01.57.059.0509

Joaquim De Souza Pires · Centro · Loteamento Loteamento Ilha Residencial Panoramico



Ortofoto 2023 (Geodados/Prefeitura de Garopaba) · lotes do cadastro municipal · vértices P1... = tabela da pág. 2

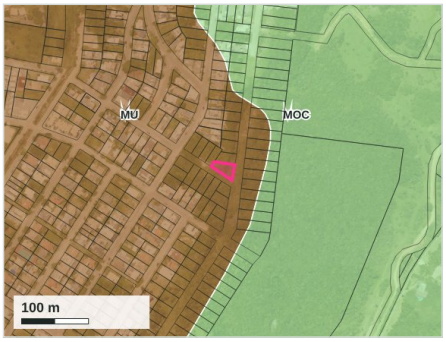
Localização (perímetro urbano tracejado)



Zoneamento (LC 2.670/2025)



Macrozoneamento



DADOS DO LOTE

Inscrição imobiliária	01.57.059.0509
Nº do cadastro	7624
Área do desenho	512,8 m²
Complemento	LOTE 18 QUADRA T
Zona	ZM1
Macrozona	Macrozona urbana
Perímetro urbano	dentro
Setor PGV 2018	C
Rio mais próximo	256 m
Nascente mais próxima	451 m
Ponto interno UTM	E 734.580,4 · N 6.897.156,8 (SIRGAS 2000 / 22S)
Lat, long	-28.030192, -48.613897

SITUAÇÃO AMBIENTAL E RISCO

Sem APP, risco ou área impedida nas bases consultadas

APP calculada com faixas de 30 m de rios e 50 m de nascentes sobre a hidrografia publicada no Geodados e no SIGSC. Risco: setores do Serviço Geológico do Brasil. A confirmação depende de levantamento topográfico e consulta aos órgãos (IMAG).

PRÉ-ANÁLISE DE OCUPAÇÃO

Construção existente	nenhuma identificada nas imagens
Ocupação permitida (TO)	256 m² · 385 m² com outorga
Área construída permitida (CA)	513 m² · 769 m² com outorga
Saldo para construir	513 m² · 769 m² com outorga
Altura máxima	8,50 m · 2 pavimento(s)
Casa única	1 unidade de até 513 m²
Condomínio / multifamiliar	até 5 unidades pela fração ideal (90 m²)
Vocação da zona	Malha urbana consolidada: residencial e não residencial, ocupação mais compacta (Art. 47).
Usos da zona	Casa única, Casas em condomínio, Prédio residencial, Uso misto (comércio + residencial), Comercial / salas

Construções identificadas por IA em imagens de satélite (Microsoft) alinhadas à ortofoto 2023; pavimentos pela altura do levantamento estadual de 2012. Casas recentes podem faltar. Confirme em vistoria.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS · LC 2.670/2025

ZM1 · Zona Mista 1

Anexo 5

Lote mínimo	360 m²	Altura máxima	8,50 m
Testada mín. (meio de quadra)	12 m	Nº de pavimentos	2
Testada mín. (esquina)	12 m	Nº de subsolos	1
TO básica	50%	Recuo frontal	4 ou 6 m (3)
TO máxima	75%	Afastamento lateral	1,5 m (1)
CA básico	1	Afastamento de fundos	1,5 m (1)
CA máximo	1,5	Fração ideal	90 m²/unidade habitacional
Taxa de permeabilidade	25%		

Usos permitidos: I - Habitacional (7)(8); II - Comunitário 1; III - Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro; VI - Usos Especiais de Orla; VII - Turismo

(1) Quando houver aberturas.

(3) 4 m sem estacionamento no recuo frontal (com elemento construído que impeça o acesso de automóveis), ou 6 m com possibilidade de estacionamento no recuo frontal.

(7) Habitações coletivas devem respeitar a fração ideal da tabela.

(8) Habitações transitórias: área mínima de 3 vezes o lote previsto na zona.

VÉRTICES DO DESENHO (UTM SIRGAS 2000 / 22S)

P1	E 734556.48	N 6897167.35	**P3**	E 734591.63	N 6897169.10
P2	E 734561.34	N 6897174.35	**P4**	E 734586.96	N 6897146.35

FONTES E LIMITES

Lotes, inscrições, zoneamento, macrozoneamento, loteamentos, Reurb, áreas impedidas, PGV e ortofoto 2023: Geodados da Prefeitura de Garopaba (consulta pública). Parâmetros: Lei Complementar nº 2.670/2025 (Plano Diretor), Anexos 3 e 5. Hidrografia: Geodados e SIGSC/SDE. Risco geológico: SGB. A área é a do desenho cadastral, não a da matrícula. Este documento é um estudo preliminar do Studio 212 e não substitui consulta prévia de viabilidade, certidão de zoneamento ou levantamento topográfico.