Faixa Viária somente poderão aplicar o regime urbanístico definido para esta faixa se tiverem sua testada inserida parcial ou totalmente na respectiva faixa.

~~§ 2º Os lotes atingidos parcialmente pela Faixa Viária poderão aplicar em toda a sua área o regime urbanístico definido para esta faixa, desde que a parte atingida corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote, em uma profundidade de até 2,5 (duas vírgulas cinco) vezes a sua testada, limitando-se, neste caso a 200m (duzentos metros) de profundidade.~~

~~§ 2º Os lotes atingidos parcialmente pela Faixa Viária poderão aplicar em toda a sua área o regime urbanístico definido para esta faixa, em uma profundidade de até 2,5 (duas vírgula cinco) vezes a sua testada, limitando-se, neste caso a 200m (duzentos metros) de profundidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 564/2020)~~



§ 2º Os lotes atingidos parcialmente pela Faixa Viária poderão aplicar em toda a sua área o regime urbanístico definido para esta faixa, em uma profundidade de até 2,5 (duas vírgula cinco) vezes a sua testada, limitando-se, neste caso a 250m (duzentos e cinquenta metros) de profundidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 570/2021)

~~§ 3º Quando uma Faixa Viária interceptar um Setor Especial prevalecerá o regime urbanístico do Setor Especial:~~

~~§ 3º Nos casos de intersecção de Faixa Viária com Setores Especiais ou Área Urbana de Proteção Ambiental prevalecerá o regime urbanístico do Setor Especial ou da AUPA, com exceção do SE-01. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)~~

§ 3º Nos casos de intersecção de Faixa Viária com Setores Especiais ou Área Urbana de Proteção Ambiental prevalecerá o regime urbanístico do SE ou da AUPA, com exceção do SE-01 e do SE-10. (Redação dada pela Lei Complementar nº 659/2023)

~~§ 4º Quando uma Faixa Viária interceptar a Área Urbana de Adensamento Especial a delimitação física da Faixa Viária é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para via em questão, vedado o aproveitamento de áreas originadas de remembramentos realizados após a data de publicação desta Lei Complementar.~~

§ 4º Quando uma Faixa Viária interceptar a Área Urbana de Adensamento Especial a delimitação física da Faixa Viária é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para via em questão, vedado o aproveitamento de áreas originadas de remembramentos realizados após a data de publicação desta Lei Complementar, exceto quando for remembramento cuja área tenha sido adquirida do Município de Joinville. (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

~~§ 5º Quando uma Faixa Viária dividir dois setores de adensamento de potenciais construtivos diferentes, os lotes de frente para a rua que deu origem à Faixa Viária localizados no setor de menor potencial construtivo passam a ter potencial equivalente a 50% (cinquenta por cento) do setor com o qual faz divisa, desde que não acarrete a diminuição de potencial construtivo, excluindo as Faixas Viárias que limitam os Setores de Adensamento Controlado (SA-04) que contornam os Setores Especiais de Conservação de Morros (SE-04).~~

§ 5º Quando uma Faixa Viária dividir dois setores de adensamento de potenciais construtivos diferentes, os lotes de frente para a rua que deu origem à Faixa Viária localizados no setor de menor potencial construtivo passam a ter potencial equivalente a 100% (cem por cento) do setor com o qual faz divisa, excluindo as Faixas Viárias que limitam os Setores de Adensamento Controlado (SA-04) que contornam as unidade de conservação do Morro do Boa Vista e do Morro do Iriirú. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)



~~§ 6º Quando a distância entre os limites de duas ou mais Faixas Viárias for menor que 100m (cem metros), aplicar-se-á aos imóveis situados nestas áreas, o zoneamento das Faixas Viárias lindeiras.~~

§ 6º Quando a distância entre os limites de duas ou mais Faixas Viárias for menor que 100m (cem metros), aplicar-se-á aos imóveis situados nestas áreas, o zoneamento das Faixas Viárias lindeiras, exceto na Área Urbana de Adensamento Especial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

Art. 14 A delimitação física dos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) é determinada pelo perímetro definido por um raio de 500m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico do terreno das estações de cidadania do transporte coletivo de Joinville.

§ 1º Os lotes atingidos pelos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) poderão aplicar em sua área o regime urbanístico definido para as Faixas Viárias, desde que a parte atingida corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

§ 2º Quando um Setor Especial de Centralidade Urbana (SE-08) se sobrepor a outro Setor Especial prevalecerá o regime urbanístico desse último setor.

Art. 15 Quando uma Área, Setor ou Faixa se sobrepor ou interceptar área pertencente a uma Unidade de Conservação ou sua zona de amortecimento, prevalecerão os zoneamentos e índices urbanísticos estabelecidos em seu respectivo Plano de Manejo ou, na sua ausência, pelo que definir seu Conselho Gestor, dentro dos objetivos da Unidade de Conservação.

Art. 15-A No caso de lotes situados em duas ou mais áreas, setores ou faixas distintas, fica facultada ao proprietário a escolha do regime urbanístico, desde que o regime optado corresponda a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total do lote .

Parágrafo único. O caso previsto no caput deste artigo não se aplica a fração do terreno grafada como macrozona rural, área urbana de proteção ambiental (AUPA) ou setores especiais de interesse de conservação de morros (SE04) ou várzeas (SE05), que deverá ser mantida com o seu zoneamento original. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)

Art. 15-B As áreas demarcadas como Operação Urbana Consorciada, no Anexo III, terão regimento urbanístico próprio, conforme Lei específica. (Redação acrescida pelas Leis Complementares nº 660 e 662/2023)

CAPÍTULO IV DOS SETORES ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - SEIS

Art. 16 ~~As áreas destinadas à procedimento de delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS estarão submetidas aos critérios previstos nesta Lei, na Lei 11.977 de 7 de julho de 2009, na Lei 12.651 de 25 de maio de 2012, e no Plano Diretor do Município, para propiciar às famílias com menor poder aquisitivo acesso à terra urbanizada e à moradia digna.~~



~~Parágrafo único. O Programa de Regularização Fundiária estabelece uma relação compartilhada entre o Poder Público Municipal e as comunidades beneficiárias, visando alcançar de forma integrada a promoção do desenvolvimento pessoal e comunitário daquele grupo social.~~

Art. 16 As áreas destinadas à procedimentos de delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS visam incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio, para propiciar às famílias com menor poder aquisitivo acesso à terra urbanizada e à moradia digna.

Parágrafo único. Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS poderão ser instituídos em áreas de regularização de núcleos urbanos informais nos termos do Parágrafo único do art. 35 da Lei nº **13.465** de 11 de julho de 2017 e/ou para implantação de loteamentos e empreendimentos de interesse social. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Seção I

Do Programa de Regularização Fundiária

~~**Art. 17** O Programa de Regularização Fundiária tem como objetivos específicos:~~

Art. 17 A Regularização Fundiária Urbana – REURB está submetida aos critérios previstos na Lei **13.465/2017**, no Plano Diretor do Município e no Decreto Municipal 53.991/2023, ou os que vierem a substituí-los. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

~~I – integrar à cidade formal as áreas marginalizadas da cidade, bem como seus moradores, possibilitando a ocupação do solo urbano dentro das regras legais;~~

~~II – previsão de serviços públicos, infra-estrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer e integração do tecido urbano informal à cidade formal, sempre que possível e houver viabilidade técnica, melhorando as condições de vida dos moradores do local;~~

~~III – introdução de mecanismos de gestão participativa para a sustentabilidade dos assentamentos que serão regularizados;~~

~~IV – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental a partir de ações direcionadas, tanto à educação ambiental, quanto a requalificação das áreas degradadas, quando existir;~~

~~V – estabelecimento de padrões desejáveis de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes, funcionando como um instrumento de inibição contra as ações especulativas do mercado;~~





~~VI – enfraquecer o estigma existente em relação aos assentamentos precários, fortalecer a autoestima, reconhecendo os direitos de cidadania de seus moradores; (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

§ 1º A delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS para regularização fundiária de núcleos urbanos informais só será admitida àqueles instaurados nos termos do art. 32 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 2º As áreas de regularização fundiária de Núcleos Urbanos Informais, instauradas nos termos do art. 32 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, passam a compor o perímetro urbano do município. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 680/2024)

Seção II

Da delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social

~~Art. 18 Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS e seus respectivos Planos Urbanísticos Específicos serão delimitadas por ato do Chefe do Poder Executivo, para implementação do Programa de Regularização Fundiária, tendo como objetivos gerais:~~

Art. 18 Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS serão delimitados por decretos específicos do Poder Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~I – aumentar a oferta de moradia para as famílias de baixa renda;~~

~~II – combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários;~~

~~III – induzir e otimizar o aproveitamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de habitação popular, otimizando a infraestrutura urbana existente, notadamente àquelas áreas públicas inferiores a 1.000,00m² (mil metros quadrados);~~

~~IV – promover o acesso ao solo urbano e à moradia legalizada;~~

~~V – a inclusão social a partir de ações de promoção de geração de emprego e renda, a cargo do órgão municipal competente;~~

~~VI – prever a implantação de infraestrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando possível e houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

Parágrafo único. Os SEIS poderão ser delimitados em áreas públicas ou privadas, de todo o perímetro urbano do município.



~~Art. 19~~ Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Executivo municipal, propostas de implantação de SEIS e seu respectivo Plano Urbanístico Específico, bem como quaisquer exigências para sua efetiva aprovação.

Art. 19 Os proprietários de lotes ou glebas, empreendedores e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Poder Executivo Municipal, propostas de implantação de Setores Especiais de Interesse Social - SEIS e seus respectivos Planos Urbanísticos Específicos, condicionados a parecer favorável do órgão responsável pela política habitacional. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 1º As propostas aprovadas de implantação de SEIS não eximem o empreendedor das aprovações ambientais, urbanísticas e edilícias junto aos respectivos órgãos competentes.

§ 2º A implantação de SEIS em áreas e/ou empreendimentos privados fica condicionado à oferta e destinação de unidades habitacionais de interesse social ao Município de Joinville." (NR)

§ 3º O Poder Executivo regulamentará este artigo, no que couber. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **680/2024**)

~~Art. 20~~ A delimitação dos SEIS para efeito de implementação de Programa de Regularização Fundiária, somente será realizada após o cumprimento das seguintes etapas:

~~I – cadastro do grupo familiar, com a identificação de seus membros e da sua condição socioeconômica;~~

~~II – levantamento topográfico cadastral da área de intervenção e respectivos lotes;~~

~~III – situação fundiária;~~

~~IV – condições topográficas;~~

~~V – caracterização das áreas de risco;~~

~~VI – caracterização das áreas de preservação permanente, desnecessário se a área estiver dentro da Área Urbana Consolidada;~~

~~VII – definição dos instrumentos possíveis de serem utilizados para a solução das irregularidades;~~

~~VIII – plano de realocação dos moradores para a mesma região, quando necessário e somente em caso de impossibilidade da manutenção das famílias na área. (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)~~

Art. 21 São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite a SEIS e promova o Programa de Regularização Fundiária:



~~I - que a renda familiar não exceda a seis (6) salários mínimos;~~

~~I - que a renda familiar não exceda a três (3) salários mínimos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)~~

~~II - que a área ocupada pelo grupo familiar a ser beneficiado não ultrapasse a 360,00m² de área projetada, tendo em vista a declividade de até 30% (trinta por cento);~~

~~III - que o beneficiário titular não possua outro imóvel, rural ou urbano;~~

~~IV - comprovação, através de provas documentais ou testemunhais do tempo de posse;~~

~~V - que o beneficiário titular não foi beneficiado anteriormente por nenhum Programa de Regularização Fundiária, bem como atendido pela Secretaria de Habitação;~~

~~§ 1º O beneficiário titular deverá assinar declaração acerca da veracidade das informações prestadas;~~

~~§ 2º O limite previsto no inciso II deste artigo não se aplica aos lotes e áreas destinadas à implantação de atividades institucionais ou de uso coletivo promovidas pelo Poder Público. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 22** Após o cumprimento das exigências legais o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará os SEIS e fixará o prazo para a apresentação à comunidade do Plano Urbanístico Específico para implementação do Programa de Regularização Fundiária;~~

Art. 22 Após o cumprimento das exigências legais o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará os SEIS e fixará o prazo para a apresentação à comunidade do Plano Urbanístico Específico para implementação do Programa de Regularização Fundiária. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~Parágrafo único. Após a aprovação, pela comunidade, do Plano Urbanístico Específico serão elaborados os projetos de parcelamento do solo e os projetos complementares, bem como a forma de regularização das edificações existentes. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 23** O Plano Urbanístico Específico de cada SEIS será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal e deverá seguir as regulamentações estabelecidas neste capítulo, desta lei complementar, prevendo ainda:~~

~~I - índices e parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei complementar;~~

~~II - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;~~



~~III - fontes de recursos para a implementação das intervenções e;~~

~~IV - plano de ação social. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 24** Delimitado o Setor Especial de Interesse Social, somente será permitida a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que estas não acarretem risco à vida, ao meio ambiente e nem impossibilitem a execução do Plano Urbanístico Específico para Regularização Fundiária. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 25** Nas áreas incluídas no Setor Especial de Interesse Social, as edificações, para serem regularizadas, deverão apresentar estabilidade estrutural e ausência de qualquer tipo de risco que possa comprometer a edificação, verificadas por profissional competente. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 26** O órgão municipal competente deverá apresentar à Comissão de Regularização Fundiária, com ciência do Conselho Municipal de Habitação, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) a ser implementado. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 27** Nas áreas de intervenção, referentes ao Programa de Regularização Fundiária, após a delimitação do SEIS e aprovado o Plano Urbanístico Específico, serão garantidos o fornecimento de serviços básicos de energia elétrica, abastecimento de água potável e tratamento ou coleta de esgoto sanitário (quando disponível), autorizados pela Comissão de Regularização Fundiária. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

~~**Art. 28** Fica o Poder Executivo autorizado a assinar convênios, a título de cooperação, com entidades públicas com o objetivo de viabilizar o Plano Local Habitacional de Interesse Social (PLHIS), bem como demais trabalhos técnicos necessários à implementação dos Programas de Regularização Fundiária. (Revogado pela Lei Complementar nº 680/2024)~~

TÍTULO III DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS HORIZONTAIS

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 29 O parcelamento do solo poderá ocorrer na forma de:

I - arruamento;

II - loteamento;

III - desmembramento;

IV - desdobro ou Fracionamento;



V - remembramento; e,

VI - reparcelamento.

§ 1º O parcelamento do solo na forma deste artigo, é a divisão de terras em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com acesso a logradouro público, destinadas ao uso e ocupação de funções urbanas ou rurais, assegurados os interesses públicos e as funções sociais da propriedade e da cidade.

§ 2º Admite-se o parcelamento do solo de forma simultânea ou consecutiva, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§ 3º Admite-se o remembramento de lotes contíguos, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§ 4º Nas áreas rurais os parcelamentos do solo, procedidos de acordo com a legislação agrária vigente, serão admitidos, mediante aprovação do órgão federal competente, e autorizados pelo Executivo Municipal para os usos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 30 Todo e qualquer parcelamento do solo, dentro dos limites do Município, se fará com prévia aprovação do Poder Executivo Municipal, observadas as disposições legais.

Seção I Dos Requisitos Ambientais

Art. 31 Não será permitido o parcelamento do solo nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências estabelecidas para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em área que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III - em áreas com predomínio de inclinações superiores a 30% (trinta por cento), ou 13º 30' (treze graus e trinta minutos), salvo o disposto no § 1º deste artigo;

IV - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V - em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº **9.985**, de 18 de julho de 2000, salvo o disposto no § 2º deste artigo; ou,





VI - em área delimitada como área de manutenção de floresta ou de compensação ambiental devidamente averbada na matrícula do imóvel;

§ 1º Admite-se o parcelamento em áreas com inclinação natural superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento), desde que seja apresentada solução técnica na implantação do empreendimento que garanta a segurança contra situações de risco.

§ 2º Admite-se o parcelamento do solo em unidades de conservação ambiental desde que o mesmo esteja regulamentado no Plano de Manejo dessas unidades.

Art. 32 Quando o parcelamento situar-se dentre um dos casos previstos no art. 13, da Lei Federal nº 6.766/79, a aprovação pelo Município dependerá de exame e prévia anuência do Governo do Estado de Santa Catarina.

Seção II Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 33 Consideram-se requisitos urbanísticos para efeito de parcelamento do solo:

I - destinação de áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público;

II - destinação de áreas para as vias de circulação e de sua integração ao sistema viário do entorno, quando for o caso;

III - dimensionamento dos lotes e quadras, fixados quanto aos seus limites mínimos e máximos; e,

IV - infraestrutura básica.

~~§ 1º O parcelamento do solo na modalidade de arruamento está dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos neste artigo.~~

§ 1º O parcelamento do solo na modalidade de arruamento:

~~I - quando já implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos neste artigo;~~

~~II - quando não implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I, II e III deste artigo, ficando a cargo do doador/proprietário a implantação da infraestrutura básica. (Redação dada pela Lei Complementar nº 506/2018)~~

I – motivado por interesse público, quando já implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos neste artigo;

II – motivado por interesse público, quando não implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I, II e III deste artigo, ficando a cargo do





doador/proprietário a implantação da infraestrutura básica; (Redação dada pela Lei Complementar nº **654/2023**)

III - proveniente de servidão de passagem de uso particular implantada anteriormente à data desta Lei fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previsto no inciso I, do "caput" deste artigo, e da seção mínima de via prevista no Anexo IV desta Lei. Caso a servidão de passagem tenha frente para uma via que deu origem a uma Faixa Viária, a seção mínima deverá ser de, no mínimo, 5,00 m.

IV - proveniente de servidão de passagem de domínio público implantada anteriormente à data desta Lei fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previsto no inciso I, do "caput" deste artigo, e da seção mínima de via prevista no Anexo IV desta Lei. Caso o domínio público tenha frente para uma via que deu origem a uma Faixa Viária, a seção mínima deverá ser de, no mínimo, 5,00 m. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **654/2023**)

§ 2º O parcelamento do solo nas modalidades de desdobro e remembramento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I, II e IV.

~~§ 3º O parcelamento do solo nas modalidades de reparcelamento e desmembramento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos nos incisos II.~~

§ 3º O parcelamento do solo nas modalidades de reparcelamento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos no inciso II. (Redação dada pela Lei Complementar nº **583/2021**)

~~§ 4º O parcelamento do solo na modalidade de desmembramento está dispensado do atendimento ao requisito urbanístico previsto no inciso I quando o imóvel a ser desmembrado possuir área total igual ou inferior a 10.000 m². (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **555/2020**)~~

§ 4º O parcelamento do solo na modalidade de desmembramento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I e II. (Redação dada pela Lei Complementar nº **583/2021**)

Subseção I

Da Destinação de Áreas para Equipamentos Urbanos e/ou Comunitários, Áreas de Lazer e Recreação e Espaços Livres para Uso Público

~~**Art. 34** O empreendedor deverá garantir, através do projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a destinação de áreas para implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público.~~

Art. 34 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, na modalidade de loteamento, a destinação de área mínima para uso público



conforme o Anexo IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

~~§ 1º Os parcelamentos de pequeno porte ficam dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários.~~

§ 1º Os parcelamentos de pequeno porte, na forma de loteamento, ficam dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários. (Redação dada pela Lei Complementar nº 555/2020)

§ 2º A abertura e/ou regularização de vias através de processos de arruamentos ficam isentas de doações obrigatórias no momento da sua implantação, estando sujeita a doações quando do seu parcelamento por interesse do empreendedor/proprietário.

~~§ 3º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06) e nas Faixas Rodoviárias (FR) o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 10% (dez por cento).~~

§ 3º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 10% (dez por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº 673/2023)

~~§ 4º Quando o parcelamento do solo na modalidade de desmembramento se der em imóvel com área total superior a 10.000 m², o empreendedor poderá optar entre:~~

~~I - Destinar o percentual de área indicado no Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, desta Lei Complementar; ou,~~

~~II - Realizar a indenização em valor equivalente da área que deveria ser destinada para equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público, sendo este valor destinado para investimentos em infraestrutura e/ou a equipamentos públicos urbanos, conforme parágrafo único do art. 35 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 555/2020) (Revogado pela Lei Complementar nº 583/2021)~~

~~**Art. 35** As áreas de lazer, recreação e espaços livres para uso público e os equipamentos públicos urbanos, conforme o uso e destinação, serão especificados pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbanos e Rurais.~~

~~Parágrafo único. Caso não seja necessária a reserva de área destinada à infraestrutura básica e/ou a equipamentos públicos urbanos na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área necessária para o equipamento previsto, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural, e em avaliação prévia do Município, poderá exigir:~~





- a) indenização em valor equivalente à área urbanizada, a ser destinada a investimentos em infraestrutura e/ou a equipamentos públicos urbanos, cujo procedimento será regulamentado por Decreto do Poder Executivo; ou,
- b) permuta por outra área de valor equivalente, em outra localidade, visando acrescer dimensões à área de equipamentos já instalados ou viabilizar novas áreas para equipamentos.

Art. 35 As áreas destinadas para equipamentos urbanos e/ou comunitários e para áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público serão especificados pelo Poder Executivo Municipal, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbanos e Rurais.

§ 1º Caso não seja necessária a reserva de área destinada para equipamentos urbanos e/ou comunitários e para áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área que o equipamento previsto requer, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural, e em avaliação prévia do Município, poderá, alternativamente, recomendar a substituição da obrigação de doação de área no imóvel a ser parcelado, por:

I - indenização em pecúnia, destinada à aquisição de imóveis para equipamentos urbanos e/ou comunitários e de imóveis para áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público, cujo procedimento será regulamentado por Decreto do Poder Executivo; ou,

II - doação de área(s) distinta(s), em outro(s) imóvel(is), visando a ampliação de imóveis públicos já existentes ou a aquisição de novos imóveis, que deverão ser destinados à implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários e de áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público.

§ 2º Para efeito de avaliação monetária, a área a ser convertida deverá ser considerada como provida de infraestrutura básica.

§ 3º A substituição da doação da área a que se refere o § 1º do presente artigo, por indenização em pecúnia, ou doação de área distinta em outro imóvel, fica condicionada à aquiescência do empreendedor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 663/2023)

Art. 36 A indicação dos percentuais das áreas públicas mínimas destinadas à infraestrutura básica e aos equipamentos urbanos e/ou comunitários, e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público está contida no Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Revogado pela Lei Complementar nº 677/2024)

Subseção II

Da Destinação de Áreas para o Sistema Viário

Art. 37 O Empreendedor deverá garantir, no projeto de parcelamento do solo aprovado, a destinação das áreas referentes ao sistema de circulação, considerando o traçado básico das vias que integram a Lei nº 1.262/73, ou a que vier substituí-la, bem como as diretrizes viárias estabelecidas pelo órgão de planejamento municipal, respeitadas as dimensões geométricas



~~indicadas nos Anexos IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo e V - Sistema Viário Básico, parte integrante desta Lei Complementar.~~

Art. 37 O empreendedor deverá garantir, no projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a destinação das áreas referentes ao sistema de circulação, considerando o traçado básico das vias que integram a Lei nº 1.262/73, ou a que vier substituí-la, bem como as diretrizes viárias estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano, respeitadas as dimensões geométricas indicadas nos Anexos IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo e V - Sistema Viário Básico, partes integrantes desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

Art. 38 Na aprovação de parcelamentos de solo será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local.

Art. 39 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da área a parcelar, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Viário de Joinville ou quando, a juízo do setor competente do Poder Executivo Municipal, interessar à estruturação urbana do Município.

Art. 40 As vias de circulação sem saída só serão permitidas se providas de praças de retorno, e cuja forma permita, no mínimo, a manobra de um veículo de coleta pública de resíduos sólidos (lixo).

Subseção III Do Dimensionamento das Quadras e Lotes

~~**Art. 41** Os lotes resultantes do parcelamento do solo terão áreas e testadas mínimas conforme definido no Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.~~

Art. 41 Os lotes resultantes de parcelamento do solo terão as áreas e testadas mínimas definidas conforme o Anexo IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

§ 1º Nas vias principais que configuram as Faixas Viárias (FV) as áreas mínimas dos lotes serão de 600m² (seiscentos metros quadrados), e as testadas mínimas dos lotes serão de 30m (trinta metros).

~~§ 2º Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06), as áreas mínimas de lotes serão de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e as testadas mínimas serão de 30,00 (trinta metros).~~

§ 2º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), a área mínima de lote será de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e a testada mínima será de 30 m (trinta metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 673/2023)



~~§ 3º Os limites mínimos dos lotes poderão ser alterados pela Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mediante parecer favorável da Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville, IPPUJ, quando:~~

- ~~a) tratar-se de Programas Habitacionais de Interesse Social; neste caso, a área e testada mínima de lote não poderão ser inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) dos índices definidos para a macrozona; ou;~~
~~b) for necessário para Regularização Fundiária, dentro dos parâmetros definidos por lei.~~

§ 3º Os limites mínimos dos lotes poderão ser alterados mediante ato do Chefe do Poder Executivo, quando:

- a) tratar-se de Programas Habitacionais de Interesse Social; neste caso, a área e testada mínima de lote não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros), respectivamente; ou,
b) for necessária para Regularização Fundiária dentro dos parâmetros definidos nos artigos 16 a 28 desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)
b) for necessária para Regularização Fundiária dentro dos parâmetros definidos pela Lei nº 13.465/2017; (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

§ 4º Em casos específicos, referentes à adequação à topografia natural do terreno, mediante aprovação da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, serão permitidas testadas de até 5m (cinco metros).

§ 5º Na interseção das vias, os alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo de no mínimo 6m (seis metros) de raio.

§ 6º No setor de adensamento diversificado (SA-06), as áreas mínimas de lote serão de 1.000 m² (mil metros quadrados) e as testadas mínimas serão de 20,00m (vinte metros). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 622/2022)

Art. 42 Os lotes de esquina terão sempre uma de suas testadas acrescidas em pelo menos 5m (cinco metros) ao valor mínimo estabelecido para a macrozona em que se situar.

~~Art. 43 As quadras terão comprimento máximo conforme definido no Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.~~

Art. 43 As quadras resultantes de parcelamento do solo terão o comprimento máximo definido conforme o Anexo IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

~~Parágrafo único. Os limites máximos de comprimento de quadra poderão ser alterados pela Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, após parecer favorável da Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville, IPPUJ, quando:~~



Parágrafo único. Os limites máximos de comprimento de quadra poderão ser alterados pela Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, após parecer favorável da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, quando: (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

- a) localizadas em áreas onde a rede viária, existente ou projetada, torne inviável a restrição;
- b) localizadas em Faixas Viárias (FV) ou Rodoviárias (FR) onde se pretenda estimular a circulação de veículos, desde que fique garantida a circulação de pedestres;
- c) a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação; ou,
- d) se pretenda edificar equipamentos urbanos e/ou comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres.

Art. 44 A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Em áreas excessivamente inclinadas, serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) de inclinação, desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da via.

Subseção IV Da Infraestrutura Básica

Art. 45 O parcelamento do solo, na forma de loteamento, somente será admitido com a execução da seguinte infraestrutura básica:

- I - numeração e demarcação dos lotes e quadras com marco de concreto ou similar;
- II - estrutura e pavimentação definitiva em todas as vias - faixa de rolamento e passeio, incluindo meio fio, de acordo com projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal;
- III - rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal;
- IV - rede de distribuição de água potável, com ligações até o passeio e sua localização devidamente identificada, de acordo com o projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- V - rede de energia elétrica domiciliar, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VI - rede de iluminação pública em todas as vias e logradouros, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VII - rede de esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;



VIII - arborização dos passeios públicos e dos canteiros das vias, conforme plano de arborização e, na sua falta, mediante apresentação de projeto paisagístico de acordo com especificação e normas do Município;

IX - marco de concreto com a indicação da cota de base da área loteada; e

X - sinalização de logradouros, através de placas de indicação, conforme especificação do Poder Executivo Municipal, das vias já definidas por lei.

XI - numeração das futuras edificações, conforme especificações já definidas em lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 515/2018)

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo quando em processos de parcelamento do solo de outras modalidades previstas nesta Lei Complementar, ficar evidenciada a finalidade de implantação de urbanização, a critério da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

~~Art. 46 Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com o Executivo Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, caução real.~~

Art. 46 Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o empreendedor do loteamento firmará compromisso com o Executivo Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, a devida garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~§ 1º A caução real será mediante hipoteca de um número de lotes, correspondente ao valor das obras e benfeitorias aprovado pelo Executivo Municipal, mais 20% (vinte por cento), a título de administração da obra, que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular, contratada mediante processo licitatório.~~

§ 1º A garantia de que trata o "caput" do presente artigo, poderá ser prestada sob a forma de seguro fiança, fiança bancária, ou depósito em garantia, em valor correspondente às obras e benfeitorias aprovadas pelo Executivo Municipal, mais 20% (vinte por cento), a título de administração da obra, que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular, contratada mediante processo licitatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias, a serem executadas pelo loteador, será procedida pelo Executivo Municipal que, de comum acordo com o proprietário, definirá os lotes a serem hipotecados, conforme o disposto no § 1º.~~

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias, a serem executadas pelo empreendedor, será procedida pelo Executivo Municipal que, de comum acordo com o proprietário, definirá a forma de garantia a ser prestada dentre aquelas previstas no § 1º do presente artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)



~~§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, o número do decreto de aprovação, a quantidade dos lotes caucionados, o prazo da caução com a data do seu início e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infra-estrutura e vistoria do Executivo Municipal. (NR)~~

~~§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, o número do decreto de aprovação, a quantidade dos lotes caucionados, o prazo da caução com a data do seu início e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infraestrutura e vistoria do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)~~

§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no respectivo Conselho Profissional, o número do decreto de aprovação, informações sobre a garantia prestada pelo empreendedor para a execução da infraestrutura e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infraestrutura e vistoria do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~§ 4º Os lotes caucionados não poderão ser comercializados até o levantamento da caução.~~

§ 4º Os lotes não poderão ser comercializados até conclusão das obras de infraestrutura e vistoria do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

~~§ 5º Quando o loteamento for caracterizado como de interesse social, o prazo previsto no "caput" do artigo, será ampliado para até quatro (4) anos.~~

§ 5º Quando o loteamento for caracterizado como de interesse social, o prazo previsto no "caput" do artigo, poderá ser ampliado em mais quatro (4) anos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

~~§ 6º Fica dispensada da apresentação de caução de lotes como garantia da execução de obras de infraestrutura, sob a responsabilidade do loteador, na forma prevista no presente artigo, para os casos de construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, exclusivamente para famílias de baixa renda inscritas na Secretaria de Habitação do Município de Joinville, dentro da "Faixa I" do "Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV", instituído pela Lei 11.977/09.~~



§ 6º Fica dispensada da apresentação de garantia da execução de obras de infraestrutura, sob a responsabilidade do loteador, na forma prevista no presente artigo, para os casos de construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, exclusivamente para famílias de baixa renda inscritas na Secretaria de Habitação do Município de Joinville, dentro da "Faixa I" do "Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV", instituído pela Lei [11.977/09](#). (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

~~§ 7º Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o loteador cumprido o disposto no art. 161, o Executivo executará a hipoteca e, com o valor levantado, executará as benfeitorias referidas.~~

~~§ 7º Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o loteador cumprido o disposto no art. 45 desta Lei Complementar, o Executivo executará a hipoteca e, com o valor levantado, executará as benfeitorias referidas. (Redação dada pela Lei Complementar nº [498/2018](#))~~

§ 7º Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o empreendedor cumprido o disposto no art. 45 desta Lei Complementar, o Executivo executará a garantia e, com o valor levantado, realizará as benfeitorias referidas. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

~~§ 8º Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras exigidas, o Executivo Municipal liberará a caução.~~

§ 8º Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras exigidas, o Executivo Municipal liberará a garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

~~§ 9º À medida que os serviços e obras exigidas forem concluídos o Executivo Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente os lotes caucionados.~~

§ 9º À medida que os serviços e obras exigidas forem concluídos o Executivo Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente a garantia prestada. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

Art. 47 Não será permitido o parcelamento onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos urbanos e ou equipamentos comunitários, manifestado previamente pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 48 A instalação de condomínios horizontais no Município de Joinville dar-se-á mediante prévia aprovação do Poder Executivo, observadas as disposições desta Lei, bem como a legislação Estadual e Federal pertinente.





Seção I Dos Requisitos Ambientais

Art. 49 Não será permitido o condomínio horizontal:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências estabelecidas para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em área que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III - em áreas com predomínio de inclinações superiores a 30% (trinta por cento), ou 13° 30' (treze graus e trinta minutos), salvo o disposto no § 1º deste artigo;

IV - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V - em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº **9.985**, de 18 de julho de 2000, salvo o disposto no § 2º deste artigo;

VI - em área delimitada como área de manutenção de floresta ou de compensação ambiental devidamente averbada na matrícula do imóvel; ou,

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo, equipamentos urbanos, ou equipamentos comunitários, manifestado previamente pelo Poder Executivo Municipal;

§ 1º Admite-se a implantação de condomínios horizontais em áreas com inclinação natural superior a 30% (trinta por cento), ou 13° 30' (treze graus e trinta minutos), e inferior a 100% (cem por cento), ou 45º (quarenta e cinco graus), apenas nos condomínios integrados à edificação, e cujo empreendedor apresentar solução técnica na implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

§ 2º Admite-se a implantação de condomínios horizontais em unidades de conservação ambiental, desde que o mesmo esteja regulamentado no Plano de Manejo dessas unidades.

Seção II Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 50 Consideram-se requisitos urbanísticos para efeito de implantação de condomínio horizontal:

~~I - a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público;~~





~~II - a destinação de áreas de uso comum dos condôminos para circulação viária interna, áreas de convivência e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público;~~

I - a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e/ou comunitários;

II - a destinação de áreas de uso comum dos condôminos para circulação viária interna e para áreas de lazer e recreação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 663/2023)

III - ao dimensionamento das suas unidades autônomas; e,

IV - a infraestrutura básica.

Subseção I

Da Destinação de Áreas para Equipamentos Urbanos e/ou Comunitários, Áreas de Lazer e Recreação e Espaços Livres para Uso Público

Da Destinação de Áreas para Equipamentos Urbanos e/ou Comunitários e para Áreas de Lazer e Recreação (Redação dada pela Lei Complementar nº 663/2023)

~~Art. 51~~ O empreendedor deverá garantir, através do projeto aprovado pelo Município, a destinação de áreas para implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público, conforme o Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

~~Art. 51~~ O empreendedor deverá garantir, através do projeto aprovado pelo Município, a destinação de áreas para implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação, conforme o Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 663/2023)

Art. 51 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de condomínio horizontal aprovado pelo Município, a destinação de área mínima para uso público conforme o Anexo IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

§ 1º O empreendedor deverá garantir, ainda, a destinação de áreas referentes ao Sistema de Circulação Pública, conforme o traçado básico das vias que integram a Lei nº 1.262/73, ou a que vier a substituí-la, bem como as diretrizes viárias estabelecidas pelo órgão de planejamento municipal.

§ 2º O condomínio horizontal de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual destinado a áreas públicas.

~~§ 3º As áreas públicas em condomínio horizontal devem estar situadas externamente ao seu perímetro, com testada para a via pública, quando não aplicáveis uma das hipóteses previstas no parágrafo único do art. 39 desta Lei Complementar.~~



§ 3º As áreas públicas em condomínio horizontal devem estar situadas externamente ao seu perímetro, com testada para a via pública, quando não aplicáveis uma das hipóteses previstas no parágrafo único do art. 52 desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

~~§ 4º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06) e nas Faixas Rodoviárias (FR) o percentual mínimo destinados a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 5% (cinco por cento).~~

§ 4º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 5% (cinco por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº 673/2023)

~~**Art. 52** Os tipos de equipamentos urbanos ou comunitários, conforme o uso e destinação, ou áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público, conforme a localização do empreendimento, serão especificados pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com o Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural.~~

~~Parágrafo único. Caso não seja necessária a reserva de área destinada à infraestrutura básica e/ou a equipamentos públicos urbanos na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área necessária para o equipamento previsto, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural, e em avaliação prévia do Município, poderá exigir:~~

- ~~a) indenização em valor equivalente à área urbanizada, a ser destinada a investimentos em infraestrutura e/ou a equipamentos públicos urbanos, cujo procedimento será regulamentado por Decreto do Poder Executivo; ou,~~
- ~~b) permuta por outra área de valor equivalente, em outra localidade, visando acrescer dimensões à área de equipamentos já instalados ou viabilizar novas áreas para equipamentos.~~

Art. 52 As áreas destinadas para equipamentos urbanos e/ou comunitários serão especificados pelo Poder Executivo Municipal, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural.

§ 1º Caso não seja necessária a reserva de área destinada para equipamentos urbanos e/ou comunitários na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área que o equipamento previsto requer, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural, e em avaliação prévia do Município, poderá, alternativamente, recomendar a substituição da obrigação de doação de área situada externamente ao perímetro do condomínio horizontal, na forma do § 3º, do art. 51, por:

I - indenização em pecúnia, destinada à aquisição de imóveis para equipamentos urbanos e/ou comunitários, cujo procedimento será regulamentado por Decreto do Poder Executivo; ou,



II - doação de área(s) distinta(s), em outro(s) imóvel(is), visando a ampliação de imóveis públicos já existentes ou a aquisição de novos imóveis, que deverão ser destinados à implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários.

§ 2º Para efeito de avaliação monetária, a área a ser convertida deverá ser considerada como provida de infraestrutura básica."

§ 3º A substituição da doação da área a que se refere o § 1º do presente artigo, por indenização em pecúnia, ou doação de área distinta em outro imóvel, fica condicionada à aquiescência do empreendedor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 663/2023)

Subseção II Das Áreas de Uso Comum em Condomínios

~~Art. 53~~ O empreendedor deverá garantir, através de projeto aprovado pelo Município, a destinação de áreas de uso comum, conforme Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

~~Art. 53~~ O empreendedor deverá garantir, através de projeto aprovado pelo Município, a destinação de área mínima de uso comum, conforme Anexo IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

Art. 53 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de condomínio horizontal aprovado pelo Município, a destinação de área mínima para uso comum conforme Anexo IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 677/2024)

Parágrafo único. O uso residencial multifamiliar em lote com frente de até 12 (doze) metros e área máxima de até 240m², fica dispensada a destinação de área mínima de uso comum, de que trata o art. 53, desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

Subseção III Do Dimensionamento das Unidades Autônomas

Art. 54 As unidades habitacionais de condomínio estão dispensadas do atendimento ao requisito de testada mínima, exceto quando forem classificadas como edificações coletivas horizontais ou como conjunto de edificações coletivas horizontais, conforme art. 62 II e V, desta Lei Complementar, e seu acesso veicular fizer frente para a via pública, que neste caso será de 3m (três metros).

§ 1º Nas vias principais que configuram as Faixas Viárias (FV) as testadas mínimas dos condomínios horizontais serão de 30m (trinta metros), e nas Faixas Rodoviárias (FR), as testadas mínimas serão de 50m (cinquenta metros);





§ 2º Para fins industriais, a fração mínima da unidade autônoma será de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

§ 3º Nas vias que deram origem às faixas viárias ou faixas rodoviárias é vedado o uso multifamiliar quando classificado conforme incisos II e V do art. 62 desta Lei Complementar, exceto quando a construção possuir acesso através de via de circulação interna.

Subseção IV Da Infraestrutura Básica

Art. 55 O condomínio somente obterá a liberação do Certificado de Conclusão de Obra após a execução da seguinte infraestrutura básica:

- I - numeração e demarcação das unidades autônomas com marco de concreto ou similar;
- II - sistema de circulação interna estruturada e pavimentada, inclusive com implantação de seus respectivos passeios, de acordo com projeto aprovado junto ao Poder Executivo Municipal;
- III - rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado junto ao Poder Executivo Municipal;
- IV - rede de distribuição de água potável, de acordo com o projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- V - rede de energia elétrica, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VI - rede e/ou sistema de tratamento de esgoto sanitário, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço; e,
- VII - espaço para coleta de resíduos sólidos, devidamente identificado, e com previsão de coleta seletiva.

§ 1º A emissão do certificado de conclusão de obras deverá obrigatoriamente seguir as normas de acessibilidade. [\(Parágrafo promulgado pelo Presidente da Câmara de Vereadores de Joinville\)](#)

§ 2º VETADO

TÍTULO IV DO USO DO SOLO

Art. 56 Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, classificados em:





I - permitidos;

II - condicionados;

III - tolerados; e,

IV - proibidos.

§ 1º Para o enquadramento dos usos será adotada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas e Fiscal, CNAE, da Comissão Nacional de Classificação, CONCLA.

§ 2º O interessado, caso não considere a classificação CNAE adequada para a sua atividade, poderá solicitar à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo o seu possível reenquadramento.

§ 3º Quando a empresa tiver mais de um CNAE, para fins de enquadramento dos usos, será utilizado o CNAE da atividade principal, declarada pelo interessado, sendo as demais consideradas complementares.

§ 4º O uso residencial, para efeito desta Lei Complementar, será classificado em unifamiliar ou multifamiliar.

I - É proibido o uso residencial multifamiliar nos imóveis com testada para a Rodovia Governador Mário Covas (BR - 101) localizados no Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-06A) "Parati". (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 594/2022)

§ 5º Nas edificações em que o uso é enquadrado como tolerado somente serão admitidas obras de ampliação ou reforma essenciais à segurança, higiene e acessibilidade.

§ 6º VETADO

§ 7º Nas vias que dividem dois setores de adensamento e uso diferentes, os lotes de frente para a rua que divide tais setores, adotarão os mesmos usos permitidos ao setor lindeiro com o maior potencial de uso, desde que sejam atividades de pequeno e médio porte. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 498/2018)

~~§ 8º Os usos definidos para os setores e faixas viárias da Área de Expansão Urbana Leste, ficam condicionados à aquisição de outorga onerosa de alteração de uso, definida por lei específica, ficando sujeita, até a aquisição da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 553/2019)~~

§ 8º Os usos definidos para os setores e Faixas Viárias (FV) da Área de Expansão Urbana Leste e para os setores da Área de Expansão Urbana Norte, ficam condicionados à aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), definida por lei específica, ficando sujeita, até a aquisição



da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC. (Redação dada pela Lei Complementar nº **622/2022**)

§ 9º Em logradouros públicos, provenientes de servidão de passagem de uso particular ou de domínio público, com largura inferior a 8 (oito) metros, os usos permitidos indicados no Anexo VI, estão restritos a uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar em edificação coletiva horizontal e em conjunto de edificações coletivas horizontais, atividades permitidas de pequeno porte e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos "de grande porte", limitado ao gabarito de 12 (doze) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **654/2023**)

Art. 57 Os estabelecimentos enquadrados como de uso tolerado não poderão ser restabelecidos após a descontinuidade da atividade.

Art. 58 Serão permitidos usos mistos em todas as Áreas, Setores e Faixas, desde que os diferentes usos estejam em conformidade com os usos admitidos para a Área, Setor ou Faixa em que se situar.

§ 1º O uso misto caracteriza-se pela existência de dois ou mais usos diferentes numa mesma edificação.

§ 2º Não se considera uso misto o agrupamento, em uma mesma edificação, de usos considerados complementares ou acessórios ao uso principal da edificação, tais como:

- a) residência de zelador ou guarda, em edificações de outros usos;
- b) restaurantes e lanchonetes de uso restrito ou privativo em hospitais, instituições educacionais e indústrias;
- c) ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escola, esportes, oficinas e indústrias;
- d) depósitos de combustíveis em oficinas e indústrias;
- e) capela mortuária em cemitérios, hospitais, asilos ou entidades religiosas;
- f) oficinas e comércio de peças em concessionárias de veículos;
- g) atividades de lazer e recreação em bares, lanchonetes e restaurantes; ou,
- h) lojas de conveniência em postos de combustíveis.

~~Art. 58-A Será permitido o exercício das atividades com CNAE 45 (Comércio Atacadista) e CNAE 46 (Comércio por Atacado, exceto Veículos Automotores e Motocicletas) de pequeno, médio e grande porte, em todos os setores, exceto os Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e Setores Especiais de Interesse de Conservação de Várzeas (SE-05), desde que esteja vinculada a atividade principal com CNAE 38 – Coleta, Tratamento e Disposição de Resíduos; Recuperação de Materiais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)~~

Art. 58-A Será permitido o exercício das atividades com CNAE 45 (Comércio Atacadista) e CNAE 46 (Comércio por atacado, exceto Veículos Automotores e Motocicletas) de pequeno, médio e grande porte, em todos os setores, desde que esteja vinculado a atividade principal com CNAE 38



- Coleta, Tratamento e Disposição de Resíduos; Recuperação de Materiais. (Redação dada pela Lei Complementar nº **625/2022**)

§ 1º Não serão permitidas as atividades descritas no caput deste artigo nos Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), Setores Especiais de Interesse de Conservação de Várzeas (SE-05) e Setores Especiais de Interesse de Turismo Náutico (SE-10).

§ 2º As atividades descritas no caput, quando forem de pequeno porte, serão permitidas no Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico (SE-10). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **625/2022**)

Art. 58-B As atividades empresariais consideradas startups, nos termos do art. 4º da Lei Complementar Federal nº 182, de 1º de junho de 2021, ou em norma que vier a sucedê-la, e que, cumulativamente, forem consideradas de baixo ou médio potencial poluidor e de pequena interferência urbanística, serão permitidas, independentemente do código CNAE utilizado:

I - nas áreas urbanas de adensamento prioritário (AUAP), nas áreas urbanas de adensamento secundário (AUAS), nas áreas urbanas de adensamento controlado (AUAC), e nas áreas urbanas de adensamento especial (AUAE), exceto nos Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e de Conservação de Várzeas (SE-05); e

II - nas áreas rurais de proteção ambiental (ARPA) e nas áreas rurais de utilização controlada (ARUC), condicionadas ao licenciamento ambiental, quando couber, e ao atendimento do Plano de Manejo, quando localizadas em uma Unidade de Conservação. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **625/2022**)

Art. 58-C Os critérios de risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego, Declaração Urbanística de Conformidade e Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo, em conformidade com o art. 76 da Lei Complementar nº 620/2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.

§ 1º As atividades industriais de pequena interferência urbanística estão condicionadas à apresentação de Declaração Urbanística de Conformidade (DUC).

§ 2º As atividades industriais de média interferência urbanística estão condicionadas à aprovação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (EVA).

§ 3º As atividades industriais de grande interferência urbanística estão condicionadas à aprovação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **659/2023**)

Art. 59 A indicação dos usos permitidos, condicionados e proibidos está contida no Anexo VI - Requisitos Urbanísticos para o Uso do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.



Parágrafo único. Quando a atividade for proibida no setor, de acordo com o Anexo VI, poderá ser admitido o registro do endereço ou domicílio fiscal, desde que a atividade não seja exercida no local. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **659/2023**)

TÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DAS FORMAS DE OCUPAÇÃO

Art. 60 A ocupação do solo diz respeito à relação entre a área do lote e os parâmetros definidos para a edificação, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, iluminação, ventilação e permeabilidade do solo, a mobilidade urbana, promover o equilíbrio da densidade urbana, e está determinada por parâmetros denominados Índices Urbanísticos.

Art. 61 A ocupação do solo será definida através de categorias das edificações que se especificam segundo a sua volumetria.

Art. 62 As edificações classificam-se em:

- I - edificação Isolada;
- II - edificação Coletiva Horizontal;
- III - edificação Coletiva Vertical;
- IV - conjunto de Edificações Isoladas;
- V - conjunto de Edificações Coletivas Horizontais; e,
- VI - conjunto de Edificações Coletivas Verticais.

Art. 63 Para efeito desta Lei, os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

- I - subsolo;
- II - embasamento;
- III - torre; e,
- IV - coroamento.

Parágrafo único. Os elementos morfológicos estão representados no Anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar.



CAPÍTULO II DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA OCUPAÇÃO

Art. 64 A ocupação do solo dar-se-á segundo os dispositivos de controle urbanístico a seguir relacionados, que variam segundo a Área, Setor ou Faixa em que ocorrer, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações e permeabilidade do solo:

- I - coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL);
- II - quota de Adensamento (Q);
- III - gabarito (G);
- IV - taxa de Ocupação (TO);
- V - embasamento (EM);
- VI - recuo Frontal (RF) e Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos (AF);
- VII - taxa de Permeabilidade (TP); e,
- VIII - vagas de Guarda de Veículo e Pátio de Carga e Descarga (E).

~~Parágrafo único. No caso das Faixas Viárias e Rodoviárias, os índices urbanísticos a serem aplicados deverão considerar as macrozonas em que estão inseridas.~~

~~§ 1º No caso das Faixas Viárias e Rodoviárias, os índices urbanísticos a serem aplicados deverão considerar as macrozonas em que estão inseridas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 546/2019)~~

~~§ 2º Os imóveis situados na ARUC, inseridos na Área Expansão Urbana Sul - AEU-Sul, com testada para rodovia federal Governador Mário Covas e Estrada Parati, poderão fazer o uso dos índices urbanísticos de uso e ocupação do solo para fins urbanos, determinados para as Faixas Rodoviárias (FR) inseridas nas Áreas Urbanas de Adensamento Controlado, em uma faixa de até 800,00 metros a contar do eixo da faixa de domínio da rodovia. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 546/2019)~~

~~§ 2º Os proprietários dos imóveis situados na ARUC, inseridos na Área de Expansão Urbana Sul - AEU-Sul, com testada para rodovia federal Governador Mário Covas e Estrada Parati, poderão requerer sua conversão para imóvel urbano por meio de Requerimento do Certificado de Alteração de Uso do Solo, passando a estar inseridos no perímetro urbano do Município e a fazer uso do regime urbanístico determinado para as Faixas Rodoviárias (FR) inseridas nas Áreas~~



Urbanas de Adensamento Controlado (AUAC), em uma faixa de até 800,00 metros a contar do eixo da faixa de domínio da rodovia. (Redação dada pela Lei Complementar nº 656/2023)

~~§ 3º Os imóveis situados parcialmente na SE-06A, inseridos na Área Expansão Urbana Norte-AEU-Norte, com testada para a Rua Tenente Antônio João, entre a Av. Edgar Nelson Meister e Estrada Eugênio Nass poderão fazer uso dos índices urbanísticos de uso e ocupação do solo para fins urbanos, determinados para os Setores SE-06A, na totalidade da sua área, considerando inclusive a parte inserida na ARUC. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 546/2019) (Revogado pela Lei Complementar nº 622/2022)~~

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento do Lote

Art. 65 O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) é um valor em unidade que indica quantas vezes a área total do lote ou gleba pode ser edificada.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento do Lote é obtido através da aplicação da relação entre a Área Total Edificável (ATE) e a Área Total do Lote (ATL).

~~§ 2º Para efeito deste artigo, a Área Total Edificável (ATE) é o somatório de todas as áreas edificáveis, exceto as áreas relacionadas a seguir:~~

§ 2º Para efeito deste artigo, a Área Total Edificada (ATE) é o somatório de todas as áreas edificáveis, exceto as áreas relacionadas a seguir: (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

- a) áreas para guarda de veículos, tais como garagens, estacionamentos e bicicletários;
- b) áreas de lazer coletivo, cobertas e descobertas, tais como parque infantil, piscinas e quadras desportivas;
- c) áreas de apoio, tais como guaritas, portarias, zeladoria, lixeiras, central de gás, depósito de lixo, casas de máquinas, reservatórios de água, estações de tratamento de esgoto e centrais de ar condicionado;
- d) saliências nas fachadas destinadas a elementos estéticos, à colocação de aparelhos de ar condicionados, quebra-sóis e jardineiras;
- e) marquises, pérgulas, toldos e beirais; e,
- f) áreas de circulação externa.

§ 3º O somatório das áreas referidas no § 2º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável como Área Total Edificável, excetuando-se edifícios-garagens.

§ 4º As áreas atingidas por alargamentos de vias, contempladas no Plano Viário Municipal, não deverão ser computadas na Área Total de Lote (ATL).



§ 5º O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL), no Setor Especial de Interesse Social, destinado à produção de habitação de interesse social, poderá ter seu índice incrementado em até 30% (trinta por cento).

§ 6º Os índices urbanísticos referentes ao Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção II Da Quota de Adensamento

Art. 66 A Quota de Adensamento estabelece a fração de área mínima de lote por unidade autônoma, edificada na forma dos incisos II e V do art. 62.

§ 1º O número máximo de unidades autônomas por lote é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota de Adensamento.

§ 2º Para efeito desse artigo, entende-se como unidade autônoma apenas as edificações de uso residencial, edificadas na forma dos incisos II e V do art. 62.

§ 3º Os índices urbanísticos referentes à Quota de Adensamento estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção III Do Gabarito

Art. 67 O Gabarito corresponde à altura máxima permitida para a edificação, medida em metros, a partir da Referência de Nível (RN), conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei.

Art. 67 O Gabarito corresponde à altura máxima permitida para a edificação, medida em metros, a partir da Referência de Nível (RN), conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

§ 1º A referência de nível (RN) é o nível adotado em projeto para determinação da altura máxima da edificação, ou trecho da mesma, definida da seguinte forma:

- a) a referência de nível (RN) é definida em qualquer ponto do Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) a distância vertical entre a referência de nível (RN) e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros), caso venha ocorrer, deverão ser definidos novos (RN)s.

§ 2º A altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros), exceto nos casos de construções junto às divisas do lote, para a definição da platibanda do telhado, conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar.





~~§ 3º Não será considerada, para efeito da determinação do gabarito máximo, a parte referente ao coroamento da edificação, afastado do perímetro externo da edificação, desde que respeitadas as proporções de afastamentos mínimos, conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar.~~

§ 3º Em edifícios com até 15 metros não será considerada, para efeito da determinação do gabarito máximo, a cobertura das edificações enquadradas na categoria multifamiliar, desde que a área coberta do pavimento da cobertura seja de, no máximo 60% (sessenta por cento) da área construída coberta do último pavimento, e a parte referente ao coroamento da edificação, afastado do perímetro externo da edificação, desde que respeitadas as proporções de afastamentos mínimos, conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 674/2024)

§ 4º Não será considerada, para efeito da determinação do gabarito máximo, a parte referente ao coroamento da edificação, edificada junto ao perímetro externo da edificação, em até 10% (dez por cento) do perímetro, e que não ultrapasse a 20% (vinte por cento) do gabarito máximo estabelecido para o Setor ou Faixa em que estiver inserido o imóvel.

~~§ 5º Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06), a altura máxima permitida, para uso exclusivamente industrial ou galpões de logística, poderá sofrer alterações no seu gabarito máximo, mediante a apresentação de justificativa técnica à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, referente à necessidade de gabarito diferenciado em virtude do seu processo produtivo.~~

§ 5º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06, SE-06A e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), a altura máxima permitida, para uso exclusivamente industrial ou logístico, poderá sofrer alteração, mediante a apresentação de justificativa técnica à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, referente à necessidade de gabarito diferenciado em virtude de sua atividade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 673/2023)

~~§ 6º Edificações com características especiais, tais como torres de templos religiosos e torres de transmissão, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.~~

§ 6º Edificações com características especiais, tais como torres de templos religiosos, torres de unidades de segurança pública e torres de transmissão, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 476/2017)

~~§ 7º O imóvel inserido nas vias que compõem o traçado básico do Plano Viário - Lei nº 1.262/73, ou a que vier substituí-la, terá a sua altura máxima mantida em 9m (nove metros) de altura, até que seja efetuada a doação da área atingida pelo traçado proposto; mesmo quando o Anexo VII permitir alturas maiores. (Revogado pela Lei Complementar nº 521/2019)~~



§ 8º Edificações, quando inseridas nas situações abaixo listadas, deverão solicitar anuência do Comando Aéreo Regional (COMAR):

a) imóveis inseridos no Setor de Adensamento Prioritário SA-02, quando estiverem dentro da Superfície Horizontal Interna da Zona de Proteção Aeroportuária (ZPA) do Aeroporto de Joinville, conforme Anexo III, desta Lei e requisitarem ampliação da altura da edificação, através dos instrumentos de Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

~~b) as edificações com mais de 30m (trinta metros) de altura e com altura de topo acima de 90m (noventa metros), dentro do raio de 45km (quarenta e cinco quilômetros) do Aeroporto de Joinville;~~

b) as edificações com mais de 30m (trinta metros) de altura e com altura de topo acima de 90m (noventa metros) de altitude, dentro do raio de 45km (quarenta e cinco quilômetros), do Aeroporto de Joinville, deverão ter sua construção fundamentada na Portaria 957/GC3 do Ministério da Defesa, Comando da Aeronáutica, ou outra que venha a substituí-la; (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

c) imóveis inseridos na rampa de aproximação do Aeroporto de Joinville, conforme Anexo III, desta Lei Complementar.

§ 9º No trecho em que Faixa Viária da Rua Otto Boehm dividir a Área Urbana de Adensamento Prioritário AUAP e Área Urbana de Adensamento Especial AUAE, o gabarito máximo dos imóveis situados na face de Adensamento Especial será de 9m (nove metros) de altura.

§ 10 Os índices urbanísticos referentes ao Gabarito estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção IV Da Taxa de Ocupação

Art. 68 Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área total do terreno, expressa em percentual.

§ 1º Não serão computadas na taxa de ocupação máxima:

- a) áreas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) projeções de beirais e marquises com até 1,20cm (um metro e vinte centímetros); e,
- c) projeções de pérgulas e toldos.

§ 2º A taxa de ocupação, quando localizada nos Setores Especiais de Interesse Social, destinados à produção de habitação de interesse social, poderá ter a sua taxa elevada para 70% (setenta por cento).



§ 3º A taxa de ocupação, nas edificações, quando localizadas nas vias que originaram as Faixas Viárias e que façam uso de fachadas ativas poderão ter a sua taxa elevada para 80% (oitenta por cento).

§ 4º Os índices urbanísticos referentes à Taxa de Ocupação estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção V Do Embasamento

~~**Art. 69** Embasamento é a parte da edificação vinculada ou não à torre, cuja altura, medida da Referência de Nível (RN) até a laje do último piso, não ultrapasse a 9m (nove metros) de altura, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal.~~

Art. 69 Embasamento é a parte da edificação vinculada ou não à torre, cuja altura, medida de Referência de Nível (RN) até a laje do último piso, não ultrapasse 12m (doze metros) de altura, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos respeitando o recuo frontal. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

Parágrafo único. No caso das edificações com uso exclusivamente residencial, somente será permitido embasamento quando a utilização for exclusivamente para usos complementares da edificação, como portaria, zeladoria, subestação de energia elétrica, reservatório de água, depósitos de uso exclusivo do condomínio, área de recreação e garagens coletivas ou privadas.

Art. 70 A laje de cobertura do embasamento, fora da área de projeção do edifício, poderá ser ocupada com áreas de lazer e/ou vagas de guarda de veículo regulamentares, desde que descobertas.

~~Parágrafo único. No caso de ocupação da laje de cobertura do embasamento, deverá ser construída uma proteção no seu perímetro, com 2m (dois metros) de altura, sendo computada na altura de 9m (nove metros) descrita no art. 69.~~

Parágrafo único. No caso de ocupação de laje de cobertura do embasamento, deverá ser construída uma proteção no seu perímetro, com 2m (dois metros) de altura, sendo computada na altura de 12m (doze metros) descrita no Art 69. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

Art. 71 A indicação da ocupação do solo através do uso do embasamento está definida conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01), ocupar 100 (cem) por cento da área do terreno com o embasamento, desde que respeitadas as demais restrições legais.





Seção VI

Dos Recuos Frontais e dos Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 72 O Recuo Frontal (RF) corresponde à distância entre o plano de fachada frontal da edificação e o respectivo alinhamento do terreno.

§ 1º O Recuo Frontal deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m (cinco metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, e respeitar o ângulo máximo de 76º (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal, conforme anexo VIII, desta Lei Complementar.

~~§ 2º Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01), ocupar o alinhamento do terreno, com até 9 m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, desde que façam uso de fachadas ativas.~~

§ 2º Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que originaram as Faixa Viárias, ocupar o alinhamento do terreno, com até 12m (doze metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, desde que façam uso de fachadas ativas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

§ 3º As áreas da edificação ocupadas por subsolo deverão respeitar o recuo frontal de 5m (cinco metros) previsto para a edificação, exceto para as edificações relacionadas no § 2º, deste artigo.

§ 4º Os imóveis citados no § 2º desse artigo, quando localizados na confluência de duas ou mais vias e fizerem uso da fachada ativa no alinhamento da via que deu origem a Faixa Viária, poderão estender a fachada ativa aos alinhamentos de terreno presentes nas vias que não originaram a Faixa Viária. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 544/2019)

§ 5º Nas servidões e nos logradouros públicos oriundos de servidões, o Recuo Frontal deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 6m (seis metros) entre a linha frontal da edificação e o eixo da via. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 654/2023)

Art. 73 Os Afastamentos Laterais e de Fundos correspondem às distâncias entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites dos lotes.

§ 1º Os Afastamentos Laterais e de Fundos deverão ser livres de construções, e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação (H/6), acrescida de 0,5m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação.

§ 2º Fica facultado às edificações com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupar as divisas laterais e/ou de fundos do



lote, numa extensão máxima de 35% (trinta e cinco por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório.

§ 3º Excetuam-se do disposto no § 2º deste artigo as edificações situadas nas Faixas Rodoviárias e nos Setores Especiais, exceto se localizadas nos Setores Especiais de Interesse Social ou de Centralidade Urbana.

~~§ 4º Fica facultada a construção de embasamento junto às divisas laterais e de fundos, com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e 100% (cem por cento) da divisa de fundos do lote, numa extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório.~~

§ 4º Fica facultada a construção de embasamento junto às divisas laterais e de fundos, com até 12m (doze metros) de altura, no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que deram origens às Faixas Viárias (FV) e em até 9 m (nove metros) de altura nos demais setores e faixas permitidos conforme Anexo VII desta LEI, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e 100% (cem por cento) da divisa de fundos do lote, numa extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº 568/2021)

Art. 74 Fica vedada a ocupação das áreas de Recuos Frontais e Afastamentos Laterais e de Fundos, excetuando-se:

I - circulação de acesso coberto à edificação, com largura interna de até 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ajardinamento, área de recreação e piscina, desde que descobertos;

III - muros de arrimo construídos em função dos desníveis do terreno;

~~IV - beirais, marquises e toldos com projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros), exceto para os casos de recuo frontal, quando deverá respeitar a projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);~~

IV - beirais e marquises com projeção máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), exceto para os casos de recuo frontal, quando deverá respeitar a projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

V - pérgulas, desde que ocupem no máximo 20% (vinte por cento) da testada ou das divisas laterais e fundos do lote;

~~VI - guaritas e lixeiras; (Revogado pela Lei Complementar nº 521/2019)~~



~~VII - central de gás e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e às normas das concessionárias, desde que ocupem no máximo 20% (vinte por cento) da testada do lote;~~

VII - guaritas, lixeiras, central de gás e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e às normas das concessionárias, desde que ocupem no máximo 40% (quarenta por cento) da testada do lote; (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)

VIII - garagens para uso residencial unifamiliar, quando a topografia do lote impedir o acesso de veículos até a edificação, desde que ocupem no máximo 6m (seis metros) da testada ou das divisas laterais e fundos do lote;

IX - vagas descobertas de guarda de veículo regulamentares;

X - abrigo/cobertura, sem vedação lateral, em edificações comerciais e/ou de serviços, destinados à operação de embarque/desembarque de passageiros, desde que ocupem no máximo 6m (seis metros) ou 20% (vinte por cento) da testada do lote;

XI - mensagens visuais, de acordo com legislação específica; e,

XII - sacadas em balanço com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), exceto para os casos de sacadas localizadas nos afastamentos laterais e de fundos, quando a mesma deverá respeitar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

~~XIII - abrigo, cobertura ou toldo, com apoio no solo, estrutura independente da edificação principal e cobertura têxtil, plástica, policarbonato ou similar, sem vedação lateral, desde que ocupem no máximo 50% (cinquenta por cento) da testada do lote; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)~~

XIII - abrigo, cobertura ou toldo, com apoio no solo, estrutura metálica ou em madeira, independente da edificação principal, sem vedação lateral. (Redação dada pela Lei Complementar nº 649/2023)

XIV - toldos e marquises instalados na edificação com projeção de 2 m. (dois metros) sobre o recuo frontal e 0,8 m (oitenta centímetros) sobre os afastamentos laterais e de fundos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)

XV - edificações necessárias, nos casos de ampliação ou reformas essenciais para adequações à segurança, higiene e acessibilidade, mediante justificativa técnica, respeitada as legislações superiores. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)

§ 1º VETADO

§ 2º VETADO





Parágrafo único. No caso do inciso XV, deste artigo, a edificação, mediante justificativa técnica, aprovada junto à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá utilizar-se do gabarito máximo previsto para a área, setor ou faixa em que está inserida. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

Art. 75 Os Recuos Frontais e os Afastamentos Laterais e de Fundos estão descritos no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Seção VII Da Taxa de Permeabilidade

Art. 76 A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área do lote a ser deixada livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, para garantia de permeabilidade do solo.

§ 1º Na área destinada ao cumprimento da Taxa de Permeabilidade, o solo não poderá ser impermeabilizado, podendo ser recoberto com grama, brita ou outros materiais, desde que permitam a drenagem natural do terreno.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser convertida em um mecanismo de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica.

§ 3º As Taxas de Permeabilidade estão descritas no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar, através de Decreto.

§ 4º No caso de ampliações em edificações já existentes aprovadas anteriormente a esta lei complementar, a taxa de permeabilidade equivalerá a taxa de ocupação acrescida pela ampliação, até o limite do percentual mínimo previsto no Anexo VII, sendo permitida a sua conversão em mecanismo de contenção de águas pluviais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

Seção VIII Da Vaga de Guarda de Veículos e Pátio de Carga e Descarga

~~**Art. 77** Determina o número mínimo de vagas para guarda de veículos e pátio de carga e descarga, cobertos ou não, no interior do imóvel, conforme o Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.~~

Art. 77 O número mínimo de vagas para guarda de veículos e pátio de carga e descarga, cobertos ou não, no interior do imóvel, é determinado conforme o Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **560/2020**)

§ 1º ~~No cálculo do número mínimo de vagas de guarda de veículos deverão ser reservadas vagas para portadores de deficiência e idosos, conforme legislação específica.~~



§ 1º Para o cálculo do número mínimo de vagas de guarda de veículos deverão ser reservadas vagas para pessoas idosas, pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida nas seguintes características e proporções:

I - para pessoas idosas: de no mínimo 5% (cinco por cento) das vagas existentes conforme o disposto no artigo 41 da Lei Federal nº 10.741, de 2003 (Estatuto do Idoso);

II - para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida deverão atender a reserva mínima de 3% (três por cento) das vagas existentes;

III - para as gestantes a partir da vigésima semana de gravidez e mulheres com crianças de colo de até 01 (um) ano de idade, fica assegurado o direito a utilização das vagas dispostas no inciso II, por apresentarem mobilidade reduzida. (Redação dada pela Lei Complementar nº 560/2020)

§ 2º Quando do uso residencial uni ou multifamiliar, será solicitado, no mínimo, 01 (uma) vaga de guarda de veículos exclusiva para cada unidade autônoma.

§ 3º No caso de uso residencial multifamiliar, vinculado a programas habitacionais oficiais de interesse social ou cuja unidade habitacional tenha apenas um único dormitório, será exigida 1 (uma) vaga de guarda de veículos para cada duas unidades autônomas.

§ 4º A reserva de vagas de guarda de veículos para estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e prestadores de serviços públicos é facultativa, e os índices previstos no Quadro de Ocupação do Solo, Anexo VII desta Lei Complementar são apenas referenciais para o cálculo das vagas de guarda de veículos que deverão ser reservadas para idosos e pessoas com deficiência.

~~§ 5º Quando do uso comercial, industrial, prestação de serviços e prestação de serviços públicos, será solicitado, no mínimo, 1 (uma) vaga para bicicletas para cada 25m (vinte e cinco metros) de Área Total Edificada (ATE), com o respectivo paraciclo e espaço adequado para seu abrigo.~~

~~§ 5º Quando do uso comercial, industrial, prestação de serviços e prestação de serviços públicos, será solicitado, no mínimo, 1 (uma) vaga para bicicletas para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de Área Total Edificada (ATE), com o respectivo paraciclo e espaço adequado para seu abrigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)~~

§ 5º Quando do uso comercial, industrial, prestação de serviços e prestação de serviços públicos, será solicitado vagas para a guarda de bicicletas com respectivo paraciclo e espaço adequado para seu abrigo, na seguinte quantidade:

a) 2 (duas) vagas para Área Total Edificada (ATE) inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) 04 (quatro) vagas, acrescida de 10% (dez por cento) do número de vagas de estacionamento de automóveis, informadas em projeto, para imóveis com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº 521/2019)





§ 6º No caso do § 5º deste artigo:

- a) Imóveis, edificados antes da promulgação desta lei, cuja edificação ocupe 100% (cem por cento) da testada do lote, estarão isentas da destinação de vagas para a guarda de bicicletas, quando da solicitação de reformas ou ampliação de área construída.
- b) Imóveis enquadrados no art. 78 desta lei e que não ocupem 100% (cem por cento) da testada do lote deverão disponibilizar 2 (duas) vagas para a guarda de bicicletas.
- c) Para paraciclos que possam abrigar duas bicicletas, serão consideradas 02 (duas) vagas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 521/2019)

Art. 78 Fica dispensada a reserva de vagas de guarda de veículos para os imóveis existentes, situados nos Setores Especiais de Interesse Cultural (SE-01) e Centralidade Urbana (SE-08), e os imóveis cadastrados no inventário do Patrimônio Histórico do Município, ou listados como Unidades de Interesse de Preservação do Município, destinados a qualquer uso.

Seção IX

Da Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

~~**Art. 79** O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento) nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 12m (doze metros), desde que esteja vinculado a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir.~~

Art. 79 O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento) nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 12m (doze metros), desde que esteja vinculado a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 523/2019)

~~**Art. 80** O empreendedor estará isento do pagamento do valor relativo à outorga onerosa, prevista no artigo anterior, nos seguintes casos:~~

~~I – empreendimentos, situados nas Faixas Viárias e nos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08), onde no mínimo, os dois primeiros pavimentos estejam destinados ao uso comercial ou de prestação de serviços e, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da ATE, destinada ao uso residencial multifamiliar; e,~~

~~II – empreendimentos, situados nos Setores de Adensamento Prioritário, nas Faixas Viárias (FV) e nos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08), com presença de Áreas de Fruição Pública, de interesse da municipalidade, manifestada através da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo que, a área de isenção será proporcional a área cedida em fruição. (Revogado pela Lei Complementar nº 523/2019)~~





Art. 81 ~~O gabarito máximo em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento) da sua altura, nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 16m (dezesesseis metros), desde que estejam vinculados a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir.~~

Art. 81 O gabarito máximo em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento) da sua altura, nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 16m (dezesesseis metros), desde que estejam vinculados a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 523/2019)

Art. 82 ~~O empreendedor estará isento do pagamento da cobrança de outorga onerosa, prevista no artigo anterior, nos seguintes casos:~~

~~I – em imóveis, situados nas Faixas Viárias e nos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08), onde, no mínimo, os dois primeiros pavimentos estejam destinados ao uso comercial ou de prestação de serviços e, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da ATE, destinada ao uso residencial multifamiliar; e;~~

~~II – em imóveis, situados nos Setores de Adensamento Prioritário, nas Faixas Viárias (FV) e nos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) com a presença de Áreas de Fruição Pública, de interesse da municipalidade, manifestada através da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo que, a área de isenção será proporcional a área cedida em fruição. (Revogado pela Lei Complementar nº 523/2019)~~

Art. 83 O procedimento para a aplicação dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano de Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir será criado por Lei específica.

TÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E APROVAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO, AMPLIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 84 O procedimento de aprovação de projetos de parcelamento do solo e/ou implantação, ampliação ou alteração de edificação, pública ou privada será regulamentado por Decreto.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES



Art. 85 A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento ou edificação, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo à aplicação das penalidades e procedimento administrativo previstos na Lei Complementar nº 84/2000, ou Lei posterior que vier a lhe substituir.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 86 As edificações, já concluídas, em conformidade com o projeto aprovado e/ou alvará de construção estarão regulares, e poderão ser autorizadas para a ampliação, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Em conformidade com o caput deste artigo, as edificações poderão ser admitidas como regulares, inclusive, para fins de emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO.

Art. 87 As edificações, iniciadas ou não, com projeto aprovado e Alvará de Construção expedido até a data de início da vigência da presente Lei Complementar, e dentro do prazo de validade dos mesmos, terão seus direitos preservados.

§ 1º O prazo de validade de Projetos Aprovados é de 06 (seis) meses, com exceção das obras públicas que poderão ter esse prazo dilatado mediante justificativa.

§ 2º O prazo de validade do Alvará de Construção é de 12 (doze) meses para início da obra.

§ 3º Considera-se início da obra as atividades de execução das fundações.

Art. 88 Aos processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto iniciados, mediante protocolo e aos pedidos de alteração de projetos com Alvarás expedidos e ainda em vigor, cuja análise não tenha sido concluída pelo Executivo até a entrada em vigor da presente Lei, aplicam-se as disposições da legislação anterior vigente até a data da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do caput deste artigo, o processo de licenciamento e/ou aprovação de projeto, ou de alteração de alvará só será considerado iniciado se presentes as seguintes condições:

- I - Requerimento devidamente protocolado até a entrada em vigor da presente Lei Complementar;
- II - O requerimento deverá estar acompanhado dos documentos mínimos necessários à análise do pedido;
- III - Os documentos deverão ser correspondentes ao imóvel e ao projeto em questão;
- IV - Comprovação do pagamento das taxas e emolumentos correspondentes, se houverem.





Art. 88-A Os processos referidos no caput do art. 88, inclusive os de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, cuja legislação aplicável for modificada antes da conclusão, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do requerente, a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as novas disposições.

Parágrafo único. Para aplicação do caput deste artigo, o requerimento administrativo deve atender todas as condições estabelecidas no parágrafo único do art. 88 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 574/2021)

Art. 89 Além de casos específicos e exceções previstas nesta Lei, todos os futuros processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Existindo projeto aprovado antes da vigência desta Lei, e sem a licença de Construção correspondente quando da sua entrada em vigor, o titular do imóvel, através do autor do projeto ou do responsável técnico pela futura execução da obra, poderá protocolar o pedido de licenciamento, o qual será analisado:

I - De acordo com a legislação anterior, caso o projeto aprovado, dentro do prazo de validade, seja incompatível com a presente Lei Complementar.

II - De acordo com a presente Lei Complementar, caso o projeto aprovado esteja com o prazo de validade vencido;

§ 2º Os pedidos de reaprovação de projetos com alvará de construção expedido durante a vigência da legislação anterior, que esteja em vigor, e que tenham sido protocolados após o início da vigência desta Lei Complementar, poderão ser analisados pela legislação mais benéfica para o requerente.

Art. 90 As edificações, iniciadas ou concluídas, antes da entrada em vigor da presente Lei, sem Alvará de Construção correspondente ou sem o processo de licenciamento e/ou aprovação de projeto iniciado, estarão sujeitas às exigências desta Lei por ocasião da sua regularização.

Art. 91 Os processos de aprovação de projetos e licença para construção protocolados anteriormente à vigência desta lei complementar, não finalizados e sem movimentação por parte do requerente por mais de 1 (um) ano estarão automaticamente indeferidos.

Art. 92 A aplicação dos índices de regulação relativos ao regime urbanístico de parcelamento, uso e ocupação do solo, se dará sobre as glebas ou lotes, identificados através de códigos numéricos de acordo com a divisão territorial do Município, expressa conforme Anexo I, desta Lei Complementar.



Art. 93 Enquanto não homologado o Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural do Município, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo gozará de autonomia para decidir acerca das matérias de sua competência.

Art. 94 Após a homologação do Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro de Joinville, o Poder Executivo Municipal deverá promover a compatibilização desta Lei com o referido Plano.

Art. 95 As áreas delimitadas nos Anexos II e III como Áreas de Expansão de Urbana deverão elaborar projeto específico, conforme a Lei Federal nº **12.608/12**, ficando sujeitas, até a aprovação do referido projeto, aos índices urbanísticos previstos para a ARUC.

Art. 96 Nas hipóteses de parcelamento do solo para atendimento de projetos habitacionais, educacionais, de assistência social e saúde, de caráter exclusivamente social, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá dispensar o atendimento dos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 97 A presente Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de sua vigência.

Art. 98 Fazem parte desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- ~~I - ANEXO I - Sistema de Identificação do Lote; (Revogado pela Lei Complementar nº **498/2018**)~~
- II - ANEXO II - Mapa de Macrozoneamento Rural e Urbano de Joinville;
- III - ANEXO III - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Joinville;
- ~~IV - ANEXO IV - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo;~~
- IV - ANEXO IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº **677/2024**)
- V - ANEXO V - Sistema Viário Básico;
- VI - ANEXO VI - Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo;
- VII - ANEXO VII - Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo;
- VIII - ANEXO VIII - Referência de Nível;
- IX - ANEXO IX - Descrição das Áreas, Setores e Faixas de Uso e Ocupação do Solo;
- X - ANEXO X - Mapa do Perímetro Urbano de Joinville;
- XI - ANEXO XI - Descrição do Perímetro da Área Urbana e dos Núcleos Urbanos de Joinville.

Art. 99 Ficam acrescentados os incisos VII e VIII, ao art. 2º, da Lei Complementar nº **336**, de 10 de junho de 2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º ...



VII - empreendimentos ou atividades, em lotes atingidos pelas Faixas Rodoviárias (FR), independente da área edificável, que possuïrem testadas e acessos também para outros logradouros, que optarem por aplicar o regime urbanístico definido para a Faixa Rodoviária (FR);

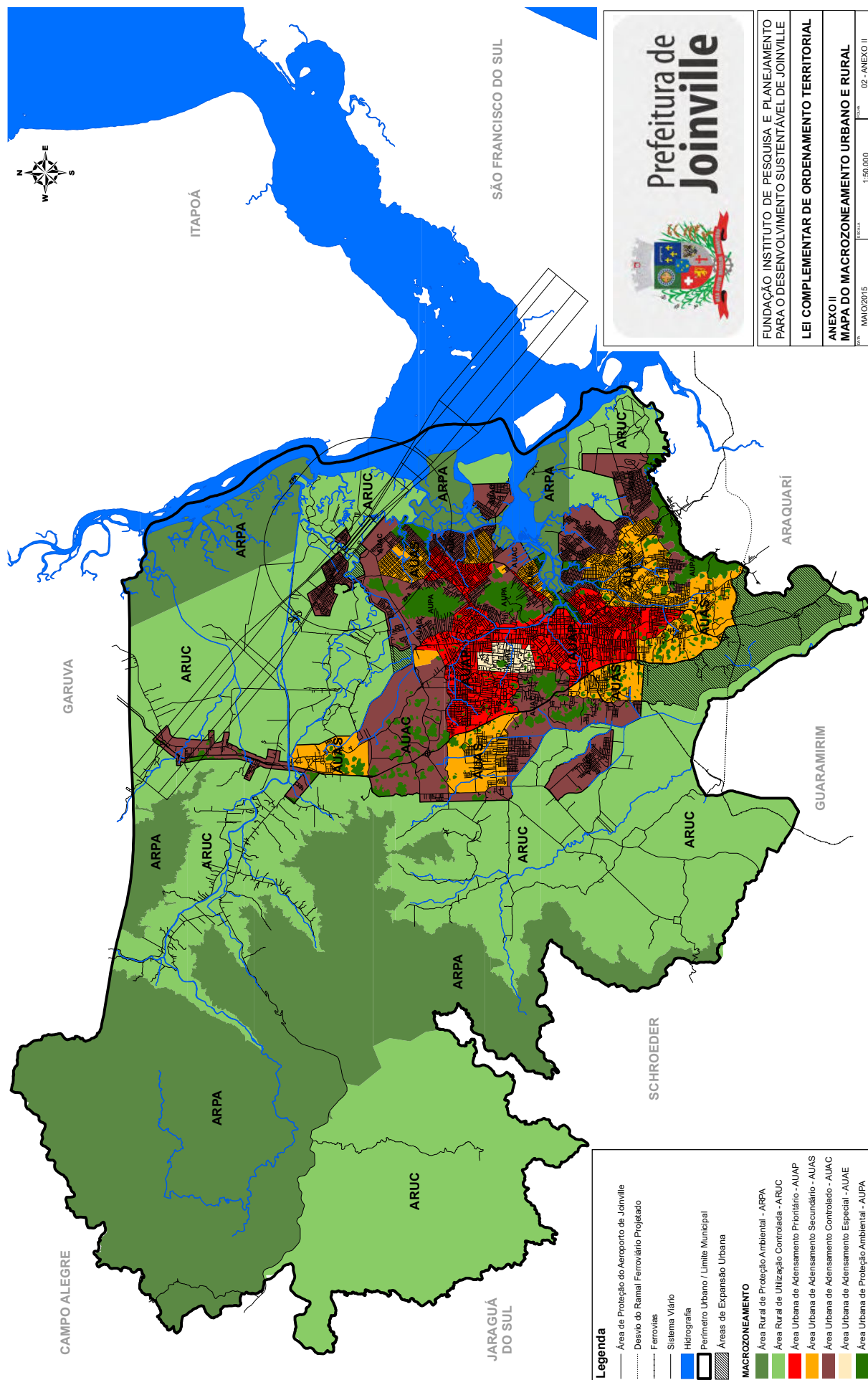
VIII - empreendimentos ou atividades comerciais ou de prestação de serviço, localizado no Setor de Adensamento Prioritário (SA-01), com área edificável igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000,00 m²)"

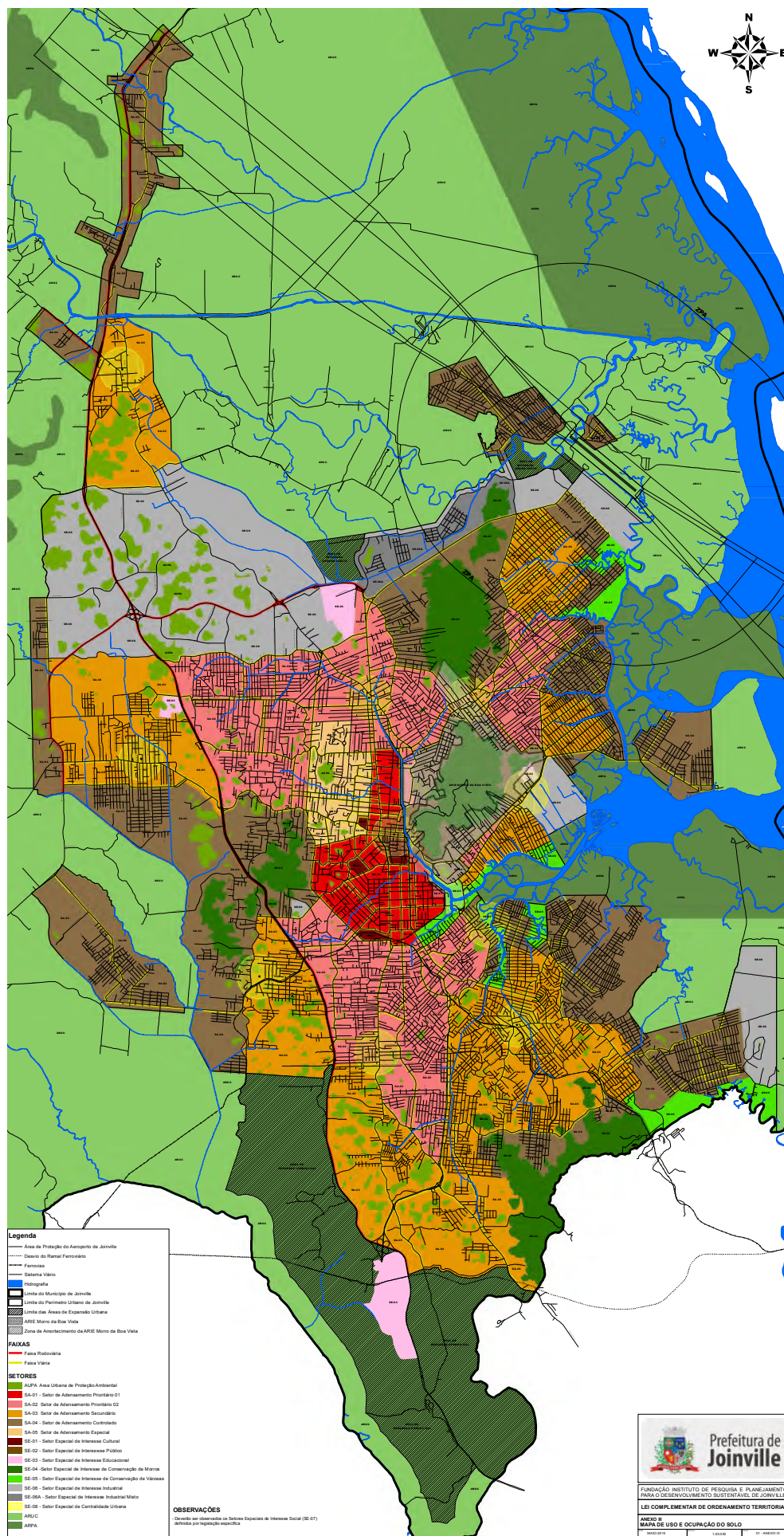
Art. 100 Ficam revogadas as seguintes Leis e Decretos: Lei Complementar nº **27**, de 27 de março de 1996, que atualiza as normas de uso e ocupação, redefine o perímetro urbano e institui o parcelamento do solo urbano no Município de Joinville e dá outras providências; Lei Complementar nº **312**, de 19 de fevereiro de 2010, que altera e dá nova redação à Lei Complementar nº **27**, de 27 de março de 1996; Lei Complementar nº **318**, de 11 de outubro de 2010, que estabelece e define o macrozoneamento no Município; Decreto nº **8.412/97** - Institui o Regime Urbanístico de Uso de Ocupação do Solo nos Setores Especiais e dá outras providências, alterado pelo Decreto nº **9.892/00**; Decreto **8.413/97** - Institui O Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo na Zona Rural e dá outras providências; Decreto nº **10.931/03** - Altera o Anexo III Constante do Decreto nº **8.412/97** e Decreto nº **11.344/03** - Altera o Anexo II, constante do Decreto nº **8.412/97**, - Alterado pelo Decreto nº **9.892/00**, que Institui o Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nos Setores Especiais do Município.

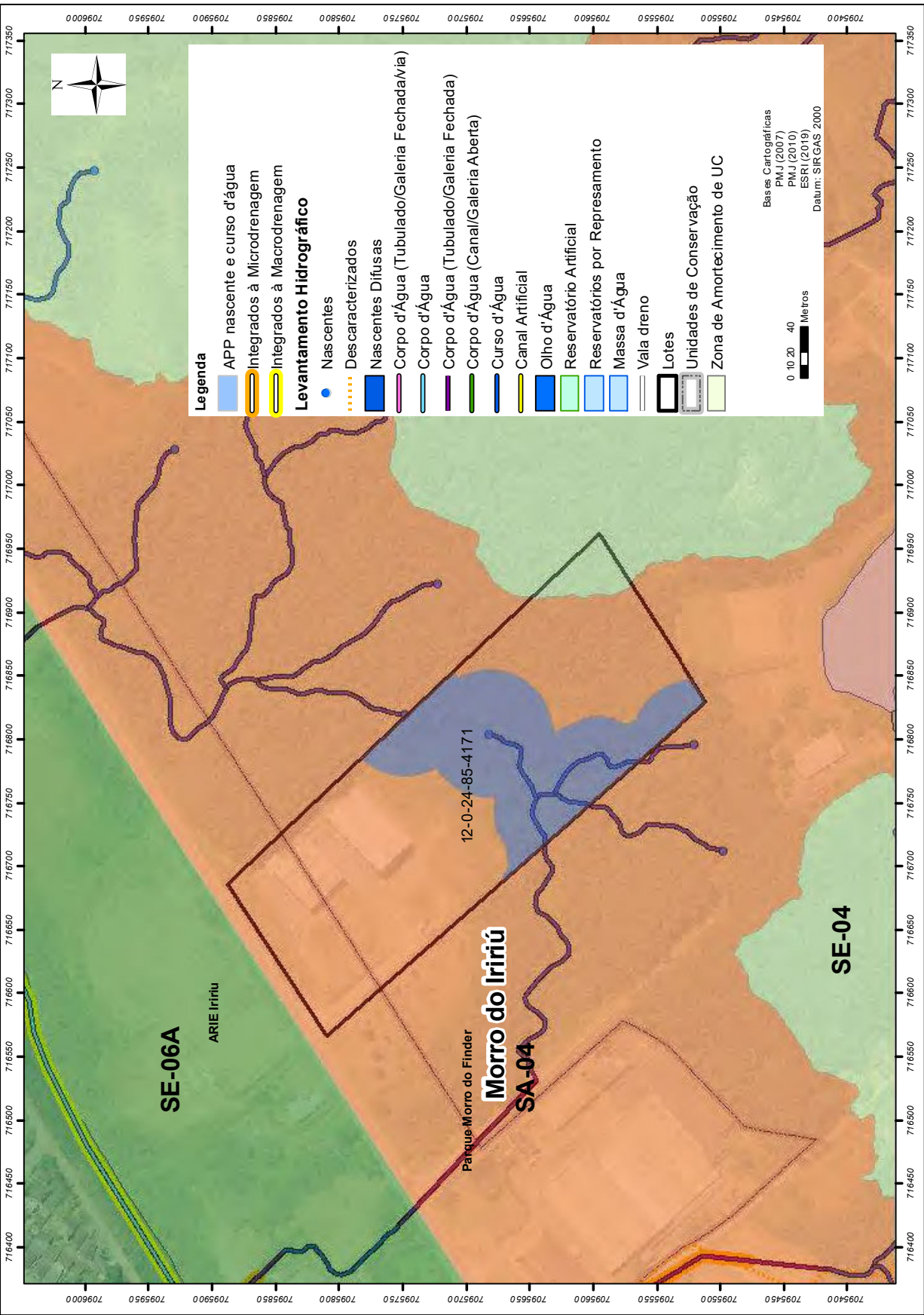
Art. 101 Esta Lei Complementar entra em vigor na sua publicação.

Udo Döhler
Prefeito









Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYW4 SWFTD ZLAF8 4HF7R



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ525 EQW86 PL7C4 TN99B

