



PREFEITURA DE COLOMBO

-NÃO DÁ DIREITO DE CONSTRUIR,
início da obra somente após a emissão
do Alvará de Construção;
-Não tem validade para fins de Registro
de Imóveis.

CONSULTA QUANTO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

h

- As informações desta consulta têm validade somente enquanto vigorar a Legislação atual;
- Em caso de dúvida ou divergência nas informações impressas, vale a Legislação vigente;
- Ler cuidadosamente as informações contidas em todas as páginas;
- A Prefeitura não se responsabiliza por futura aquisição de imóvel e/ ou pelas informações obtidas através deste documento;
- A Prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade no caso do interessado omitir ou falsificar informações;
- No caso de serem prestadas informações falsas o solicitante será reponsável civil e criminalmente.

CONSULTA N°	0116 - 2026	VALIDO ATÉ	30/11/2026	Data	03/06/2026
-------------	-------------	------------	------------	------	------------

PERÍMETRO URBANO		BAIRRO:	Embu	
INDICAÇÃO IMOBILIARIA:	LOTEAMENTO		LOTE	QUADRA
01.03.002.0106	000 PLANTA NÃO CADASTRADA		-	-

ÁREA DO TERRENO:	17.952,00 m²	TESTADA:	106,36 m	-
ÁREA APROVADA	CADASTRAR ÁREA	Posição do lote	-	

HAVENDO CORPOS D'ÁGUA

Deverá ser reservada uma faixa não-edificável para cada lado da margem de rios, córregos fundos de vale e nascentes. Conforme Lei Federal n° 12651 de 25/05/2012.

HAVENDO VEGETAÇÃO E/OU ÁREAS DE PRESERVAÇÃO, BEM COMO MOVIMENTO DE TERRA, CONSULTAR A SEMMA

Zoneamento(s)	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de Permeabilidade (TP)
ZUD 1 (Zona de Uso Diversificado 1) (D)	50,0%	0,50	30,0%

Zoneamento(s)	Lote minimo:	Lote maximo:	Testada minima:
ZUD1	1.000,00m²	40.000,00m²	20,00m esquina acrescida de 5,00m

Nº máximo pavimentos 2

Recuo frontal
obrigatório:

15,00 m (567) Rod da Uva

Recuo de Divisas: 1,50 m (M)

O terreno é atingido pela(s) rua(s) :

Rod da Uva Alinhamento Predial Projetado: 20,00 m do eixo.

CONSULTA Nº 116 - 2026		USOS	
ZUD1			
-ADEQUADO (3): Habitação Unifamiliar, Habitação Multifamiliar Sobreposta, Habitação Transitória e Institucional - Tipo 1 (TIPO 1), Comunitário 1 (TIPO 1), Comunitário 2 (TIPO 2), Horticultura e Floricultura, -ADEQUADO (3-4): Condomínio Edifício ou de Lotes Horizontal - Tipo 3 (TIPO 3), Habitação Transitória e Institucional -Tipo 2 (TIPO 2).			
-PERMISSÍVEL (3): Produção Florestal, Pesca e Aquicultura. -PERMISSÍVEL (2-3-5): Extrativismo Mineral -PERMISSÍVEL (3-4): Condomínio Empresarial Pequeno Porte (PEQUENO), Condomínio Empresarial Médio Porte (MÉDIO), Condomínio Empresarial Grande Porte (GRANDE). -PERMISSÍVEL (1-3-5): Comunitário 3 (TIPO3). -PERMISSÍVEL (1-3): Condomínio Edifício ou de Lotes Horizontal - Tipo 1 (TIPO 1), Condomínio Edifício ou de Lotes Horizontal - Tipo 2 (TIPO 2).			
-PROIBIDO: Condomínio Edifício Vertical - Tipo 1 (TIPO 1), Condomínio Edifício Vertical - Tipo 2 (TIPO 2), Condomínio Edifício Vertical - Tipo 3 (TIPO 3), Agricultura, Lavouras Permanentes e Temporárias, Pecuária.			
CONSULTA Nº 116 - 2026		ATIVIDADES (CNAES)	
CONSULTAR O ANEXO IX - QUADRO DE PARÂMETROS POR CNAE DA LEI Nº 1.859/2025 REALIZAR CONSULTA PRÉVIA VIA SITE "EMPRESA FÁCIL" DA JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ			
<u>Vagas de estacionamento CONFORME LEI Nº 1705-2022 LEIS COMPLEMENTARES</u>			
PARA PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO PARA USOS PERMISSÍVEIS E/OU OMISSOS SUBMETER PROJETO PARA ANÁLISE PRÉVIA.			
SANEAMENTO	Rede de esgoto		
OBSERVAÇÕES: *Sujeito a confirmação dos parâmetros com apresentação do levantamento topográfico			

QUADRO DOS PARÂMETROS DE CONDOMÍNIO

Parâmetros	Condomínio Edifício ou de Lotes Horizontal			Condomínio Empresarial
	Tipo 1	Tipo 2	Tipo3	
Área total do condomínio	Conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo	Conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo	Conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo	Conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo
Número de unidades habitacionais (A)	2 a 8 UH	2 a 15 UH	16 UH ou mais	N/A
Área exclusiva mínima	180,00 m²	200,00 m²	250,00 m²	N/A
Fração mínima	N/A	N/A	CONFORME LOTE MINIMO DO ZONEAMENTO	500,00m²
Testada mínima da unidade exclusiva	6,00 m	6,00 m	10,00 m	-
Área de recreação e áreas verdes	N/A	20,00 m²/UH	25,00 m²/UH	N/A
Área de doação institucional (B)	N/A	N/A	20%	A critério do Município
Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)	N/A	N/A	Exigido a partir de 30 UH	Exigido
Dimensão de vias internas				
Largura mínima da pista de rolamento	N/A	5,00 m	6,00 m	12,00m (E)
Diâmetro mínimo do bolso de retorno (Via de Acesso)	N/A	1,50 m(c)	2,00(C)	2,00m (E)
Largura mínima de passeio	N/A	(D)	(D)	30,00 m
Afastamento da edificação em relação às vias internas	N/A	1,50 m	1,50 m	2,50 m

OBSERVAÇÕES:

(A) Em Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontais localizados em áreas de manancial, o número de unidades habitacionais deve estar de acordo com as densidades máximas estabelecidas pelo Decreto Estadual n°. 10.499/2022.

(B) Em Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontais, a área mínima doada deve ser equivalente ou superior ao lote mínimo da zona incidente

(C) Em Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontais, quando houver vias internas em que um dos lados não há previsão de unidades habitacionais e áreas de recreação, a implantação de passeio deste lado da via é opcional.

(D) Em Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontais, quando houver vias internas sem saída será necessário bolso de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via. Esse tipo de via só é permitido nos casos em que houver até 8 (oito) unidades no mesmo alinhamento.

(E) Em Condomínios Empresariais, quando houver uma única via interna para acesso às unidades industriais, essa via deverá ter a largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo a pista de rolamento com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3,00m (três metros) cada.

OBSERVAÇÕES - USOS E ATIVIDADES**(UTILIZAR APENAS QUANDO O (NÚMERO) ESTIVER VINCULADO AO USO)**

(1) Deverá atender a legislação estadual de regulamentação de usos, atividades e de ocupação do solo das áreas de influência do Aquífero Karst e das bacias de mananciais.

(2) As atividades extrativistas e de produção mineral serão permitidas desde que atendam as disposições e procedimentos de licenciamento ambiental e mineral da ANM (antigo DNPM), ao órgão ambiental estadual e ao disposto no Zoneamento Mineral da Região Metropolitana de Curitiba.

(3) Para parcelamentos de solo, construção, reforma, emissão de alvarás, licenciamento e instalação de atividades nas zonas e setores incidentes em áreas de alta fragilidade ambiental, tais quais as do Aquífero Karst, das bacias de mananciais metropolitanas e áreas de recorrência de alagamentos e enchentes, será exigida a elaboração de laudo geológico-geotécnico, com exceção apenas para as edificações de uso habitacional de até 1 (um) pavimento.

(4) Para a construção, licenciamento e instalação da atividade é necessária a elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhaça), conforme regulamentação em Lei Municipal específica. Para Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontal do Tipo 3, será exigido EIV para os condomínios que apresentem mais de 30 unidades habitacionais. Para Condomínios Verticais, independentemente do tipo, será exigido EIV para aqueles que apresentem mais 50 unidades habitacionais.

(5) Estão proibidos os usos estabelecidos no Art. 3º da Lei Estadual n°. 8.935/1989, sendo essas atividades nocivas a qualidade hídrica das bacias de mananciais.

(6) Usos industriais permissíveis acima de 1.000m² estão sujeitos a EIV, e serão aplicados através de regulamentação (EXCETO CITCOL)

OBSERVAÇÕES - ZONEAMENTOS**(UTILIZAR APENAS QUANDO A (LETRA) ESTIVER VINCULADO AO USO)**

(A) Nas zonas sob área de influência direta e indireta do Aquífero Karst, conforme Mapa do ANEXO I da Lei, a obtenção dos Alvarás de Licença para Construção, de Obras e de Funcionamento estarão condicionados ao Decreto Estadual Nº 10499/2022 e à apresentação de laudo geotécnico ao órgão municipal competente.

(B) O CA Mínimo incide nos Eixos, Setores e Zonas preferenciais para a aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação.

(C) O CA Máximo e o TO Máximo são válidos para a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC)

(D) Quando o imóvel se encontrar inserido na área abrangida pela Cidade Industrial e Tecnológica da Colombo (CITCOL) aplica-se os parâmetros de ocupação disposto no ANEXO V.

(F) A altura mínima do pé direito por pavimento é de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e a altura máxima é de 5,00m (cinco metros), ou seja, a dimensão excedente a esse valor deverá ser contabilizada como um novo pavimento. Para o cálculo de número de pavimentos não serão considerados: áticos, subsolos, sótãos, chaminés, pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, máquinas, equipamentos e instalações) e mezanino.

(G) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos, através do instrumento de Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, será somado ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando o acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento e respeitando-se a Taxa de Ocupação Máxima.

(H) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos só será garantido se o projeto da edificação resguardar os dois primeiros pavimentos para usos não residenciais, priorizando atividades de comércio e serviços.

(I) A flexibilização de parâmetros é possibilitada pela instituição de um Programa de Regularização Fundiária Municipal e através da Área Especial de Interesse Social, conforme a legislação do Plano Diretor Participativo de Colombo.

(L) A partir do 3º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) será igual a H/5, sendo H = Altura da Edificação, atendido o mínimo de 2,50m.

(M) O afastamento das divisas laterais torna-se facultativo até o segundo pavimentos quando não houver aberturas para todos os usos, em loteamentos consolidados inseridos em ZUPI1 e ZUPI2 e nos demais zoneamentos exceto para usos industriais, tecnológicos e condomínio empresarial.

(N) Na Rodovia da Uva, no trecho entre as Ruas Maria Ana Strapasson Busato, Pedro Manika e Lucas Kubis será admitido recuo frontal de 5,00 metros para uso residencial.

(O) Para usos residenciais deverão obedecer os parâmetros do Anexo V.

(P) Para Condomínios Empresariais, a área máxima do lote pode ser superior ao valor indicado a depender da Aptidão do Solo e da Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo.

(Q) Para áreas não inseridas em loteamentos consolidados.

(R) Para os desmembramentos com área total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou que resultarem em número superior a 15 (quinze) lotes gerados, deverá ser doado à Prefeitura Municipal 10% (dez por cento) da área total do imóvel para implantação de equipamentos públicos, conforme art. 11 da lei de parcelamento.

(S) Para os loteamentos, deverá ser doado à Prefeitura Municipal 35% (trinta e cinco por cento) da área total do imóvel seguindo a seguinte proporção: 10% (dez por cento) destinada Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos, 5% (cinco por cento) destinada às Áreas Verdes Públicas e 20% (vinte por cento) destinada ao Sistema Viário, conforme art. 11 da lei de parcelamento

(T) Para os condomínios que resultarem em número superior a 15 (quinze) unidades, deverá ser doado à Prefeitura Municipal 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, para implantação de equipamentos públicos, conforme art. 11 da lei de parcelamento

INSTRUMENTOS:

(1) PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

(2) IPTU - Progressivo no Tempo

(3) TDC - Transferência no Direito de Construir

(4) OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

OBSERVAÇÕES FINAIS

1. Nos projetos localizados nas ZOC, MDRI e MDRII que possuam mais de 02 pavimentos, deverá ser apresentado laudo geotécnico (perfil de sondagem). Na APA do IRAÍ e em áreas de mananciais sujeito a apresentação de Laudo Geotécnico.
2. O lote deverá ter declividade inferior a 30 % (apresentar o Projeto Planialtimétrico), Lei municipal nº 1860/2025, Art. 4.
3. Dependendo das suas características e conforme estabelece o Código de Obras, as edificações devem atender à norma brasileira de acessibilidade (NBR 9050/atualizada).
4. Os projetos potencialmente impactantes no que se referem a aspectos ambientais, de saúde e viários estarão sujeitos aos pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.
5. Ao se iniciar o processo de aprovação, a Coordenação de Cadastro Imobiliário informará ao Departamento de Urbanismo sobre a existência de construções no lote. Informar nos projetos as construções existentes que possuam alvarás de construção (com respectivos termos de conclusão). O novo alvará somente será concedido mediante a solicitação de todos os termos e conclusões pendentes no lote.
6. Após a aprovação do projeto a emissão do respectivo alvará de construção, se dará através de cadastramento na base de dados da Receita Federal.
7. O andamento dos processos poderá ser verificado na página da Prefeitura de Colombo - (<https://colombo.atende.net/autoatendimento/servicos/consulta-de-processo-digital/detalhar/1>).
8. As leis municipais e as instruções citadas anteriormente estão disponíveis na página da Prefeitura de Colombo (<http://prefeitura.colombo.pr.gov.br/institucional-seduh/>).
9. Dúvidas com relação às análises e aprovação de projetos poderão ser esclarecidas através de plantão técnico, nas sextas-feiras no Departamento de Urbanismo mediante agendamento ou pelo telefone 3656-8122.
10. Na ausência de rede pública de esgoto apresentar Laudo de Viabilidade Técnica da SANEPAR. Nos casos de inviabilidade técnica de interligação de esgoto à rede pública, adotar sistema de tratamento independente conforme Instrução 01/2014.
11. Lotes sujeitos à atingimento pela diretriz viária do prolongamento do Contorno Norte - Consultar AMEP/ DER.
12. Verificar Norma Corpo de Bombeiros NPA 001.
13. Em vias Expressas respeitar faixa não edificante obrigatória.
15. Considerando o atual momento de transição legislativa, fica ciente o solicitante que a guia amarela não tem caráter vinculativo, de forma que pode haver alterações e compatibilizações de parâmetros no momento da análise dos projetos. Fica ciente o solicitante, ainda, que os zoneamentos e os parâmetros derivados destes, são aqueles constantes nas legislações municipais disponíveis no site oficial do Município (<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads-secretaria-municipal-do-desenvolvimento-urbano-e-habitacao/>).
17. Os imóveis inseridos na área correspondente ao Limite do Aquífero Karst conforme o Anexo I da Lei 1859/2025 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Colombo, estarão sujeitos à apresentação de laudo geológico de comprovação de não influência do aquífero no solo a critério da análise do projeto.