

**CRH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**

**CNPJ: 79.409.348/0001-97**

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**PROJETO URBANÍSTICO DEFINITIVO**

**Loteamento Paraíso das Araucárias**

**Rua Cel. Bueno Franco, Rua Waldomiro Machado Schroeder,  
Rua da Cascata e Rua Ernesto Afonso Scheide,  
bairros Belo Horizonte e Cascatas, Campo Alegre/SC**

**Julho/2024**

## SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	3
2	ÁREA LOTEADA	4
3	ÁREA DE DOAÇÃO PÚBLICA	6
4	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	8
5	CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	9
6	RESPONSABILIDADE TÉCNICA	13
6.1	EQUIPE	13

## 1 APRESENTAÇÃO

O empreendimento em questão trata-se de um loteamento misto com 43 (quarenta e três) lotes com usos previstos como residencial, comercial e misto, além de áreas verdes e áreas para equipamentos públicos, abrangendo uma área total de 223.385,30m<sup>2</sup>.

Ressalta-se que na esfera municipal, as duas principais leis norteadoras da concepção do projeto foram o Plano Diretor (Lei Complementar 147/2019) e a Lei de Operação Urbana Consorciada 4.904/2020.

O presente memorial tem o objetivo de descrever as novas áreas e suas características, bem como o uso pretendido para algumas das regiões do loteamento denominado Paraíso das Araucárias. Todas as áreas aqui descritas possuem representação visual nas 09 pranchas do Projeto Urbanístico Definitivo. A seguir é possível conferir o quadro estatístico do empreendimento.

**Tabela 1 – Quadro estatístico**

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE</b> Secretaria de Planejamento, Transportes e Obras Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação - SEPLUHA				
<b>LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO</b>				
DADOS GERAIS		TABELA DE ÁREAS TOTAIS		
		DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
MATRÍCULA Nº	52.349; 52.399; 52.092; 51.493	ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO	223.385,30	100%
ÁREA	223.385,30 m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA DE LOTES	134.218,59	60,08%
Nº DE LOTES	43	TOTAL DE ÁREA PÚBLICA	89.166,71	39,92%
ÁREA TOTAL DE APP (m <sup>2</sup> )	69.669,43	ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO DESCONTADAS AS ÁREAS DE APP, PARA EFEITO DE CÁLCULO DOS PERCENTUAIS DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES E DE ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS CONFORME ART. 248 DA LEI 147/2019	153.715,87 m <sup>2</sup>	
<b>TABELA DE ÁREAS PÚBLICAS OBRIGATÓRIAS</b>				
		DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
		ÁREA EQUIPAMENTOS PUB. COMUNITÁRIOS	7.769,12	5,05
		ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES	16.062,86	10,45
		ÁREA SISTEMA VIÁRIO (INCLUINDO ÁREAS SOBRE APP)	19.187,94	-

**Fonte:** Ambient Engenharia e Consultoria, 2023.

## 2 ÁREA LOTEADA

A respeito da área loteada, ou seja, a área total do loteamento descontadas as áreas de doação pública e do sistema viário, esta perfaz um valor total de 134.218,59m<sup>2</sup>.

São 43 lotes no total, sendo 39 deles sem nenhuma restrição ambiental, conforme tabela a seguir.

**Tabela 2 – Tabela de Lotes sem restrições ambientais**

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	QUADRA
LOTE - 1	1554,21	A
LOTE - 2	1404,99	A
LOTE - 3	1507,15	A
LOTE - 4	1534,87	A
LOTE - 5	911,75	B
LOTE - 6	3064,45	B
LOTE - 7	1554,33	B
LOTE - 8	1299,32	B
LOTE - 9	1237,45	B
LOTE - 10	1548,58	B
LOTE - 11	959,2	B
LOTE - 12	817,91	B
LOTE - 13	1090,7	B
LOTE - 14	731,28	D
LOTE - 15	722,51	D
LOTE - 16	716,54	D
LOTE - 17	1031,91	D
LOTE - 19	751,25	D
LOTE - 20	714,82	D
LOTE - 21	672,38	D
LOTE - 22	704,49	D
LOTE - 23	765,02	D
LOTE - 24	785,67	D
LOTE - 25	1026,76	D
LOTE - 26	1238,91	D
LOTE - 27	1286,8	E
LOTE - 28	1099,01	E
LOTE - 29	2532,11	F
LOTE - 30	2672,45	F
LOTE - 31	2581,61	G
LOTE - 32	2605,54	G
LOTE - 33	1871,68	G
LOTE - 34	2112,2	G

LOTE - 36	1269,62	H
LOTE - 37	1339,29	H
LOTE - 38	1659,4	H
LOTE - 39	1491,98	H
LOTE - 40	1315,49	H
LOTE - 41	2653,43	I

**Fonte:** Ambient Engenharia e Consultoria, 2023.

Os 4 lotes restantes são impactados por alguma restrição ambiental, como Área de Preservação Permanente – APP, área de manutenção florestal e/ou área de uso restrito conforme Art. 11 da Lei Federal 12.651/2012. Na sequência é apresentada tabela destes lotes.

**Tabela 3 – Tabela de Lotes com restrições ambientais**

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIVRE DE RESTRIÇÕES*(m <sup>2</sup> )	QUADRA
LOTE - 18	32273,56	4759,40	D
LOTE - 35	2795,43	2518,07	G
LOTE - 42	27696,69	17053,97	I
LOTE - 43	16615,85	7261,11	J
TOTAIS	79381,53	31592,55	-

\*Área livre de restrições corresponde a área total do lote descontada a área de manutenção florestal, APP e área de uso restrito conforme Art. 11 da Lei Federal 12.651/2012.

**Fonte:** Ambient Engenharia e Consultoria, 2023.

### 3 ÁREA DE DOAÇÃO PÚBLICA

A área de doação pública do empreendimento, sem contabilizar o sistema viário, totaliza um valor de 69.978,77 m<sup>2</sup>. Esta área está dividida em 10 parcelas. As parcelas numeradas de 1 a 7, visam atender a Lei de Operação Urbana Consorciada nº 4.904/2020 e suas propostas de revisão, perfazendo uma área de 64.527,81 m<sup>2</sup>. Estas áreas serão utilizadas para execução de um Parque Linear que margeia o Rio Turvo desde a região da Rodoviária Municipal até a região próxima a Rua da Cascata, onde também será executada a Praça de Eventos.

Na sequência é apresentada a tabela de áreas de doação pública.

**Tabela 4 – Tabela de áreas de doação pública**

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	QUADRA
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 1	17382,28	B
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 2	602,81	C
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 3	11495,24	E
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 4	460,88	B
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 5	5202,11	F
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 6	23154,11	H
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 7	6230,38	G
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 8	1657,58	I
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 9	1497,69	I
ÁREA DOAÇÃO PÚBLICA - 10	2295,69	I
TOTAL	69978,77	-

Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2023.

Sobrepostas as áreas de doação pública, foram definidas áreas de atendimento ao Plano Diretor, no que diz respeito as Áreas de Equipamentos Públicos ou Comunitários e Áreas Verdes ou Espaços Livres. Estas áreas são livres de APP e foram dispostas conforme tabela a seguir.

**Tabela 5 – Tabela de áreas de doação pública**

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>ÁREA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
ÁREA EQUIP_PÚBLICOS - 1	1657,35
ÁREA EQUIP_PÚBLICOS - 2	5223
ÁREA EQUIP_PÚBLICOS - 3	888,77
ÁREA VERDE - 1	1216,02
ÁREA VERDE - 2	602,81
ÁREA VERDE - 3	2422,81
ÁREA VERDE - 4	1567,42
ÁREA VERDE - 5	625,2
ÁREA VERDE - 6	893,43
ÁREA VERDE - 7	5830,5
ÁREA VERDE - 8	1497,69
ÁREA VERDE - 9	1406,98

Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2023.

#### **4 ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO**

A área do Sistema Viário do loteamento dá acesso a todos os lotes e procura prover mobilidade, ligando regiões como a Rodoviária Municipal até a área central da cidade e a Cascata Paraíso, conectando vias existentes como Rua Ernesto Afonso Scheide até a Rua Waldomiro Machado Schroeder, Rua Cel. Bueno Franco e Rua da Cascata.

As ruas de conexão e outras vias secundárias perfazem uma área de 19.187,94m<sup>2</sup> do loteamento. No total são 6 ruas denominadas alfabeticamente do A ao F.

Com relação a pavimentação das pistas de rolamento e a configuração de padrão de calçadas, é apresentado na prancha 08 um esquema de cada tipo utilizado no loteamento e maiores detalhes podem ser verificados nas pranchas dos projetos da Boa Vista Paisagismo.

## 5 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento possui como principal característica tomar partido da natureza exuberante da Floresta de Araucárias e dos cursos d'água da região, como o Rio Turvo. Sendo assim, foram projetados dois grandes atrativos públicos que criam um eixo estruturante ao loteamento: o Parque Linear e a Praça das Araucárias.

A fim de consolidar proveito a estes espaços, a ocupação foi prevista tendo a Rua B como ligação da Rodoviária (Rua Ernesto Afonso Scheide) até a região da Prefeitura e da Cascata Paraíso (pela Rua Waldomiro Machado Schroeder).

Além disso, os imóveis possuem certas restrições ambientais que foram expressas nas pranchas do Projeto Urbanístico Definitivo, sobretudo nas pranchas 06 e 07, as quais ilustram as áreas com as seguintes situações:

- Áreas de Preservação Permanente – APP.
- Áreas de Manutenção Florestal.
- Áreas de Uso Restrito conforme Art. 11 da Lei Federal 12.651/2012.
- Áreas com inclinação superior a 30%, não sendo permitida a construção de qualquer edificação sem projeto arquitetônico e estrutural, assinados por responsável técnico habilitado, que garantam estabilidade e segurança e aprovada pelo município.

Por fim, esclarece-se que os futuros empreendedores devem respeitar aos índices urbanísticos definidos na Lei de Operação Urbana Consorciada 4.904/2020 e suas ocasionais revisões, e na falta da mesma, aos índices urbanísticos do Plano Diretor.

Além de respeitarem as restrições urbanísticas impostas no capítulo a seguir deste memorial descritivo.

## 6 RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS APLICADAS

Será aplicado ao Loteamento em aprovação, restrições urbanísticas definidas pelo empreendedor, de acordo com o pressuposto na Lei 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo Urbano, junto com a Lei SC nº 17.492/2018.

A Lei 6.766/79, possui em seu artigo 9º, § 2, inciso II, da Lei 6.766/79, que trata do Memorial Descritivo a ser apresentado, estabelece que:

**§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:**  
**II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;**

De acordo ainda com o artigo 26 da Lei 6.766/79, os compromissos de compra e venda de lotes devem conter, pelo menos:

**VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.**

Já a Lei SC nº 17.492/2018 autoriza a aplicação de restrições urbanísticas a empreendimentos de parcelamento do solo (incluindo Loteamentos), da seguinte forma:

**Art. 18. Fica autorizada, nos empreendimentos de parcelamento do solo, a aplicação de restrições urbanísticas, devendo os Municípios adotarem os seguintes procedimentos:**

**I – pretendendo o empreendedor aplicar restrições urbanísticas no parcelamento do solo, deverá apresentar as mesmas ao Município fazendo constar no processo do parcelamento, que, por sua vez, fará a conferência de que estas obrigações são mais restritivas do que consta o Plano Diretor, vinculando a sua validade por prazo determinado ou indeterminado, dependendo das características do empreendimento;**

**II – aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, o Município deve fazer constar, em todos os cadastros imobiliários, quando da sua inscrição, que o empreendimento possui restrições urbanísticas e que deverá ser consultado o processo para conhecimento e aplicabilidade, ou ainda, constar as mesmas no seu cadastro;**

**III – aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, conforme previsto no inciso II deste artigo, o Município deve exigir que constem na**

***minuta do contrato de compra e venda a ser utilizado pelo empreendedor, e, caso venha a ser criado, pelo loteador, uma Associação de Moradores, também deve constar no mesmo contrato***

As restrições urbanísticas indicadas por este Loteamento seguirão as diretrizes abaixo indicadas:

Art. 1º - Ficam todos os Lotes deste parcelamento do solo, proibidos de implantarem muros de divisa de qualquer natureza construtiva, que bloquem a paisagem natural;

Art. 2º - Ficam os Lotes 01 e 02 restritos ao uso unifamiliar e comercial misto, com os índices urbanísticos de ocupação aqueles estabelecidos pelo plano diretor municipal vigente;

Art. 3º - Ficam os Lotes 03 ao 05, 07 ao 17 e 19 ao 30 restritos ao uso unifamiliar, com os índices urbanísticos de ocupação aqueles estabelecidos pelo plano diretor municipal vigente;

Art. 4º - Ficam os Lotes 06 e 18 restritos ao uso de lagos;

Art. 5º - Ficam todas as Unidades obrigadas realizarem a manutenção do sistema de tratamento de efluentes sanitários com padrões de tratamento de acordo com as Legislações municipais, estaduais e federais vigentes ao tema;

Art. 6º - Fica definido que os proprietários dos Lotes integrantes deste parcelamento do solo, serão parte da associação de moradores da região, fundada na ocasião da instituição do Loteamento, devendo compulsoriamente respeitar as regras impostas pelo instrumento que rege à referida associação;

Art. 7º - Ficam os Lotes 31 ao 43 impedidos de promoverem construções de natureza unifamiliar;

Art. 8º - Fica definido que as construções deverão obedecer ao padrão e referências gerais definidas pela Vendedora, as quais constaram no documento de instituição da associação de moradores supramencionada.

## 7 CRONOGRAMA

DESCRIÇÃO	TEMPO EM MESES																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Topografia (demarcação dos lotes)	■	■																						
Supressão de vegetação		■	■	■																				
Terraplanagem			■	■	■	■	■																	
Drenagem						■	■	■	■	■														
Rede coletora de esgoto								■	■	■	■													
Rede de abastecimento de água										■	■	■	■											
Rede de abastecimento de energia											■	■	■	■	■									
Pavimentação												■	■	■	■	■								
Arborização																■	■	■						
Sinalização Viária																■	■	■						
Iluminação pública																■	■	■	■					
Infraestrutura parque e praças (construções e mobiliários)																			■	■	■	■	■	■

## 8 RESPONSABILIDADE TÉCNICA

### 8.1 EQUIPE

**Eduardo Diego Orsi**  
*Engenheiro Civil*  
CREA/SC 145.007-8

#### Elaboração dos Estudos:

#### **AMBIENT – Engenharia e Consultoria Ltda.**

Reg. IBAMA nº 348210

Reg. CREA/SC nº 68.738-0

Rua Marquês de Olinda, 2795 - América

CEP 89.204-041 – Joinville – SC

Fone/Fax: (0\*\*47) 3422-6164

E-mail: [ambient@ambient.srv.br](mailto:ambient@ambient.srv.br)

---

Eng. Robison Negri

CREA-SC 65.464-5