PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE
INSTITUTO BRUSQUENSE DE PLANEJAMENTO
Praça das Bandeiras, 77. Centro. Brusque/SC
47 3251-1833| www.brusque.sc.gov.br | dcu.ibplan@brusque.sc.gov.br

CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

Nº 39777/2024 | DATA: 18/10/2024

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: RUA MARIA ANDRE DE FREITAS	Inscrição Imobiliária: 01.27.002.5004
Bairro RIO BRANCO	Cadastro: 704440
Área (m²): 3877.54	Matrícula: 0

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

Lote Consultado	Rodovia - Recuo Edificação	Eletrosul - Faixa Servidão	Eletrosul - Linha Transmissão
Lotes	Rodovia - Faixa Domínio	Condomínio	Eixo de Logradouro
Edificações	Edificação (Patrimônio Histórico)	Áreas de Risco	Telecom Torres
Bairro	Gasoduto TBG - Faixa Não Edificável	Área Rural (2015)	
Loteamento	CELESC - Faixa Domínio 25m	Sistema Viário	

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS (Anexo III - LC 419/2024)

ZADI - ZONA DE ADENSAMENTO E DESENVOLVIMENTO INTERMEDIÁRIO (BAIRRO)

USOS	C.A	OUTORGA C.A.	Nº PAVIMENTOS BÁSICO	OUTORGA Nº PAV.	ADICIONAL TRANSF. POTENCIAL CONSTR. (Nº Pav.)	TRANSF. ÁREA - G+ -	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS	T.O. (%)	T.P. (%)	RECUO FRONTAL MÍNIMO	RECUO MÍNIMO LATERAL E FUNDOS	TAMANHO MÍNIMO DE LOTES (m²)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2		3				3	85	15	**Base:** linha de muro **Torre:** 3,00 metros de recuo	**Base**: Parede cega com até 16,00 metros de altura (quando da utilização do G+). Parede cega com até 11,10 metros de altura (sem utilização do G+). Aplica-se 1,50 metros de recuo quando houver abertura / **Torre**: H/12, sendo o mínimo de 1,50 metros.	240m²
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	3	1	10	12			22	85	15			
MISTO	3	1	10	12			22	85	15			
NÃO RESIDENCIAL	3	1	10	12			22	85	15			

a. C.A - Coeficiente de Aproveitamento

b. OUTORGA C.A - Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento, seguindo os dispositivos da Lei Complementar n. 186/2012;

c. Nº PAVIMENTOS BÁSICO - Número de pavimentos sem utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

d. OUTORGA Nº PAV. - Pavimentos adquiridos por meio da OODC, seguindo os dispositivos da Lei Complementar n. 182/2012;

e. ADICIONAL TRANSF. POTENCIAL CONSTR. (Nº Pav.) - - - Adicional de pavimentos pela transferência do potencial construtivo de imóveis enquadrados como patrimônio histórico do Município (a ser regulamentado);

f. TRANSFORMAÇÃO ÁREA - G+ - Transformação do quarto e quinto pavimentos para uso de garagem, com gabarito excedente de 16 metros;

g. Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS - Somatório dos pavimentos, com utilização dos instrumentos de acréscimo (Nº PAVIMENTOS BÁSICO + OUTORGA Nº PAV. + ADICIONAL TRANSF. POTENCIAL CONSTR. + TRANSFORMAÇÃO ÁREA G+);

h. T.O (%) - Taxa de Ocupação: área máxima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno, sendo a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;

i. T.P (%) - Taxa de Permeabilidade: correspondente à relação entre a parte permeável do lote, que permite a infiltração natural de água no solo, e a sua área total;

NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EM FUNÇÃO DA LARGURA DA VIA (Anexo V - Lei Complementar n. 419/2024)

Largura da Via (em metros)[1]	Número máximo de unidades
I - Largura da pista menor que 5,00 m (cinco metros)	12 (doze) unidades
II - Largura da pista igual a 5,00 m (cinco metros) e menor que 6,00 m (seis metros)	24 (vinte e quatro) unidades
III - Largura da pista igual a 6,00 m (seis metros) e menor que 7,00 m (sete metros)	40 (quarenta) unidades
IV - Largura da pista igual ou superior a 7,00 m (sete metros)	Conforme zoneamento
[1] A largura da pista será observada em 75% (setenta e cinco por cento) da extensão da via.	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ATIVIDADES PASSÍVEIS DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - Anexo IV da Lei Complementar n. 420/2024

TABELA DE USOS - Anexo IV da Lei Complementar n. 419/2024

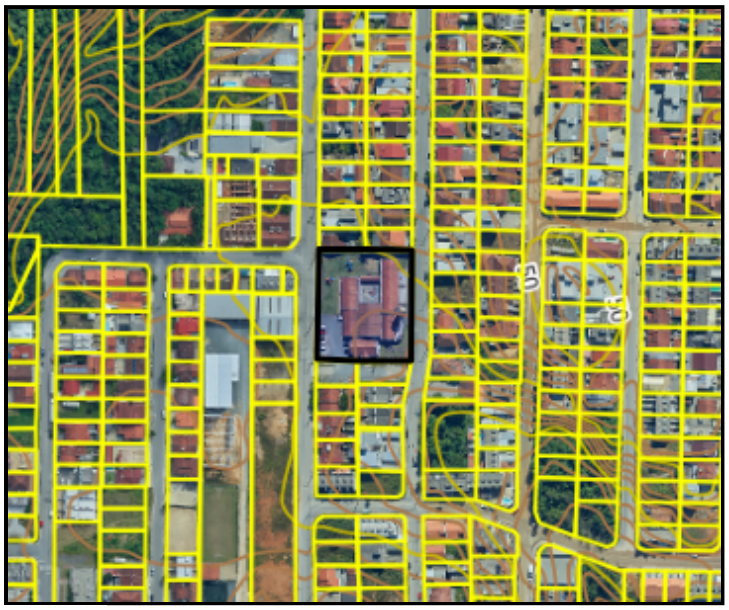
FAIXAS DE DOMÍNIO E FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS FRONTAIS DAS RODOVIAS SOB JURISDIÇÃO ESTADUAL E MUNICIPAL - Anexo VI da Lei Complementar n. 419/2024

TABELA DE ESTACIONAMENTO - Anexo VII da Lei Complementar n. 419/2024

OBSERVAÇÕES QUANTO AO PROJETO DE CALÇADAS - Anexo VIII da Lei Complementar n. 419/2024 (Desenhos 1 a 5)

OBSERVAÇÕES QUANTO A RECUOS, ALTURAS E SUBSOLO - Anexo VIII da Lei Complementar n. 419/2024 (Desenho 6)

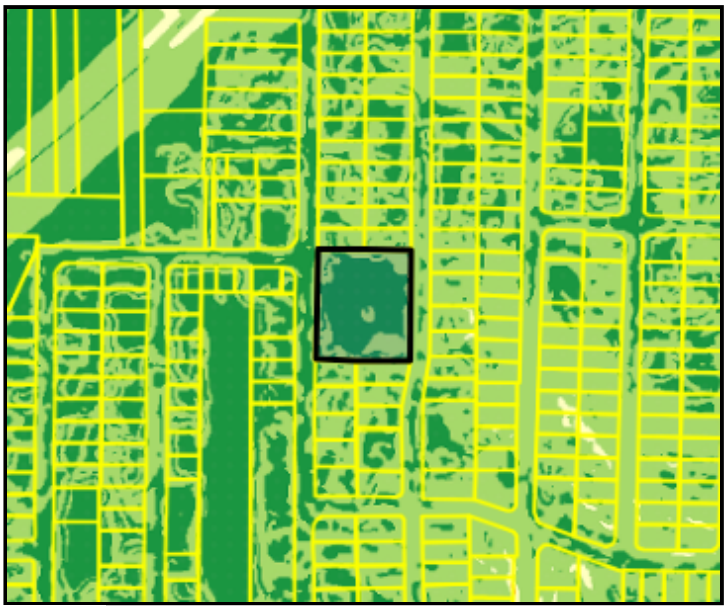
TOPOGRAFIA



LEGENDA

CURVA INTERMEDIÁRIA
CURVA MESTRA

DECLIVIDADE



LEGENDA

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

DECLARAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DE PERÍMETRO DE IMÓVEL:

Declaramos, para os devidos fins, que de acordo com as leis municipais n. 238/2015, 239/2015 e 419/2024, o imóvel identificado localiza-se em PERÍMETRO URBANO.

RESTRIÇÕES LOTEAMENTOS

Nome Completo do Loteamento	Restrições
LOTEAM. JARDIM BROMÉLIAS I	O loteamento se destina a receber, exclusivamente, edificações residenciais e comerciais. As construções deverão ser executadas com no mínimo 70,0 m².
LOTEAM. JARDIM BROMÉLIAS II	O loteamento é estritamente residencial, ficando autorizadas somente construções de alvenaria, com no mínimo 70,00m², não computando-se muros e cercas para este fim na referida metragem. Excetuam-se das acima, os lotes das quadras A,B,C e D, onde serão permitidas construções industriais de pequeno e médio porte.

IMPORTANTE:

- A Consulta Prévia é válida por 180 dias e NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR, pois esta está sujeita à análise e aprovação do projeto.

- Serviços de terraplanagem ou corte de vegetação requerem autorização específica junto à FUNDEMA (Fundação de Meio Ambiente) ou IMA (Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina). No caso de existência de cursos d'água e/ou APP (Áreas de Preservação Permanente) deverá ser obedecido o contido no Código Florestal e legislações ambientais municipais vigentes.

- A Consulta Prévia de Viabilidade é baseada nas informações apresentadas pelo requerente, ficando este responsável pela veracidade das informações, sob pena de 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 à Secretaria de Obras o 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 deste. A Secretaria de Obras está à disposição para consultas sobre a existência ou não destas.

- 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, objetivando adequar o empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade. (art. 85 da Lei Complementar n. 420/2024).

- Quando pela sua localização, porte ou disponibilidade de vagas de estacionamento, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, na declividade ou em cota altimétrica, considerados pelo Município como passíveis de avaliação detalhada, o caso poderá ser levado para análise do Conselho Municipal da Cidade - COMCIDADE, para decisão fundamentada, e dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. (art. 13, § 1º, da Lei Complementar n. 419/2024).

- Para regularização de edificações construídas em desacordo com a legislação urbanística, verificar Lei Complementar n. 275/2018 e Instrução Normativa n. 002/IBPLAN.

- *Link* para consulta de leis municipais Brusque: https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4531/leis-de-brusque

- Para aprovação do projeto arquitetônico, o requerente deverá apresentar ao IBPLAN a documentação disposta no art. 21 da Lei Complementar n. 417/2024.

- Os elementos gráficos que deverão ser apresentados no projeto estão detalhados no art. 23 da Lei Complementar n. 417/2024.

- Para aprovação simplificada do projeto arquitetônico (Projeto de Aprovação Simplificada - PAS), deverá o requerente seguir o disposto no art. 25 a 32 da Lei Complementar n. 417/2024.

- Para obtenção do Alvará de Construção, o interessado apresentará ao IBPLAN os documentos dispostos no art. 36 da Lei Complementar 417/2024.

Antes de protocolar seu projeto, observe que:

- 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 etc.;

- 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 n. 12.651 de 25/05/2012;

- É obrigatório apresentar no projeto quadro estatístico contendo: área do terreno, área existente, área a construir, área total, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento referentes a área total (existente + a construir) e índice de permeabilidade do solo;

- 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;

- Observar o que consta no art. 13, § 2º do Código de Zoneamento e Uso do Solo (Lei Complementar n. 419/2024) 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;

- 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;

- 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;

- O Alvará de Construção será expedido em nome do proprietário do terreno constante na escritura;

- Devem ser apresentadas cópias do(s) Alvará(s) de Construção das edificações já existentes no terreno ou apresentar, por escrito, justificativa da existência desta(s).

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

Brusque, 18 de outubro 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