



**Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

**PROJETO DE LEI Nº 102, de 11 de outubro de 2021.**

**Altera a Lei Municipal nº 2.054, de 05 de novembro de 2015, que institui o Código de Edificações do Município de Santa Clara do Sul, e dá outras providências.**

**PAULO CEZAR KOHLRAUSCH**, Prefeito de Santa Clara do Sul, Estado do Rio Grande do Sul,

**FAÇO SABER** que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** A Lei Municipal nº 2054, de 05 de novembro de 2015, que Institui o Código de Obras e Edificações de Santa Clara do Sul, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12 ...

II - Matrícula do registro de imóveis atualizada (06 meses) em nome do Requerente;

...

XVIII – O projeto será acompanhado de croqui da calçada (passeio), contendo os seguintes requisitos obrigatórios:

- a) Previsão de instalação de piso tátil, em conformidade com normas técnicas vigentes;
- b) Rebaixamento de meio-fio na entrada de garagem e para acesso para cadeirantes, quando for o caso;
- c) Previsão de remoção de barreiras que possam dificultar a locomoção de transeuntes, especialmente daqueles com necessidades especiais de mobilidade, se for o caso.

...

XIX - As piscinas em geral deverão ter projeto específico com memorial descritivo que compreenda também o projeto de instalação hidrossanitária, observadas as normas técnicas pertinentes, e ART/RRT do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, bem como:

- a) As piscinas de uso coletivo deverão atender as determinações da legislação específica de saúde.
- b) As piscinas deverão respeitar um afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) dos limites do lote.

...

XX - Fica permitida a utilização de container como técnica construtiva, para fins residenciais, comerciais e industriais, observados os requisitos urbanísticos e edílios vigentes e atendendo os seguintes critérios:

- a) apresentar certificado de higienização e desinfecção do container (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado;



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

- b) proibição de container utilizado para transporte de materiais tóxicos;
- c) possua área de ventilação natural, efetiva, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do piso, composta por no mínimo duas aberturas adequadas para ventilação eficaz;
- d) demonstração das técnicas utilizadas para conforto térmico;
- e) pé direito mínimo de 2,40 metros;
- f) possua proteção contra riscos de choques elétricos por contatos indiretos, além do aterramento elétrico;
- g) as aberturas existentes tenham proteção contra eventuais arestas;
- h) respeito ao distanciamento de divisas e demais disposições previstas na legislação municipal.

...

§ 4º - O projeto de passeio previsto no inciso XVIII não poderá incluir rampas de acesso às garagens ou desníveis que se torne barreiras para locomoção.

...

Art. 12-A - Para a aprovação de instalações de hospedagem transitórias (hotéis, pousadas, albergues, paradores, motéis e congêneres), além das exigências dos requisitos urbanísticos, zoneamento e condições das edificações, deverá enquadrar-se nos seguintes requisitos:

I - Para cada 50m<sup>2</sup> de área útil de unidade de hospedagem deverá ser apresentado uma vaga de estacionamento obrigatória, preferencialmente em subsolo;

II - Se as unidades de hospedagem forem matrículas individualizadas será exigida uma vaga de estacionamento para cada unidade;

III - Independente da metragem quadrada para a aprovação de instalações de hospedagem transitórias deverá ser apresentado Projeto de Prevenção Contra Incêndios (PPCI);

IV - Caso não exista rede coletora de esgoto, deverá ser instalado uma estação de tratamento de esgoto (ETE), devidamente licenciada pelo órgão competente;

V - Será obrigatório, nas instalações de hospedagens transitórias, a instalação de cisterna para captação das águas pluviais, na proporção de 300 litros por unidade de hospedagem;

VI - Para as edificações novas que apresentarem mais de um pavimento deverá, obrigatoriamente, haver um sistema de elevação mecânica (elevadores);

VII - Deverá ser previsto um percentual mínimo de 25% de seu índice de aproveitamento utilizado para instalações destinadas a serviços tais como: recepção, restaurantes, café, equipamento de lazer, sala de eventos, piscinas, academias e demais equipamentos que agreguem valor qualitativo ao hoteleiro, funcionários e seus hóspedes;

VIII - Fica estabelecido o "coeficiente de hospedagem", sendo este um índice utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH, apartamentos) permitidas sobre a área do terreno, conforme indicado abaixo:

a) Terrenos com área inferior a 1800m<sup>2</sup> não serão permitidas instalações de hospedagem transitórias;

b) Máximo de 15 unidades de hospedagem para terrenos de 1800 a 3600m<sup>2</sup>;

c) Máximo de 30 unidades de hospedagem para terrenos acima de 3600m<sup>2</sup>.

IX - Somente será permitida a instalação de estabelecimentos de hospedagem transitória nas Zonas Rurais que apresentem atividades culturais, turísticas e



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

preservacionistas (fauna e flora), bem como matrícula individualizada em nome do proponente do empreendimento;

X - A área útil mínima de uma unidade de hospedagem (composta de dormitório e um banheiro) será de 22,0m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados);

XI - O segundo banheiro dentro de uma unidade caracterizará uma nova unidade de hospedagem;

XII - As instalações de hospedagem transitórias que apresentarem mais 30 unidades de hospedagem deverão atender os seguintes requisitos:

a) Apresentar área de embarque e desembarque de passageiros e de carga e descarga de materiais;

b) garantia do conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população vizinha;

c) incorporar tratamento paisagístico, com o intuito de harmonizar a obra ao patrimônio natural, cultural e turístico do entorno.

XIII – As instalações de hospedagem transitórias também deverão observar:

a) pé-direito mínimo de 2,60 cm;

b) hall/portaria de acesso que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00m, sendo que este não poderá se sobrepor ao hall de acesso aos elevadores ou circulações;

c) sala de estar;

d) copa, privativa ou coletiva;

e) banheiros privativos ou coletivos para hóspedes, estes últimos com pelo menos um banheiro por gênero a cada quatro dormitórios;

f) ter entrada de serviço independente da destinada aos hóspedes;

g) banheiro e vestiários para funcionários, separados por gênero;

h) prever no mínimo 5% do total de dormitórios com banheiro, ambos dotados de condições de acessibilidade para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as exigências da NBR 9050 com, no mínimo, 01 dormitório com banheiro;

i) ter acesso de veículos independente do acesso de pedestres;

j) as unidades que não dispuserem de banheiros privativos deverão ter lavatório;

k) compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza em cada pavimento;

l) compartimento ou recipiente coletor para armazenar resíduos sólidos no pavimento térreo, ou subsolo com acesso pela entrada de serviço;

XIV – Quando as instalações de hospedagem transitórias tiverem restaurante próprio, estes deverão obedecer a todas as exigências deste Código, que lhes forem aplicáveis.

...

Art. 14 ...

§1º - Considera-se reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de pavimentos, na cobertura ou na redução da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

§2º - Todo projeto de reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obras deve vir acompanhado do croqui previsto no artigo 12, inciso XVIII.

...



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

Art. 15 ...

Parágrafo único. O alvará de licença para demolição de construção terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ocorrer renovação uma vez por igual período, desde que solicitada a renovação no prazo de vigência, efetuando-se o pagamento da taxa de renovação correspondente cumulativamente por período de validade do alvará, sendo que uma via deverá ficar sob guarda com o proprietário e poderá ser solicitada pela fiscalização.

...

Art. 18 ...

§ 9º Concluída a construção, reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra somente será liberado habite-se em vias pavimentadas com a execução da calçada (passeio) nos termos do croqui apresentado, respeitadas as exigências do artigo 12, inciso XVIII.

§ 10 As construções, reformas, reconstruções ou ampliações a execução de obras em vias sem pavimentação terão prazo de 6 meses para execução da calçada (passeio), nos termos do croqui aprovado e respeitadas as exigências do artigo 12, inciso XVIII, após a realização de obra de pavimentação, caso ela não seja executada no mesmo ato.

...

Art. 32

...

§ 1º - A demolição poderá não ser imposta, quando:

I - o projeto puder ser modificado ou licenciado, ou ainda, no caso de risco iminente, de caráter público, se o proprietário ou responsável, tomar imediatas e eficazes providências para afastar o risco iminente.

II - For recolhido aos cofres públicos municipais, o valor da multa correspondente, calculada conforme tabela do Anexo III.

...

Art. 77...

I – 1,10 para portas de enfermarias e 1,20 para portas de lojas;

...

123-A – Para todos os tipos de edificação e atividades, não será computado para distância vertical os pavimentos de subsolo, desde que destinados à garagens ou dependências de uso comum do prédio.

§1º - A exigência de instalação de elevadores é extensiva às edificações que tiverem acrescido o número de pavimentos de subsolo.

...

**ANEXO II**

b) obra em execução ou executada em descordo com o projeto aprovado;

...

f) infrações às demais disposições do presente Código.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

**ANEXO III**

**CLASSIFICAÇÃO DAS OPÇÕES PARA EVITAR A DEMOLIÇÃO EM OBRA  
IRREGULAR.**

Pé direito	Multa = 0,25 x Valor Venal do m <sup>2</sup> x área irregular
Recuo de Jardim/Fundos	Multa = 0,50 x Valor Venal do m <sup>2</sup> x área irregular em cada pavimento
Largura de Paredes Insuficiente	Multa = 2 x Valor Venal do m <sup>2</sup> x área de paredes faltantes
Ventilação/ Iluminação	Multa = 0,25 x Valor Venal do m <sup>2</sup> x área irregular 10
Taxa de Ocupação	Multa = 0,25 x Valor Venal do m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> construído além do permitido
Estouro do Índice de Aproveitamento	Multa = 0,25 x valor venal do m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> construído além do permitido
Recuo Lateral	Multa = Valor Venal do m <sup>2</sup> x área irregular em cada pavimento

...

**TÍTULO ESPECIAL**

**DAS DEFINIÇÕES**

...

Container: Equipamento logístico versátil feito de aço ou alumínio.

...

Subsolo: Pavimento de uma edificação situado abaixo do nível natural do terreno ou do nível médio do passeio.

**Art. 2º** Ficam revogados os artigos 74, 75, 76 e parágrafo único do artigo 96 da Lei Municipal nº 2054, de 05 de novembro de 2015.

**Art. 3º** Permanecem inalterados os demais dispositivos da Lei Municipal nº 2054, de 05 de novembro de 2015.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, 11 de setembro de 2021.

**PAULO CEZAR KOHLRAUSCH,**  
Prefeito.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

MENSAGEM JUSTIFICATIVA  
AO PROJETO DE LEI Nº 102/2021.

Santa Clara do Sul, 11 de outubro de 2021.

Senhora Presidente,  
Senhores Vereadores:

O Nosso Código de Edificações vigente, Lei 2054/2015, necessita de ajustes e inclusões pontuais com a finalidade de atualização e compatibilização com a Legislação maior. A proposta atualiza a norma, com padrões construtivos não previstos anteriormente ou cuja normatização não se aplica mais à realidade do Município. A proposta foi revisada pelo Setor de Engenharia e pela Assessoria Jurídica da Municipalidade.

Dentro das alterações propostas no presente Projeto de Lei, destacamos a inclusão da obrigatoriedade de piso tátil nas calçadas de passeio para a liberação do habite-se, conforme já dispõe a norma federal (Lei nº 3146/2015).

Outra alteração relevante é a regulamentação para as construções de hotéis e pousadas, ausente na legislação antiga, e, que agora, face as ações governamentais de incentivo ao turismo, torna-se necessária. Igualmente destaca-se a implantação de regras para a instalação e utilização de containers para fins residenciais, industriais e comerciais.

Ademais, propomos pequenas alterações para regularização de imóveis já edificados, demolições e construção de piscinas.

Certos da aprovação e apreciação da matéria em regime de urgência, subscrevemo-nos,  
Atenciosamente,

**PAULO CEZAR KOHLRAUSCH,**  
Prefeito.

A Senhora,  
Vereadora **HELENA LÚCIA HERRMANN,**  
Presidente do Poder Legislativo,  
SANTA CLARA DO SUL - RS.