

CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

Nº 24239/2024 | DATA: 12/07/2024

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: RUA ORLANDO JOSE SCHAEFFER.

Bairro CENTRO I

Brusque/SC

Inscrição Imobiliária: 01.13.016.5193.001

Cadastro: 72698934

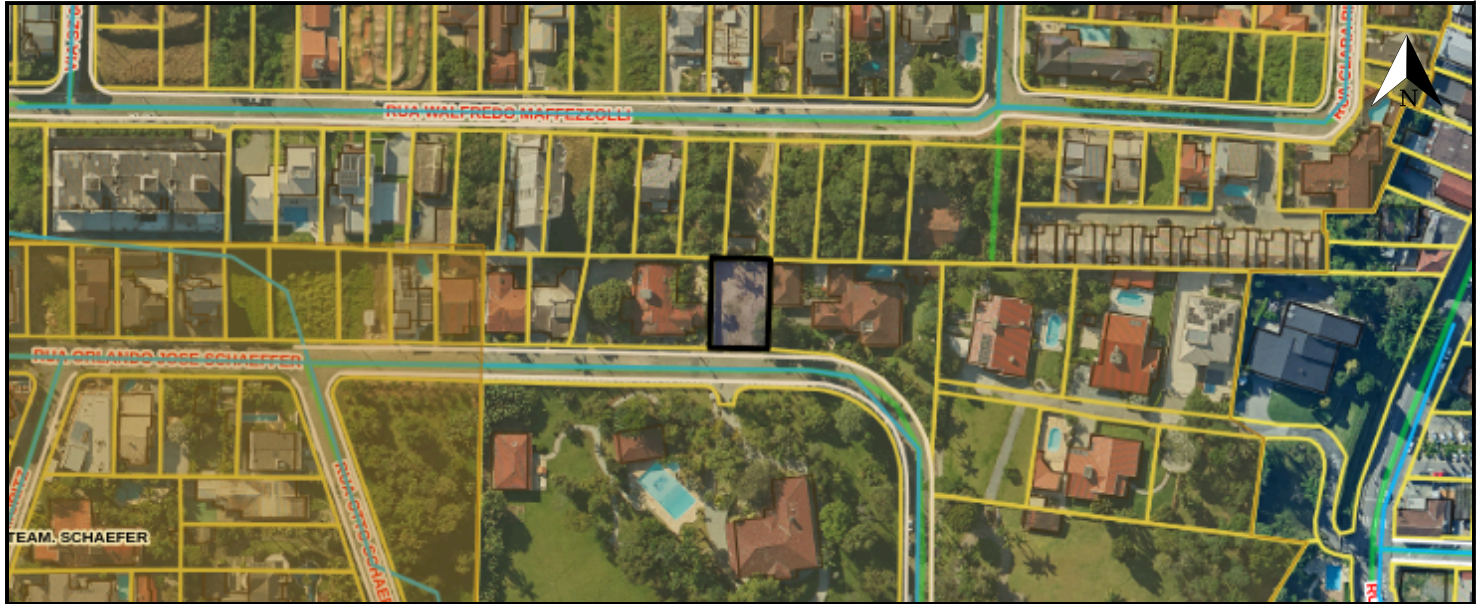
Matrícula nº 77041

Área do Terreno (m²): 65.00

FOTO DO IMÓVEL:



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

ÁREAS DE RISCO (CPRM 2019)	BAIRRO	EDIFICACAO	LOGRADOURO	LOTE
PLUVIAL_EIXO DE ESCOAMENTO (EDIÇÃO INCOMPLETA GASODUTO_TBG_FAIXA SERVIDAO_10M ENGENHARIA)...	PATRIMONIO_HISTORICO	CELESC-FAIXA_DOMINIO_25M	CELESC-LINHA_TRANSMISSAO	GASODUTO_TBG_FAIXA_NAO_EDIFICAVEL...
CELESC-TORRE	GASODUTO_TBG_TUBULACAO	ELETROSUL-LINHA_TRANSMISSAO	ELETROSUL-FAIXA_SERVIDAO	PERIM_URB-SDE_SC
CONDOMINIO	TELECOM TORRES	SISTEMA VIARIO	ZUE01	EDIFICACAO_RURAL
LOTEAMENTO	LOTEAMENTO	UNIDADE DE PLANEJAMENTO	RODOVIA-FAIXA_DO_MINIO	RODOVIA-RECUO_EDIFICACAO
AREA_RURAL-2015			LOTE CONSULTADO	

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS (Tabela 01 - LC 136/2008):

Macrozonas	Microzonas Unidades de Planejamento	Parcelamento do solo		Ocupação					Usos permitidos.
		Lote Mínimo (m²)	Testada (m)	NMP	G+	IA	TO(%)	IP(%)	
ZCI	UP UP01 - CENTRO I	240	12	16	4	4	80%	15%	NC1-b/ NC1-c/ NC2-a/NC2-b

a. APP: Conforme Agravo de Instrumento nº 2012.073426-3 de Brusque, fica determinado pelo Ministério Público de Santa Catarina a aplicação do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651 de 25/05/2012), no que se refere a afastamentos de Cursos d'água para fins de construção, que especifica no artigo 4º da referida Lei: "a) 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura da borda da calha; b) 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura da borda da calha;" ou LC 236/2015.

b. Para utilização do gabarito de 16 ou 20 pavimentos, a largura da via deverá ser igual ou maior do que 8 metros. Tabela 15 – LC 166/11.

c. Para Solo Criado, testada Mínima do terreno de 30,0 metros.

d. Para edificações multifamiliares: consultar artigos 135 à 139 da LC 293/2019.

e. Para residências geminadas: consultar artigos 140 e 141 da LC 293/2019.

# RESTRIÇÕES LOTEAMENTOS

Nome Completo do Loteamento	Restrições
POLÍGONO RESIDENCIAL	Deverá seguir LC nº 25/94 alterada pela LC 45/95: Fica determinada área estritamente residencial. Somente será autorizada construção unifamiliar com gabarito de até 02 pavimentos, sendo térreo mais 1 andar, sendo ainda permitida a construção de cobertura, desde que não ultrapasse a 50% da área do pavimento tipo – Lei do Polígono. Afastamento frontal: 3,0m.

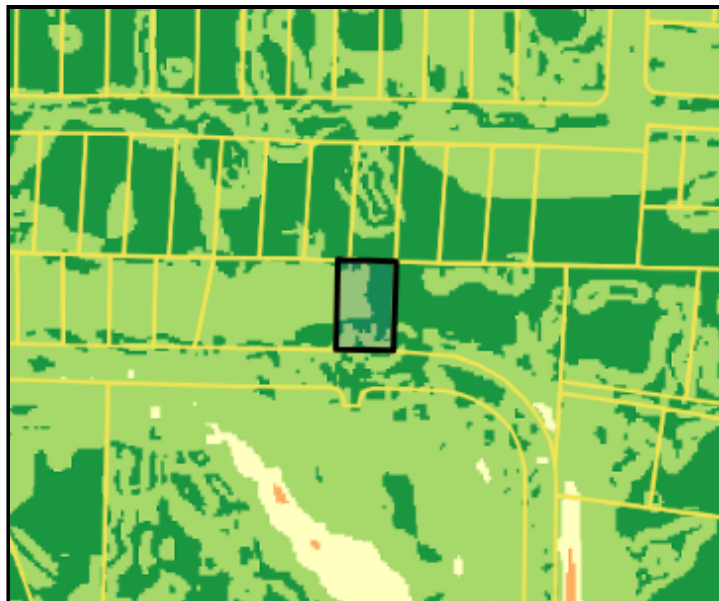
## TOPOGRAFIA



## LEGENDA

- CURVA INTERMEDIÁRIA
- CURVA MESTRA

## DECLIVIDADE



## LEGENDA

- 0 - 5%
- 5 - 30%
- 30 - 47%
- 47 - 100%
- 100%

AFASTAMENTOS (VER DESENHOS 1A, 1B, 1C, 3-A, 3-B, 3-C DA LC 225/2014).

Número de pavimentos	Recuo frontal (m)	Recuos laterais e posterior (m)
Até 3º pavimento*	**	1,5 com abertura ou 0,0 parede cega
4º pavimento	4,50	1,50
5º ao 12º pavimento	4,50	3,00
13º ao 20º pavimento	4,50	4,00

\* Altura máxima 10 m + 1,1 m platibanda.

\*\* Loteamentos: observar condições específicas de afastamentos conforme restrições de cada loteamento. Rodovias Estaduais: consultar DEINFRA. Rodovias municipais: consultar LC 369/2022. Afastamento Frontal de Vias e Passeios Mínimos: observar Art. 27 - Mapas 2 e 3 Anexos da LC 136/08 alterado pelas LC 166/2011 e LC 225/2014. Polígono residencial: observar Art 2º da LC 45/1995

VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

[Consultar Tabela 12 da LC 294/2019 \(Tabela de Estacionamento\)](#)

Observações:

f. Vagas para PCD: atender a NBR 9050.

DECLARAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DE PERÍMETRO DE IMÓVEL:

Declaramos para devidos fins que, de acordo com as Leis Complementares 136/2008, 238/2015 e 239/2015, o imóvel supra identificado localiza-se em perímetro conforme abaixo:

IMÓVEL LOCALIZADO EM PERÍMETRO URBANO

## IMPORTANTE:

- A Consulta Prévia é válida por 180 dias, e NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR, pois a mesma está sujeita a análise e aprovação do projeto.
  - Serviços de terraplanagem ou corte de vegetação requerem autorização específica junto à FUNDEMA (Fundação de Meio Ambiente) ou FATMA (Fundação do Meio Ambiente), em caso de haver cursos d'água e/ou APP deverá ser obedecido o contido no código florestal.
  - A Consulta Prévia de Construção é baseada nas informações apresentadas pelo Requerente, ficando este responsável pela veracidade dessas informações, sob pena de sofrer as medidas administrativas e judiciais cabíveis.
  - Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde a edificação foi construída, a solução será indicada pela Secretaria de Obras, cuja execução será discutida com o empreendedor. O mesmo ocorrerá com a abastecimento de água, sendo a solução indicada pelo SAMAE.
  - Caso haja a necessidade de transposição de curso d'água para viabilização de projetos, deverá o requerente licenciar junto à FUNDEMA a interferência em APP e aprovar junto a Secretaria de Obras projeto de ponte e/ou tubulação.
  - É de total responsabilidade do responsável técnico e/ou proprietário da edificação, o levantamento técnico apresentado no projeto, informando, caso exista, tubulações no imóvel analisado ou nas proximidades do mesmo. A Secretaria de Obras está a disposição para consultas sobre a existência ou não das mesmas.
  - \* "O município poderá exigir a adoção e/ou compromisso de execução de medidas compensatórias e mitigadoras como condição prévia para expedição da licença ou autorização." Texto dado pelo art.74 da Lei n° 135 /08;
  - \* "Quando pela sua localização e/ou porte e/ou disponibilidade de vagas de estacionamento, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e pedestres, e/ou nas atividades residenciais e empresariais, e/ou no meio ambiente, e/ou em declividade ou cota consideradas pelo Município passível de avaliação detalhada, o caso poderá ser levado para análise do COMCIDADE para decisão fundamentada, e/ou dependerá de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)." Texto dado pelo art.13 da Lei n° 136/2008.
  - Para regularização de edificações, verificar LC 275/2018.
  - Site para consulta de leis municipais Brusque: <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4531/leis-de-brusque>
- Para obtenção do Alvará de Construção, apresentar no IBPLAN:
- Projeto Arquitetônico 1 cópia é para arquivamento na Prefeitura, os demais voltam para o requerente. Para 1ª análise encaminhar uma via -Ver Art5º da LC 140/08 o mínimo que o Projeto Arquitetônico deverá constar ;
  - Aprovação do Projeto Hidrossanitário junto à Vigilância Sanitária;
  - Atestado de Aprovação do Projeto Preventivo junto ao Corpo de Bombeiros (exceto para Residências Unifamiliares); Taxas referente à Alvará de Construção e ISS;
  - Cópia da Matrícula (da Escritura) atualizada (com menos de 180 dias) emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Brusque;
  - ART/RRT do autor do projeto e do responsável pela execução da obra. Mínimo: Arquitetônico, Estrutural, Elétrico, Hidrossanitário, PCI.
  - Esta Consulta Prévia válida, original e aprovada.
  - Licença Ambiental Prévia e Licença Ambiental de Instalação (documentos fornecidos pela FUNDEMA/FATMA) – quando necessário.
  - 01 imagem do Google locando o terreno que será implantada a edificação. Antes de protocolar seu projeto, observe que:
- 1) É de responsabilidade do Engenheiro/ Arquiteto, informações sobre aspectos geológicos e geotécnicos do terreno, onde será edificado, quanto a sua estabilidade, para proteção de fenômenos físicos tais como: adensamento, deslizamentos de encostas, desmoronamentos de taludes;
  - 2) Se houver construções existentes no terreno cortando, delimitando ou nas proximidades do terreno, devem ser indicados no projeto e respeitados os recuos previstos na legislação municipal. A não observância destas indicações será considerada como dolo com responsabilidade total do requerente. No caso de cursos d'água (rio, ribeirão, vala, etc.) deverá ser respeitado a Lei Federal nº12.651 de 25/05/2012.
  - 3) É obrigatório apresentar no projeto quadro contendo: área do terreno, área existente, área a construir, área total, taxa de ocupação e índice de aproveitamento referentes a área total (existente + a construir) e índice de permeabilidade do solo;
  - 4) A altura das edificações é computada, em direção perpendicular para cima, a partir de cada ponto-vértice da edificação do nível do terreno atual, em relação ao nível dos terrenos e vias limítrofes.
  - 5) Nos casos em que a largura do passeio predominante da rua for menor que o passeio mínimo exigido na LC 166/11, o aumento da largura do passeio em relação ao passeio atual poderá ser descontado do afastamento frontal, devendo ser especificado a declividade transversal do passeio de 2%, piso podotátil e demarcações de acessos/estacionamento.
  - 6) Conforme Código Civil Brasileiro Art. 1301, parágrafo 1o, janelas perpendiculares à divisa do terreno vizinho, devem respeitar o afastamento mínimo de 75cm do mesmo;
  - 7) Observar o que consta no Art. 61 do Código de Zoneamento (Lei Complementar nº 136/08) sobre as restrições próprias de cada loteamento. Tais restrições não estão contempladas nesta resposta, mas devem ser de conhecimento do profissional responsável pelo projeto e do requerente;
  - 8) No caso de loteamento aprovado e registrado, deve ser apresentada a cópia do Contrato de Compra e Venda, contendo: assinaturas reconhecidas em Cartório, área e descrição do lote, aprovação do vendedor para construção e, se for o caso, aprovação do usufrutuário. OBS: o terreno no contrato e na escritura devem apresentar a mesma área;
  - 9) Em caso de usufruto, deve ser apresentada declaração do(s) usufrutuário(s), assinada e reconhecida em cartório. Em caso de falecimento, o Alvará de Construção sairá em nome do espólio, desde que seja apresentada cópia da Certidão de Óbito;
  - 10) O Alvará de Construção será expedido em nome do proprietário do terreno constante na escritura;
  - 11) Devem ser apresentadas cópias do(s) Alvará(s) de Construção das edificações já existentes no terreno ou apresentar, por escrito, justificativa da existência da(s) mesma(s);
  - 12) No caso de edificações residenciais multifamiliares, atenderão ao disposto no artigo 42 da Lei Complementar 140/08, alterada pela Lei Complementar 166/11, no que se refere à área de recreação ao ar livre;
  - 13) Casas Isoladas ou edículas. Parágrafo Único do Art. 43 – LC 140/08, alterado pela LC 166/11: "Para os efeitos deste artigo, as edículas ou casas isoladas serão sempre consideradas como residências isoladas e não como geminadas, quando situadas em terrenos com área superior a 240,0 m² , podendo haver até 4 unidades isoladas; em casos de mais de 4 unidades isoladas e/ou geminadas deverá ser seguida a legislação específica para condomínios horizontais."
  - 14) Nos casos de mais de uma edificação e/ou Blocos em um lote ou terreno, o afastamento entre estas terá que ser de no mínimo 3,0 metros. Art 27 – LC 136/08. 15) Respeitar a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais conforme Seção IX da LC140/08, NBR 9050 e Decreto Federal nº5.296 de 2004.

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

Brusque, 12 de julho de 2024.

### CARIMBO E ASSINATURA

As informações e os dados disponibilizados publicamente devem ser considerados apenas orientativos, sendo que qualquer utilização ou aplicação técnica deve considerar a conferência e checagem dos dados por profissionais legalmente habilitados. O Município de Brusque não assume qualquer responsabilidade pela exatidão, integridade ou atualidade dos dados, nem por qualquer dano material ou perda financeira a partir da utilização deste material.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE