UM TERRITÓRIO.
TODAS AS CAMADAS DA DECISÃO.

Colônia **Lamenha Grande**

ALMIRANTE TAMANDARÉ / PARANÁ



24.411 m²

MATRÍCULA 26.886

ZRE indicada em consulta municipal

Estudo preliminar / Setembro 2026

Imagem Esri: data de captura não informada. Perímetro transcrito do registro, sem conferência de campo.

LEITURA EM 60 SEGUNDOS

O parâmetro existe. A implantação exige prova.

A consulta pública aponta uma zona residencial. O avanço depende da reconciliação cadastral e da leitura ambiental do terreno.

24.411 m²

Área da matrícula

0,8

CA no quadro ZRE

5 / 5

Pontos consultados em ZRE

85,4%

Floresta nativa mapeada

O QUE ORIENTA A DECISÃO

01 **Confirmar a base do imóvel**

O portal municipal informa duas áreas distintas da matrícula. ZRE não regulariza automaticamente o registro rural.

02 **Delimitar o que pode ser ocupado**

Nascente, curso d'água e vegetação aparecem nas bases consultadas. Área aproveitável ainda não foi determinada.

03 **Precificar depois das premissas**

Preço pedido, programa aprovado, custos e velocidade de venda não foram informados. Não há valuation conclusivo.

Documento público de inteligência preliminar. Não equivale a certidão, licença, laudo ambiental, projeto aprovado ou avaliação formal.

UMA GEOMETRIA DOCUMENTAL

O imóvel no território.

Quatro vértices SIRGAS2000 transcritos da matrícula. Frente documental para Rua Paulo Szteink.



213,26 m

Confrontação documental com a via

655,27 m

Soma das quatro medidas de divisa

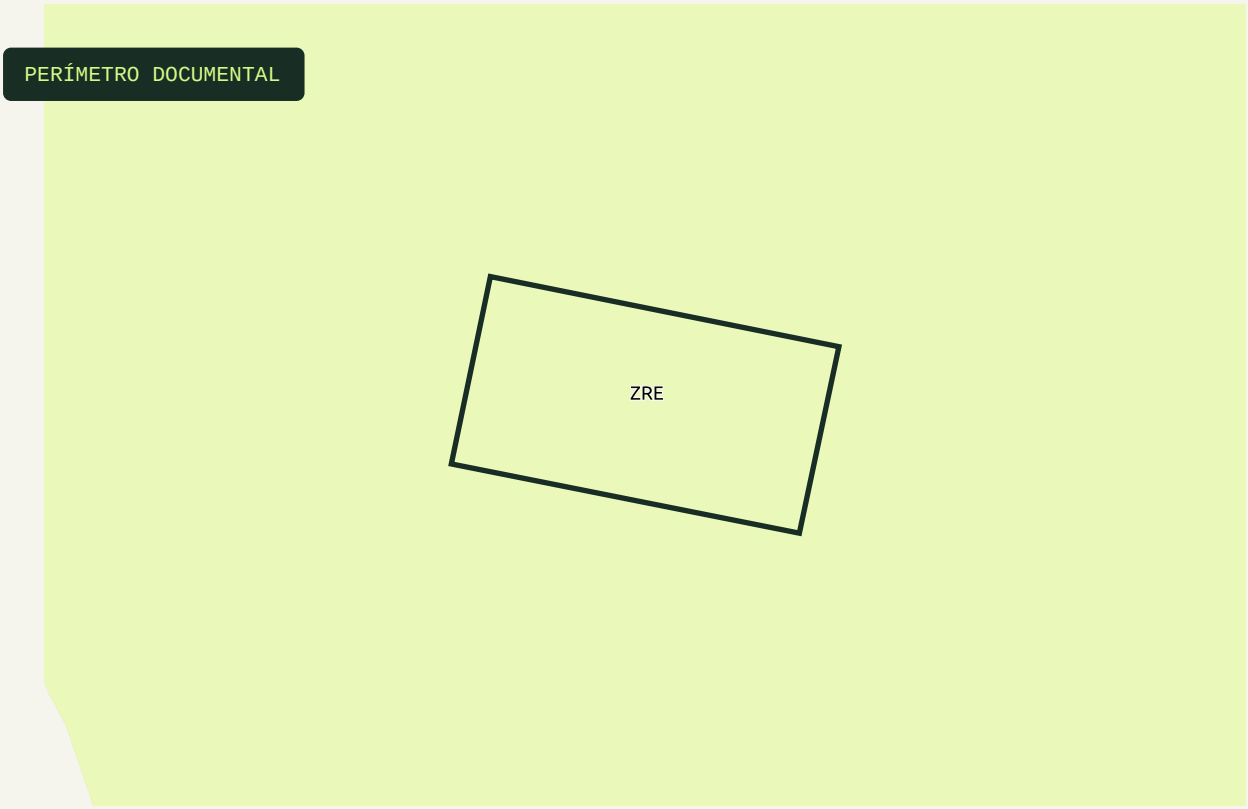
CRG-M-9744	-25.36100750 / -49.32569917
CRG-M-9743	-25.36136333 / -49.32361722
CRG-M-9742	-25.36237556 / -49.32383889
CRG-M-9741	-25.36202444 / -49.32591778

Satélite: Esri, Vantor, Earthstar Geographics e comunidade GIS; data da captura não informada. Polígono: transcrição da matrícula, p. 1. Visualização aproximada em mapa Web Mercator, sem demarcação de campo.

CONSULTA PÚBLICA EM 11.09.2026

ZRE em cinco pontos.

O retorno é consistente quanto à zona. A área informada pelo portal varia conforme a coordenada consultada.



PONTO INTERNO	ZONA	ÁREA NO PORTAL
Centro	**ZRE**	23.817,57 m²
Próximo ao vértice 9744	**ZRE**	23.817,57 m²
Próximo ao vértice 9743	**ZRE**	13.302,42 m²
Próximo ao vértice 9742	**ZRE**	13.302,42 m²
Próximo ao vértice 9741	**ZRE**	23.817,57 m²

Clique nas linhas para abrir os PDFs. Pontos próximos aos vértices deslocados 5% em direção ao centro. “Área no Zoneamento” não foi adotada como área útil. Solicitar a vinculação formal da matrícula às inscrições e geometrias municipais.

A REGRA, SEM ATALHOS

Mesmo coeficiente. Duas formas de ocupar.

Coeficiente de aproveitamento	**0,8**
Ocupação máxima usual	**40%**
Altura usual	**2 pavimentos**
Alternativa condicionada	**Até 8 pav. com TO ≤ 10%**
Permeabilidade mínima	**20%**
Lote mínimo	**1.000 m²**
Testada mínima	**20 m • 25 m em esquina**
Recuo frontal	**5 m**
Afastamento lateral	**Mín. 1,5 m se houver aberturas**

PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, de uso institucional e transitória 1; comércio e serviço vicinal e de bairro; comunitários 1 e 2; agropecuário e indústria caseira.

PERMISSÍVEIS / SOB ANÁLISE

Habitação coletiva, casas em série e conjunto residencial; comércio e serviço setorial, geral e específico; comunitário 3 e indústria 1.

8 pavimentos não ampliam o CA.

A alternativa depende de TO de até 10%, mantendo CA 0,8. O quadro consultado não indica coeficiente adicional para ZRE; nenhum incentivo específico foi comprovado.

Fonte: Consulta de Zoneamento do Geosimples, emitida em 11/09/2026; tabelas municipais 2018-2020. Uso permissível depende de análise e não representa aprovação automática.

CAMADAS QUE MUDAM O PRODUTO

O ambiente define a pergunta seguinte.



1

nascente no perímetro

≈ 61 m

de curso no perímetro

≈ 85,4%

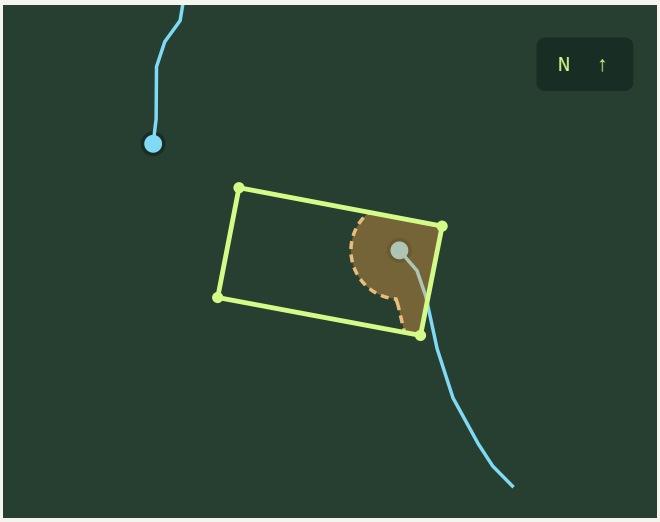
floresta nativa mapeada

As camadas são históricas. A nascente precisa de confirmação de localização e perenidade; o rio, de levantamento do leito; a vegetação, de inventário atual. O cruzamento não libera supressão nem define área edificável.

Fontes: FBDS 2013 via GeoPR; IAT Vegetação Nativa 2021, fonte informada março/2022. Percentual sobre polígono computacional em UTM 22S. Satélite Esri sem data de captura informada.

UMA TRIAGEM, NÃO UMA DELIMITAÇÃO LEGAL

Antes de desenhar a implantação.



50 m / 30 m

Faixas geométricas de 50 m em torno dos pontos de nascente e 30 m dos eixos de cursos mapeados. A APP deve considerar a realidade de campo, o leito regular e a regra aplicável.

NÃO REPRESENTA APP APROVADA

APA Passaúna

Sem interseção na camada IAT; limite a cerca de 272 m. Feição de 2022 com situação “Revisar”. Conferência legal vigente pendente.

Mananciais superficiais

Sem interseção na camada IAT 2026; limite a cerca de 268 m. A ausência nessa base não elimina restrições hídricas locais.

Karst e geologia

ZEE regional indica Karst; camada específica de mananciais subterrâneos não intersecta o lote. Geologia regional: Complexo Gnáissico Migmatítico.

Suscetibilidade SGB

Classe baixa para deslizamento/rastejo e sem interseção com manchas de inundação. Carta 2014/2015, escala 1:50.000; não substitui avaliação atual.

Cruzamentos em 11/09/2026. APP não foi subtraída automaticamente da área. A confirmação ambiental e geotécnica pode reduzir ou inviabilizar a implantação. Fontes e cartografia legal nas páginas finais.

MATRÍCULA 26.886

O documento ancora. A certidão confirma.

Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR. Cópia de três páginas para simples consulta, sem valor de certidão.

Área individualizada	**24.411 m² / 2,4411 ha**
Natureza na descrição	**Imóvel rural**
Origem	**Divisão de 98.361 m² / matrícula 1.321**
Abertura e estremação	**28/04/2023 / titularidade exclusiva no R-2**
Frente documental	**Rua Paulo Szteink / 213,26 m**
Benfeitorias	**Sem benfeitorias na descrição de 2023**
CCIR citado	**9,8000 ha / área cadastral distinta**
Fração mínima citada	**2 ha / confirmar cadastro vigente**

SIGEF CITADO NO REGISTRO

Certificação de 11/07/2022. A situação atual, a correspondência do certificado e a ausência de sobreposição devem ser verificadas diretamente no INCRA.

R$ 11.985,71 é um valor histórico.

O valor atribuído ao ato de estremação não é preço pedido, valor de mercado ou parâmetro de aquisição. Não foram informados preço nem autorização de venda.

Dados pessoais de titulares omitidos. Rua Justo Manfron, 617, citada no cadastro rural de origem, não foi adotada como endereço confirmado desta parcela.

DO DOCUMENTO À PRÓXIMA VERIFICAÇÃO

Uma história registrada. Um estado a atualizar.

14 DEZ 2018

Escritura declaratória

Instrumento de demarcação de imóvel rural citado no R-2. Complementos de 09/09/2022 e 23/02/2023.

02 JUL 2019

Inscrição no CAR

Data de inscrição informada na Av-1. Inscrição não equivale à análise e aprovação ambiental do cadastro.

11 JUL 2022

Certificação citada no SIGEF

A matrícula relata ausência de sobreposição com outra poligonal do cadastro georreferenciado do INCRA naquela data.

28 ABR 2023

Matrícula individualizada

Área de 24.411 m² oriunda da matrícula 1.321. Av-1 registra CAR; R-2 registra estremação com titularidade exclusiva.

10 SET 2026

Cópia disponibilizada para consulta

Data do pedido no rodapé. O material declara expressamente que não vale como certidão.

Próximo documento: certidão atualizada.

A ausência de atos posteriores nas páginas recebidas não comprova a situação registral atual. Solicitar inteiro teor, ônus, ações e validação de autenticidade.

QUATRO FRENTES ESSENCIAIS

O que precisa estar resolvido primeiro.

01 Titularidade, ônus e disponibilidade

O R-2 registra titularidade exclusiva. Não há atos posteriores nas três páginas recebidas.

Ação: Obter certidão atualizada de inteiro teor, ônus e ações; validar autenticidade, atos posteriores e poderes para negociar.

02 Zoneamento e perímetro urbano

A matrícula descreve imóvel rural. Cinco consultas no Geosimples retornaram ZRE, mas exibiram áreas indicadas pelo portal de 23.817,57 e 13.302,42 m², distintas dos 24.411 m² registrados.

Ação: Reconciliar matrícula, inscrições e polígonos municipais. Obter confirmação formal de zona, perímetro urbano, usos permissíveis, índices e condicionantes para o programa proposto.

03 CAR, vegetação, água e licenciamento

Há CAR averbado. O cruzamento GeoPR localizou nascente e curso d'água FBDS 2013 no polígono; aproximadamente 85,4% coincidem com floresta nativa mapeada IAT 2021.

Ação: Conferir CAR e área vinculada; vistoriar nascente, curso e perenidade; delimitar APP a partir do levantamento e inventariar vegetação antes de definir área aproveitável e licenciamento.

04 Perímetro e acesso jurídico

Quatro vértices SIRGAS2000 e confrontação com via constam da descrição.

Ação: Conferir certificado SIGEF, levantamento topográfico, marcos, cercas, confrontações e acesso público efetivo; checar faixas não edificáveis.

Responsáveis sugeridos: Registro de Imóveis/jurídico; Prefeitura/urbanista; IAT/consultoria ambiental; agrimensor. O plano indica verificações, sem declarar diligências concluídas.

ANTES DE ESTRUTURAR E NEGOCIAR

Da hipótese a uma proposta defensável.

05 Cadastros rurais e parcelamento

O CCIR citado descreve área cadastral de 9,8000 ha; esta matrícula individualiza 2,4411 ha. A FMP informada no documento é 2 ha.

Ação: Obter CCIR vigente, ITR e cadastro atualizado pós-estremação. Validar correspondência da área e regras de parcelamento com INCRA e município.

06 Solo, relevo e infraestrutura

As cotas dos quatro vértices não descrevem a topografia interna. Redes e capacidade de atendimento não estão comprovadas.

Ação: Levantar topografia, geotecnia, drenagem, abastecimento, esgoto, energia e custos de acesso. Investigar passivos do uso histórico do imóvel e entorno.

07 Mercado, preço e mandato

Não foi informado preço pedido nem autorização de venda. R$ 11.985,71 é valor histórico atribuído à estremação.

Ação: Confirmar disponibilidade e preço com o titular; pesquisar negócios efetivos e ajustar referências por zoneamento, acesso, topografia e liquidez.

Histórico do entorno também entra na diligência.

O PMGIRS Curitiba 2024 documenta o antigo aterro Lamenha Pequena. Não foram comprovadas sobreposição, distância exata ou contaminação no case. Cruzar perímetros e consultar relatórios.

Cadastros rurais, acesso efetivo, topografia interna, solo, redes e capacidade de atendimento continuam sujeitos à comprovação. Dados municipais agregados não demonstram atendimento ao lote.

COMPARAÇÃO ARITMÉTICA

O mesmo potencial. Outra implantação.

Aplicação ilustrativa do CA 0,8 sobre os 24.411 m² registrados, antes de restrições físicas e validação municipal.

19.528,80 m²

Limite aritmético computável / não é área vendável

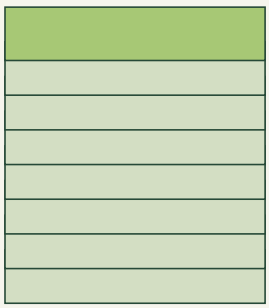


2 pavimentos

Ocupação máxima 40%

9.764,40 m²

Projeção aritmética de ocupação



8 pavimentos

Ocupação máxima 10%

2.441,10 m²

Projeção aritmética de ocupação

Nenhuma das formas é um projeto aprovado.

Recuos, acessos, APP, vegetação, tipologia e licenciamento podem reduzir ou inviabilizar a implantação. Uso coletivo é permissível e depende de análise. Sem CA adicional comprovado.

Diagramas de lajes em escala relativa de área, sem localização no terreno, desenho arquitetônico ou estimativa de unidades. Permeabilidade aritmética mínima: 4.882,20 m² (20%).

NÃO CONFUNDIR AS CATEGORIAS

Uma divisão simples não produz um empreendimento.

1.000 m²

Lote mínimo de ZRE

Testada de 20 m, ou 25 m em esquina, conforme o quadro municipal.

140 m²

Unidade de habitação em série

Testada de 7 m; 6 m somente mediante Câmara Técnica de Urbanismo. Quantidade sujeita à Lei de Parcelamento.

300 m²

Unidade de condomínio horizontal

Testada de 12 m. Categoria própria, com áreas comuns, acessos e demais obrigações aplicáveis.

CAMINHO MUNICIPAL

01 **Consulta Amarela**

02 **Perímetro urbano**

03 **Diretrizes do programa**

04 **Análises e licenças**

05 **Aprovação**

Para áreas INCRA, o município solicita croqui ou foto aérea delimitada. A LC 78/2018 prevê 180 dias de validade para a Consulta Amarela. Registro rural, cadastro e enquadramento urbano precisam ser reconciliados.

O texto original da LC 80/2018 contém limites distintos em artigos sobre habitações em série. Nenhuma contagem automática de casas ou lotes foi adotada. Confirmar texto consolidado e enquadramento.

OFERTAS NÃO SÃO TRANSAÇÕES

Mercado como referência. Preço ainda em aberto.

Quatro anúncios observados em 11/09/2026. Localizações, benfeitorias e natureza declarada diferem do imóvel analisado.

01 **Lamenha Grande** — **R$ 109/m²**

Chácara na Rua Alexandra Dimitrov

11.000,00 m² / R$ 1.200.000 pedidos

Casa, salões, piscina e lago anunciados. Natureza urbana não validada; preço inclui benfeitorias.

02 **Lamenha Grande** — **R$ 294/m²**

Chácara na Av. Wadislau Bugalski

27.168,55 m² / R$ 8.000.000 pedidos

Anúncio BG97078001-BG informa 1.314 m² construídos e 8 suítes. Forte peso de benfeitorias no preço.

03 **Capivara dos Manfron** — **R$ 18/m²**

Área para formação de chácara

20.000,00 m² / R$ 370.000 pedidos

Ref. 08111. Energia e acesso anunciados, sem verificação. Microlocalização distinta do case.

04 **Marmeleiro** — **R$ 30/m²**

Chácara com casa e piscina

20.000,00 m² / R$ 600.000 pedidos

Ref. 08264. Casa de 125 m², piscina e poço anunciados. Preço inclui benfeitorias; localização distinta.

Não foi calculada uma média para precificar o case.

Os preços incluem contextos e benfeitorias distintos. Confirmar disponibilidade, negócios efetivos, zoneamento, topografia, acesso e liquidez antes de formar uma opinião de valor.

A VIABILIDADE COMEÇA NAS PREMISSAS

O preço vem depois do produto viável.

VGV, margem e retorno

Sem resultado conclusivo até validar as premissas.

ENTRADAS DO ESTUDO

01	Preço e custos de aquisição	02	Obras e regularização
03	Manutenção no período	04	Prazo até a saída
05	Valor bruto de saída	06	Custos e tributos da saída
07	Retorno exigido	08	Produto, receita e cronograma

LÓGICA DO LIMITE DE AQUISIÇÃO

Valor presente da saída líquida menos custos de aquisição, obras e manutenção em valor presente.

O simulador da plataforma considera obras e aquisição no início, manutenção mensal e saída no final, sem financiamento. O estudo de incorporação depende de premissas próprias. Este PDF contém a edição documental e não importa cenários digitados no navegador.

Não há preço pedido, receita aprovada, orçamento ou velocidade de absorção confirmados para o case. Nenhum incentivo ou potencial adicional foi capitalizado.

LEIA A ORIGEM. CONSIDERE A DATA.

Cada dado tem uma fonte.

01 **Matrícula 26.886 • 3 páginas**

Documento fornecido / Consulta indicada em 10/09/2026

Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré. Abertura e atos de 28/04/2023. Cópia para simples consulta, sem valor de certidão. Transcrição assistida e conferência visual; documento integral preservado fora da página pública.

02 **SIGEF • INCRA**

Fonte oficial / Certificação citada: 11/07/2022

O registro cita certificação do perímetro no SIGEF. A situação atual e a correspondência do certificado precisam ser conferidas diretamente no serviço.

03 **World Imagery • Esri**

Imagem de referência / Data de captura não informada

Imagem de satélite servida em tempo de consulta. A linha do imóvel é reconstruída das coordenadas da matrícula; não representa demarcação em campo.

04 **Prefeitura • Urbanismo e serviços**

Fonte oficial / Consultada em 11/09/2026

Serviços de Consulta Amarela, Declaração de Perímetro Urbano, consulta de projeto e Carta de Diretrizes. A incidência no imóvel depende de resposta municipal.

05 **LC 78/2018 • Código de Obras**

Norma municipal / Texto indicado pela Prefeitura • consulta em 11/09/2026

Art. 24: conteúdo e validade da Consulta Amarela; exigência de laudo quando houver influência do Aquífero Karst.

06 **LC 79/2018 • Perímetro Urbano**

Norma municipal / Texto de 12/12/2018

Mapa e descrição são complementares; em divergência, prevalece o mapa. O PDF disponibilizado não inclui o mapa anexo, impedindo a confirmação da incidência apenas por este arquivo.

07 **LC 83/2018 • Zoneamento**

Norma municipal / Texto original de 2018

Zonas, usos e instrumentos de potencial adicional. Conferir alterações e anexos vigentes com a Prefeitura antes de aplicar parâmetros.

Títulos com fonte externa são clicáveis. Matrícula integral com dados pessoais preservada fora deste documento público. Documentos e consultas devem ser atualizados antes de uma decisão de aquisição.

LEIA A ORIGEM. CONSIDERE A DATA.

Cada dado tem uma fonte.

08 **LC 92/2019 • alteração do zoneamento**

Norma municipal / Texto publicado pelo município

Alteração listada pela Prefeitura para leitura conjunta com o código e suas tabelas.

09 **Tabelas de zoneamento • 2018–2020**

Anexos municipais / Conjunto publicado pelo município

A tabela de ZRE corrobora CA 0,8 e as alternativas de 2 pavimentos/TO 40% e até 8 pavimentos/TO 10% retornadas na consulta. O cálculo de produto depende de validação cadastral e ambiental.

10 **Decreto 12.555/2026 • APA Passaúna**

Norma estadual / 28/01/2026

Atualização do mapa ZEE da APA; revogação do Decreto 9.710/2025. Triagem espacial sem interseção; confirmação pelo mapa legal vigente pendente.

11 **Decreto 10.499/2022 • mananciais**

Norma estadual / 14/03/2022

Ordenamento de áreas de mananciais da RMC. Substitui o Decreto 745/2015. Triagem espacial realizada; incidência legal e condições aplicáveis ao imóvel ainda pendentes.

12 **Lei 5.868/1972 • parcelamento rural**

Norma federal / Texto no portal Planalto • consulta em 11/09/2026

Art. 8: regra de limites para desmembramento rural e exceções legais. A FMP de 2 ha foi transcrita do documento; sua vigência cadastral precisa ser consultada no INCRA.

13 **IBGE • Almirante Tamandaré**

Estatística oficial / Censo 2022 / estimativa 2025

119.825 habitantes no Censo 2022; estimativa 2025 de 125.861. Dados municipais não medem demanda para um produto no imóvel.

Títulos com fonte externa são clicáveis. Matrícula integral com dados pessoais preservada fora deste documento público. Documentos e consultas devem ser atualizados antes de uma decisão de aquisição.

LEIA A ORIGEM. CONSIDERE A DATA.

Cada dado tem uma fonte.

14 **AMEP • Terminal de Almirante Tamandaré**

Fonte oficial / Consultada em 11/09/2026

Terminal na Rua Emílio Johnson, 1200. Não confirma distância, parada, linha ou frequência de atendimento ao lote.

15 **Agepar • saneamento municipal**

Fonte oficial / Ficha de 2023

Identifica Sanepar como prestadora municipal de água e esgoto. Capacidade e disponibilidade no imóvel exigem carta de viabilidade de atendimento.

16 **PMGIRS Curitiba • antigo aterro Lamenha Pequena**

Fonte oficial / Plano de 2024 • seção 12.2

Histórico e mapa do antigo aterro do entorno regional. Sem cruzamento que comprove sobreposição ou passivo no case.

17 **Chácara na Rua Alexandra Dimitrov**

Declaração de anunciante / Preço observado em 11/09/2026

Anunciada como urbana • com benfeitorias. Casa, salões, piscina e lago anunciados. Natureza urbana não validada; preço inclui benfeitorias. Disponibilidade não confirmada por contato.

18 **Chácara na Av. Wadislau Bugalski**

Declaração de anunciante / Preço observado em 11/09/2026

Anunciada como urbana • estrutura de grande porte. Anúncio BG97078001-BG informa 1.314 m² construídos e 8 suítes. Forte peso de benfeitorias no preço. Disponibilidade não confirmada por contato.

19 **Área para formação de chácara**

Declaração de anunciante / Preço observado em 11/09/2026

Anunciada como rural • outra localização. Ref. 08111. Energia e acesso anunciados, sem verificação. Microlocalização distinta do case. Disponibilidade não confirmada por contato.

Títulos com fonte externa são clicáveis. Matrícula integral com dados pessoais preservada fora deste documento público. Documentos e consultas devem ser atualizados antes de uma decisão de aquisição.

LEIA A ORIGEM. CONSIDERE A DATA.

Cada dado tem uma fonte.

20 **Chácara com casa e piscina**

Declaração de anunciante / Preço observado em 11/09/2026

Anunciada como rural • com benfeitorias. Ref. 08264. Casa de 125 m², piscina e poço anunciados. Preço inclui benfeitorias; localização distinta. Disponibilidade não confirmada por contato.

21 **Geosimples • consulta municipal por coordenadas**

Plataforma pública municipal / Consultas de 11/09/2026

Cinco pontos internos ao perímetro retornaram ZRE. Áreas exibidas de 23.817,57 m² e 13.302,42 m² evidenciam a necessidade de reconciliar o cadastro com a matrícula. PDFs preservados no dossiê.

22 **Mapa municipal de zoneamento 2019**

Cartografia municipal / Mapa 2019 • arquivo publicado pelo município

O link rotulado “Tabelas Anexas” contém mapa vetorial do zoneamento. Utilizado como contexto; não foi atribuído georreferenciamento fictício ao PDF.

23 **GeoPR • FBDS 2013**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Nascente mapeada no imóvel: 1 ponto. O ponto 9432 da base FBDS 2013 está dentro do perímetro reconstruído. É necessária vistoria para confirmar localização, perenidade e delimitação ambiental.

24 **GeoPR • FBDS 2013**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Curso d’água mapeado: ≈ 61 m no imóvel. A linha 13793 da base FBDS 2013 atravessa o terreno. O traçado e a largura do leito regular precisam de levantamento; não se trata de curso confirmado em campo.

25 **IAT • Vegetação Nativa 2021**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Cobertura de floresta nativa: ≈ 85,4% mapeados. Cerca de 20.828 m² do polígono computacional intersectam a classe Floresta Nativa na camada IAT 2021, com fonte informada de março/2022. Não equivale a inventário atual ou autorização de supressão.

Títulos com fonte externa são clicáveis. Matrícula integral com dados pessoais preservada fora deste documento público. Documentos e consultas devem ser atualizados antes de uma decisão de aquisição.

LEIA A ORIGEM. CONSIDERE A DATA.

Cada dado tem uma fonte.

26 **IAT • Unidades de Conservação**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

APA Passaúna: Sem interseção na base. O limite mais próximo na camada de UCs do IAT está a cerca de 272 m. O registro da feição é de 2022 e traz situação “Revisar”. O resultado não é uma certidão de exclusão; conferir o mapa legal vigente.

27 **IAT • Mananciais Superficiais 2026**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Mananciais superficiais: Limite a ≈ 268 m. Não houve interseção com a delimitação de mananciais superficiais IAT 2026 consultada. A ausência nessa camada não elimina outras restrições hídricas, especialmente a nascente e o curso mapeados.

28 **GeoPR • ZEE e geologia regional**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Karst: escalas diferentes: Exige avaliação geotécnica. A unidade aquífera regional do ZEE classifica o local como Karst; a camada específica de mananciais subterrâneos não retornou interseção. A geologia regional indica Complexo Gnáissico Migmatítico. Esses mapas não comprovam cavidades nem influência cárstica direta no lote.

29 **Serviço Geológico do Brasil**

Triagem espacial de base oficial / Cruzamento em 11/09/2026 • datas da base no resultado

Suscetibilidade a deslizamento: Classe baixa • SGB 2015. O polígono está na classe baixa para deslizamento/rastejo na carta SGB de 2014, revista em 2015, escala 1:50.000. Não houve interseção com as manchas de inundação consultadas. A carta não substitui avaliação de risco e estabilidade atual.

30 **Mapa ZEE APA Passaúna • Decreto 12.555/2026**

Cartografia legal estadual / 2026 • escala 1:30.000

Mapa legal atualizado. A camada GeoPR de ZEE traz referência “15555/2026”, divergente do decreto oficial 12.555/2026; esse erro de atributo foi identificado na pesquisa.

31 **Lei 12.651/2012 • proteção da vegetação nativa**

Legislação federal / Texto consultado em 11/09/2026

Base para análise de APP e vegetação. Faixas de 50 m de nascente e 30 m do eixo de rio desenhadas no mapa são apenas triagem geométrica; leito, perenidade e incidência legal dependem de validação.

Títulos com fonte externa são clicáveis. Matrícula integral com dados pessoais preservada fora deste documento público. Documentos e consultas devem ser atualizados antes de uma decisão de aquisição.

A PRÓXIMA DECISÃO

Conhecer. Verificar. Estruturar.

O valor de um território começa pela qualidade das perguntas.

Este dossiê reúne a pesquisa de 11/09/2026 e organiza as evidências disponíveis. Dados públicos e leitura documental orientam a diligência; a conclusão exige validação técnica, jurídica, ambiental e municipal.

CONTINUE NO CASE DIGITAL

landsea.seareal.estate

Mapas, consultas municipais, fontes e simuladores em um mesmo lugar.

CORRETOR RESPONSÁVEL

João Pedro Agostini Teixeira

CRECI/PR 55454