



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 58, DE 12 DE ABRIL DE 2010.

*\* Alterada pelas LC nºs 90/2014; 144/2020; 146/2020; 154/2021.*

Institui o Código de Obras do município de Santa Rosa.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, artigo 55,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei complementar:

TÍTULO I  
OBJETIVOS

~~Art. 1º Esta lei institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa, que disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na construção, no uso e na manutenção das edificações.~~

~~§1º Este código aplica-se às edificações novas, às existentes, quando de sua reforma, aumento, mudança de uso ou demolição, bem como da sua manutenção.~~

~~§2º Todos os projetos devem estar de acordo com esta lei e com as normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município de Santa Rosa, observado o disposto na legislação estadual e federal pertinentes.~~

*Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa, que disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na forma de análise e aprovação, na construção, no uso e na manutenção das edificações.*

*§ 1º Este código aplica-se às edificações novas e às existentes, na regularização, reforma, aumento, mudança de uso ou demolição, bem como da sua manutenção.*

*§ 2º Todos os projetos devem estar de acordo com esta Lei Complementar e regulamentos, com as normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município de Santa Rosa, observado o disposto na legislação estadual e federal pertinentes. (Alterado pela LC 154/2021)*

Art. 2º O objetivo básico deste código é garantir padrões mínimos de conforto e qualidade nas edificações, compreendendo:

- I – habitabilidade;
- II – durabilidade;
- III – segurança.

TÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeitos deste código são adotadas as seguintes definições:

- I – acesso coberto: entrada de uma edificação dotada de cobertura própria;
- II – acréscimo ou aumento: ampliação de área de edificação existente;
- III – afastamento: distância que a edificação deve observar relativamente às divisas laterais e de fundo do lote;
- IV – alinhamento: linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente;
- V – alpendre: cobertura saliente de uma edificação, sustentada por colunas ou pilares;
- VI – andaime: estrutura provisória constituindo plataforma elevada, destinada a sustentar operários e os materiais durante a execução de serviços em obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VII – antecâmara: de acordo com a NBR 9077/NB208 – “recinto que antecede a caixa da escada, com ventilação natural garantida por janela para o exterior, por dutos de entrada e saída de ar ou por ventilação forçada (pressurização);

VIII – área: medida de uma superfície, dada em metros quadrados.

IX – área livre: medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal;

X – área útil: aquela realmente disponível para ocupação, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento;

XI – balanço: avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores;

XII – beiral ou beirado: parte da cobertura que faz saliência sobre o prumo das paredes;

XIII – carta de habitação: documento expedido pelo município, autorizando a ocupação de edificação nova ou reformada;

XIV – circulação de uso comum: corredor ou passagem que dá acesso à saída de um apartamento, unidade autônoma de qualquer natureza, quarto de hotel ou assemelhado;

XV – compartimento principal: dependência de permanência prolongada em edificações residenciais, tais como dormitórios, salas, gabinetes de trabalho e outros, excluídas copas, cozinhas, lavanderias e sanitários;

XVI – corredor: local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;

XVII – corrimão: estrutura situada ao lado e ao longo de escada, rampa ou passarela destinada ao apoio de quem sobe ou desce;

XVIII – cota: distância vertical entre o ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, indicando o valor real da distância ou da abertura correspondente neste representado;

XIX – dependências de uso comum: conjunto de dependências da edificação que podem ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;

XX – dependências de uso privativo: conjunto de dependências de uma unidade autônoma cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

XXI – divisa: linha que separa o lote de propriedades confinantes;

XXII – edificação de ocupação mista: obra destinada a abrigar mais de um tipo de atividade;

XXIII – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXIV – entrespo: elemento de fechamento horizontal, divisão entre dois andares;

XXV – escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;

XXVI – escada de emergência: parte integrante de uma saída de emergência, conforme NB-208;

XXVII – especificação: atribuição de parâmetros de qualidade a materiais, componentes e serviços de uma obra por parte do responsável pelo projeto;

XXVIII – esquadria: termo genérico para indicar porta, janela, caixilho e veneziana;

XXIX – garagem: espaço destinado à guarda ou estacionamento de veículos;

XXX – guarda-corpo: estrutura construída com material adequado, destinada a evitar quedas de pessoas em mezaninos, sacadas, andaimes ou patamares;

XXXI – habitação coletiva: edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes a família, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos e similares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XXXII – habitação multifamiliar: edificação composta de mais de uma unidade habitacional;

XXXIII – incombustível: material que atende os padrões de método de ensaio para a determinação de incombustibilidade;

XXXIV – jirau: mezanino construído de materiais removíveis, como madeira e outros, não podendo ser dotado de subdivisões nem abranger mais de uma dependência da edificação;

XXXV – lanço de escada: série ininterrupta de mais de dois degraus;

XXXVI – manual de uso e manutenção: documento que deve ser fornecido pelo executante aos proprietários e por este posto à disposição do adquirente da edificação, e que descreve, de forma adequada, o uso da edificação, dando ênfase às recomendações desta, nos termos da NB-578 (NBR-5671), de forma a permitir que esta permaneça em boas condições de uso, podendo constituir as discriminações técnicas do projeto como construído;

XXXVII – marquise: balanço constituindo cobertura;

XXXVIII – meio-fio: peça de pedra, concreto ou outro material que separa, em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas, também chamado de cordão;

XXXIX – mezanino: piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, incluindo um balcão (sacada) interno.

XL – nivelamento: determinação de cotas ou altitudes de pontos ou linhas traçadas no terreno. Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas;

XLI – ocupação: uso previsto de uma edificação ou de parte desta, para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e ou proteção de animais e bens;

XLII – ocupação predominante: ocupação principal para a qual a edificação ou parte dela é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são partes integrantes desta ocupação principal;

XLIII – órgão competente: órgão do município com competência legal para a aplicação, licenciamento e fiscalização das normas deste Código de Obras, especialmente no que refere às disposições a serem observadas na elaboração de projetos, na construção, no uso e na manutenção das edificações;

XLIV – parede corta-fogo: de acordo com a NBR 9077 – “elemento da construção que funciona como barreira contra a propagação do fogo e que, sob a ação do mesmo, conserva suas características de resistência mecânica, é estanque à propagação da chama e proporciona um isolamento térmico tal que a temperatura medida sobre a superfície não exposta não ultrapassa 140°C durante um tempo especificado”;

XLV – parede resistente ao fogo: de acordo com a NBR 9077 – “parede capaz de resistir estruturalmente aos efeitos de qualquer fogo ao qual possa vir a ficar exposta durante um tempo determinado”;

XLVI – passeio: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

XLVII – patamar: superfície intermediária entre dois lanços de escada;

XLVIII – pavimento: parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

XLIX – pavimento em pilotis: pavimento aberto de um prédio sobre pilares cuja área é de uso comum, podendo conter área fechada desde que esta não ultrapasse a 50% da área do pavimento;

L – pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento ou do forro falso, se houver;

LI – peitoril: nome da superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou parâmetro superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LII – pérgola: estrutura horizontal com vigamento regular que se constrói como um teto vazado, em área externa de uma edificação;

LIII – platibanda: mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

LIV – porta corta-fogo: de acordo com a NBR 9077/NB208 – “conjunto de folha de porta, marco e acessórios que atende a NBR 11742”;

LV – porta resistente ao fogo: conjunto de folha de porta, marco e acessórios, que resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por tempo não inferior a 30 minutos;

LVI – quitinete: unidade habitacional com um compartimento principal, com local para preparação de alimentos, mais um sanitário;

LVII – rampa: elemento de composição arquitetônica, cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;

LVIII – recuo: distância que a edificação deve observar relativamente ao alinhamento frontal do lote;

LIX – reentrância: planos verticais recuados da projeção das fachadas da edificação;

LX – reforma: alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existente, com ou sem modificação de área ou de uso;

LXI – sacada ou balcão: parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior;

LXII – saída de emergência: caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de incêndio, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com esta;

LXIII – saliência: elemento arquitetônico da edificação, não constituindo balanço, que se destaca em relação ao plano de uma fachada;

LXIV – sobreloja: pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta;

LXV – sótão: pavimento situado imediatamente abaixo da cobertura de um edifício com pé-direitoreduzido ou disposição especial adaptando-se aos desvãos do telhado;

LXVI – subsolo: pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassar a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima do acesso principal do prédio com cota mais elevada, medido no nível do meio-fio no alinhamento deste acesso;

LXVII – tapume: vedação provisória usada durante a construção;

LXVIII – telheiro: edificação, temporária ou não, fechada somente em uma face ou, no caso de encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo, no mínimo, uma face completamente aberta, em qualquer caso;

LXIX – terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do primeiro, constituindo piso acessível e utilizável;

LXX – toldo: elemento de proteção, fixado apenas à parede do prédio, constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;

LXXI – unidade residencial autônoma: constituída, no mínimo, de um sanitário e de um compartimento principal, possuindo este um espaço destinado ao preparo de alimentos e um tanque de lavagem de roupa;

LXXII – varanda: parte da edificação não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para a via pública ou pátio;

LXXIII – vistoria: diligência efetuada pelo órgão competente tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação.

### TÍTULO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

NORMAS PERTINENTES

~~Art. 4º As obras reguladas por este código devem observar, além das normas, definições e procedimentos estabelecidos por esta lei, as normas de base técnica para avaliação e execução dos serviços, a seguir nominadas:~~

- ~~I – NBR 9050/NB 833 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;~~
- ~~II – NBR 12517/SB 105 – Símbolos gráficos para projetos de controle de acesso físico;~~
- ~~III – NBR 1171/EB 132 – Portas e vedadores corta-fogo com núcleo de madeira para isolamento de riscos em ambientes comerciais e industriais;~~
- ~~IV – NBR 9077/NB 208 – Saídas de emergência em edifícios;~~
- ~~V – NBR 14100 – Proteção contra incêndio – Símbolos gráficos para projeto;~~
- ~~VI – NBR 6118/NB 1 – Projeto de estruturas de concreto – Procedimento;~~
- ~~VII – NBR 8800/NB 14 – Projeto e execução de estruturas de aço de edifícios (método dos estados limites);~~
- ~~VIII – NBR 7190/NB 11 – Projeto de estruturas de madeira;~~
- ~~IX – NBR 5665/NB 596 – Cálculo do tráfego nos elevadores;~~
- ~~X – NBR 10844/NB 611 – Instalações prediais de águas pluviais;~~
- ~~XI – NBR 7198/NB 128 – Projeto e execução de instalações prediais de água quente;~~
- ~~XII – NBR 5671 – 1990 – Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura;~~
- ~~XIII – NR 18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;~~
- ~~XIV – NBR 6122 – Projeto e execução de fundações;~~
- ~~XV – NBR 8036 – Programação de sondagens de simples reconhecimento dos solos para fundações de edifícios;~~
- ~~XVI – NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;~~
- ~~XVII – NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;~~
- ~~XVIII – NBR 5626 – Instalação predial de água fria;~~
- ~~XIX – NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução;~~
- ~~XX – NBR 7229 – Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos;~~
- ~~XXI – NBR 13932 – Instalações internas de gás liquefeito de petróleo (GLP) – Projeto e execução;~~
- ~~XXII – NB 107 – Instalações para utilização de gases liquefeitos de petróleo;~~
- ~~XXIII – NBR 6675 – Instalação de condicionadores de ar de uso doméstico, tipo monobloco ou modular;~~
- ~~XXIV – NB 98 – Armazenamento e manuseio de líquidos inflamáveis e combustíveis;~~
- ~~XXV – NBR 11742 – Portas corta-fogo para saída de emergência – Especificação.~~

~~Parágrafo único. Além das normas estabelecidas por este artigo, devem ser observadas todas as normas técnicas publicadas ou suas atualizações em data posterior a este código.~~

*Art. 4º As obras reguladas por este código devem observar, além das normas, definições e procedimentos estabelecidos por esta Lei Complementar e todas as demais normas de base técnica para avaliação e execução dos serviços, vigentes ou suas atualizações.*

- I – (Revogado).*
- II – (Revogado).*
- III – (Revogado).*
- IV – (Revogado).*
- V – (Revogado).*
- VI – (Revogado).*
- VII – (Revogado).*
- VIII – (Revogado).*
- IX – (Revogado).*
- X – (Revogado).*
- XI – (Revogado).*
- XII – (Revogado).*
- XIII – (Revogado).*
- XIV – (Revogado).*
- XV – (Revogado).*
- XVI – (Revogado).*
- XVII – (Revogado).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XVIII – (Revogado).

XIX – (Revogado).

XX – (Revogado).

XXI – (Revogado).

XXII – (Revogado).

XXIII (Revogado).

XXIV – (Revogado).

XXV – (Revogado).

Parágrafo único. (Revogado). **(Alterado pela LC 154/2021)**

TÍTULO IV  
RESPONSABILIDADES

Art. 5º A responsabilidade sobre as edificações e a sua manutenção é compartilhada pelos seguintes agentes:

- I – município de Santa Rosa;
- II – responsável técnico pelo projeto;
- III – responsável técnico pela execução;
- IV – executante da obra;
- V – proprietário e/ou usuário.

~~Art. 6º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente podem ser executadas após exame, aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão competente e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado, mediante a emissão da correspondente ART de projeto e execução, cadastrado na prefeitura municipal e em dia com os tributos municipais.~~

*Art. 6º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente poderão ser executadas após exame, aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão competente, mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado e emissão do correspondente documento de responsabilidade técnica, de projeto e de execução, devendo este(s) profissional(is) estar(em) cadastrado(s) no Município de Santa Rosa e em dia com os tributos municipais. **(Alterado pela LC 154/2021)***

Parágrafo único. Excetuam-se dessa exigência as obras que, pela sua natureza e simplicidade, dispensarem a intervenção de profissional qualificado.

~~Art. 7º O município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé ou direção de obra não licenciada.~~

*Art. 7º O Município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé, prestação de informações inverídicas ou direção de obra não licenciada. **(Alterado pela LC 154/2021)***

Art. 8º É da responsabilidade do município:

- I – aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação pertinente;
- ~~II – controlar e fiscalizar obras;~~
- ~~III – fornecer a carta de habitação e certidão de existência;~~
- ~~IV – exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral;~~
- ~~V – responsabilizar o proprietário do imóvel e ou o profissional pelo descumprimento da legislação pertinente.~~

*II – realizar vistorias fiscalizatórias em obras de acordo com o cronograma a ser definido pelo Município;*

*III – na fiscalização das obras concluídas verificar a conformidade com os projetos aprovados, quando da vistoria da concessão da Carta de Habitação;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

*IV – durante a realização de vistoria, quando identificada(s) irregularidade(s) que não seja(m) relativa(s) ao projeto aprovado, efetivar, em processo próprio e específico, sem vinculação ao projeto aprovado, as demais providências pertinentes;*

*V – fornecer a Carta de Habitação e Certidão de Existência; (Alterado pela LC 154/2021)*

*VI – exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral, quando constatadas situações que representem riscos aos ocupantes do imóvel e/ou a terceiros;*

*VII – responsabilizar o(s) proprietário(s) do(s) imóvel(eis) e o(s) profissional(is) responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução, pelo descumprimento da legislação pertinente. (Incluído pela LC 154/2021)*

Parágrafo único. O município não assume qualquer responsabilidade técnica pelos projetos e obras que aprovar.

Art. 9º É de responsabilidade do autor do projeto:

~~I – elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal e as normas técnicas;~~

~~II – acompanhar, junto à prefeitura municipal, todas as fases da aprovação do projeto;~~

*I – elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal, estadual, federal e as demais normas técnicas;*

*II – acompanhar, perante o Município de Santa Rosa, todas as fases da aprovação do projeto; (Alterado pela LC 154/2021)*

*III – responder pelo que é previsto no inciso III do art. 10, naquilo que lhe é imputável.*

*IV – assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade, conforme regulamentação municipal. (Incluído pela LC 154/2021)*

Art. 10. É de responsabilidade do responsável técnico e do executante da obra:

I – edificar de acordo com o projeto previamente aprovado pelo município;

II – elaborar o manual de uso e manutenção para prédios multifamiliares, contendo as cautelas a observar na utilização da edificação, nos casos a serem definidos;

III – responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;

*IV – assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade conforme regulamentação municipal. (Incluído pela LC 154/2021)*

Art. 11. É de responsabilidade do proprietário ou do usuário:

I – contratar responsável técnico legalmente habilitado, sob pena de exercício ilegal da profissão submetendo-o às penas da lei;

II – responder, na falta de responsável técnico, por todas as consequências, diretas ou indiretas, resultantes das alterações no meio ambiente natural na zona de influência da obra, como cortes, aterros, erosão, rebaixamento do lençol freático ou outras modificações danosas;

III – manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal, devendo promover consulta prévia a profissional legalmente qualificado para qualquer alteração construtiva na edificação;

IV – utilizar a edificação conforme manual de uso e manutenção e projetos fornecidos pelo executante e responsável técnico;

V – manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade, tais como passeio e arborização, entre outros;

~~VI – promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos, sem prejuízo do disposto no inciso V do art. 8º desta lei;~~

*VI – promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos, sem prejuízo do disposto no inciso VI do art. 8º desta Lei Complementar; (Alterado pela LC 154/2021)*

VII – obter a concessão da carta de habitação e certidão de existência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VIII – contratar profissional legalmente habilitado para realizar projetos/laudos/execução, emitindo documento de responsabilidade técnica e procedendo no encaminhamento dos projetos quando as obras se enquadrarem no art. 23 desta Lei Complementar.

IX – assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade de acordo com regulamentação municipal;

X – encaminhar processo de regularização quando em desconformidade com as normas deste Código e da legislação pertinente. **(Incluído pela LC 154/2021)**

TÍTULO V  
NORMAS ADMINISTRATIVAS  
CAPÍTULO I  
DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DA OBRA

~~Art. 12. A execução de toda e qualquer obra ou serviço é precedida dos seguintes atos administrativos:~~

Art. 12. A execução de toda e qualquer obra de construção e de regularização será precedida dos seguintes atos administrativos: **(Alterado pela LC 154/2021)**

I – Pedido de alinhamento e informações urbanísticas;

II – Pedido de aprovação de projeto e licença para execução.

~~Parágrafo único. O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que o município manifeste-se a respeito dos atos administrativos mencionados no caput deste artigo.~~

§ 1º O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que o município manifeste-se a respeito dos atos administrativos mencionados no caput deste artigo. **(Alterado pela LC 146/2020)**

§ 2º Poderão ser objeto de análise e aprovação os projetos de execução e de licenciamento de obras de edificação em glebas e/ou áreas de terras, que não tiveram urbanização, desde que destinados à implantação, ampliação e/ou regularização de empreendimentos comerciais, industriais e/ou de prestação de serviços, atendida a legislação ambiental pertinente e o zoneamento físico-ambiental estabelecido no Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa. **(Incluído pela LC 146/2020)**

§ 3º Em consonância com o disposto no §2º deste artigo, quando a situação fática se enquadrar, por equiparação, na conceituação de lote trazida no § 4º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aprovação independe da realização de obras e/ou benfeitorias de infraestrutura básica pelo interessado. **(Incluído pela LC 146/2020)**

§ 4º Para fins do disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo, o acesso à gleba e/ou área de terras poderá ser por via pública existente, integrada ao sistema viário de circulação, independentemente da prévia incorporação do atinente logradouro ao patrimônio público imobiliário do Município de Santa Rosa. **(Incluído pela LC 146/2020)**

§ 5º Nas hipóteses em que não restarem configuradas às circunstâncias descritas §§ 3º e 4º deste artigo, a aprovação dos respectivos projetos de execução e licenciamento abará a obrigação de que o interessado, realize, às suas expensas, conjuntamente com as obras de edificação, também o servimento ou provimento da(s) necessária(s) infraestrutura(s) básica(s), o que deverá, conforme o caso, ser objeto de análise e aprovação pela municipalidade. **(Incluído pela LC 146/2020)**

~~Art. 13. O pedido de alinhamento e informações urbanísticas é feito através de requerimento assinado pelo proprietário do terreno e mediante pagamento das taxas correspondentes.~~

Art. 13. O pedido de alinhamento e informações urbanísticas é feito através de requerimento em meio eletrônico, podendo ser encaminhado pelo proprietário do imóvel ou pelo responsável técnico contratado à elaboração do projeto, mediante login e senha inseridos no sistema, e pagamento das taxas correspondentes. **(Alterado pela LC 154/2021)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º Junto ao pedido de alinhamento e informações urbanísticas, o requerente deve encaminhar cópia atualizada do título de propriedade do terreno.

§ 2º O município, no prazo máximo de dez dias úteis, deve fornecer as seguintes informações sobre o imóvel:

- I – alinhamento da testada do terreno;
- II – cota altimétrica projetada do meio-fio, se o imóvel situar-se em rua não pavimentada;
- III – padrões urbanísticos;
- IV – infraestrutura existente;
- V – áreas "*non aedificandi*", se o caso.

~~§3º O prazo de validade dessas informações é de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período.~~

*§ 3º O prazo de validade dessas informações é de 01 (um) ano, ou até alteração da legislação, o que ocorrer primeiro. (Alterado pela LC 154/2021)*

§ 4º Não são da responsabilidade do município a definição dos limites dos terrenos e sua demarcação.

§ 5º Se as dimensões constantes do título de propriedade divergirem daquelas obtidas no levantamento do terreno a ser edificado, a aprovação do projeto é concedida com base na área de menor dimensão, desde que abrangida pela área do título apresentado.

~~Art. 14. O pedido de aprovação do projeto deve ser feito através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos, em duas vias, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, exceto os do inciso II, que devem ser em três vias:~~

~~I – planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distância a uma das esquinas, apresentando, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam o quarteirão, indicação do norte magnético e nome do bairro;~~

~~II – planta de localização da edificação, indicando:~~

~~a) a posição relativa das divisas do lote, devidamente cotada;~~

~~b) área ocupada pela edificação;~~

~~c) área livre do lote;~~

~~d) área total edificada;~~

~~e) resumo das informações urbanísticas, tais como área, altura, índices e recuos;~~

~~f) sentido do escoamento das águas pluviais na cobertura;~~

~~g) localização da fossa séptica e do sumidouro, se o caso;~~

~~h) localização e altura dos muros e grades executados junto aos limites do lote;~~

~~i) gabarito do arruamento, para o qual o lote faz frente, indicando a pavimentação do passeio público, de acordo com as exigências do Plano Diretor;~~

~~j) indicação do rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos, quando for o caso;~~

~~III – planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, cotas, áreas, piso, dimensões e aberturas;~~

~~IV – elevação das fachadas voltadas para vias públicas;~~

~~V – cortes transversal e longitudinal da edificação, com as dimensões verticais, perfil natural do terreno e os níveis dos pisos;~~

~~VI – memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais;~~

~~VII – matrícula atualizada do imóvel em nome do requerente;~~

~~VIII – certidão negativa de tributos municipais dentro do prazo de validade;~~

~~IX – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto;~~

~~X – Comprovante de pagamento da taxa correspondente.~~

~~§1º No caso de edificações industriais ou destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou na comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médico-hospitalar e hospedagem, é exigida aprovação prévia pela Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado, conforme dispõe a legislação federal e estadual.~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

~~§2º O proprietário pode requerer análise prévia do projeto arquitetônico, acompanhado da matrícula atualizada do imóvel, devendo esta ser feita pelo órgão competente do município no prazo de até dez dias, prorrogável por igual período.~~

*Art. 14. Os pedidos de análise, aprovação e de licenciamento de obras novas e de regularização, serão formulados através de requerimento protocolado em meio eletrônico, acompanhado dos seguintes documentos básicos:*

*I – planta de situação;*

*II – planta de localização;*

*III – cortes esquemáticos transversal e longitudinal da edificação;*

*IV – planta de localização das implantações elétricas e hidrossanitárias;*

*V – matrícula atualizada do imóvel em nome do requerente;*

*VI – documento de responsabilidade técnica, de projeto e execução, emitido pelo profissional técnico, vinculado ao respectivo órgão de fiscalização;*

*VII – comprovante de pagamento da taxa correspondente;*

*VIII – termo de compromisso e responsabilidade.*

*§ 1º O Chefe do Poder Executivo editará regulamento normatizando as características e peculiaridades técnicas que deverão compor os documentos básicos de análise, observando-se os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos e máximos:*

*I – recuo frontal mínimo;*

*II – afastamentos Laterais e de Fundos, mínimos;*

*III – taxa de ocupação máxima;*

*IV – taxa de permeabilidade mínima;*

*V – índice de aproveitamento máximo;*

*§ 2º No regulamento de que trata o §1º deste artigo serão normatizados os documentos técnicos complementares que deverão acompanhar o pedido.*

*§ 3º No caso de edificações industriais ou destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou na comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médico-hospitalar e hospedagem, conforme o caso, será exigida aprovação prévia pelas Secretarias estaduais de Saúde e do Meio Ambiente, de acordo com o que dispõe a legislação federal e estadual.*

*§ 4º Os projetos devem obedecer aos regramentos pertinentes na legislação municipal, estadual e federal vigentes, e, as normas técnicas aplicáveis emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;*

*§ 5º Será permitido ao órgão competente do Município de Santa Rosa solicitar informações complementares e requerer adequações do projeto apresentado, se necessário;*

*§ 6º Não será procedida verificação ou aprovação:*

*I – do projeto arquitetônico executivo;*

*II – dos dimensionamentos das aberturas, das áreas internas, dos poços de ventilação, de iluminação, das escadas e dos pés-direitos;*

*III – das áreas de reformas internas, salvo naquelas especificadas no art. 23 desta Lei Complementar;*

*IV – das fachadas, dos projetos elétricos, dos projetos hidrossanitários e demais projetos complementares.*

*§ 7º O responsável técnico encarregado pelo projeto, execução e o proprietário do imóvel deverão firmar Termo de Compromisso e Responsabilidade, cujo preenchimento deverá estar em conformidade com as diretrizes constantes no regulamento de que trata o §1º deste artigo;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 8º Os processos de construção e regularização protocolados anteriormente a vigência desta Lei Complementar terão sua tramitação operacionalizada no regulamento de que trata o §1º deste artigo. **(Alterado pela LC 154/2021)**

~~Art.14 A. Para o protocolo de pedido de aprovação de novos projetos de residências unifamiliares fica permitido o modo simplificado, admitido o meio eletrônico, devendo ser acompanhado dos documentos, na forma estabelecida e elencada, a seguir:~~

~~I— 01 (uma) planta de localização da edificação, indicando:~~

- ~~a) a posição relativa das divisas do lote, devidamente cotada;~~  
~~b) área ocupada pela edificação;~~  
~~c) área livre do lote;~~  
~~d) área total edificada;~~

~~e) resumo das informações urbanísticas, tais como área, índices e recuos;~~

~~f) localização da fossa séptica e do sumidouro, se o caso;~~

~~II— 01 (uma) planta baixa (sem níveis de medidas de área internas e nome das dependências):~~

~~a) 01 (um) corte (sem medidas de pé direito, degraus, patamares);~~

~~b) 01 (um) memorial descritivo (especificações técnicas de residência unifamiliar);~~

~~c) 01 (um) projeto de situação e localização, com as informações de alinhamento e urbanísticas, contendo ainda, afastamento da fossa séptica e sumidouro, bem como as demais medidas necessárias de divisas de fundos e laterais, planilha de índices urbanísticos e medidas de passeios públicos.~~

~~§1º O projeto de residência unifamiliar, no modo simplificado, deve obedecer ao regramento pertinente da legislação municipal vigente e as normas técnicas aplicáveis emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas—ABNT.~~

~~§2º O Poder Executivo, através de regulamentação, estabelecerá os modelos de documentos necessários (projetos e memoriais para protocolo e análise, bem como quadro de índices urbanísticos) para o fim de análise do pedido de aprovação de projeto de residência unifamiliar.~~

~~§3º Não será procedida verificação ou aprovação dos dimensionamentos de aberturas, áreas internas, poço de ventilação e iluminação, fachadas, projetos elétricos e demais projetos complementares para as edificações unifamiliares no modo simplificado; sendo permitido ao órgão competente do Município de Santa Rosa solicitar informações e requerer adequações do projeto apresentado.~~

~~§4º O responsável técnico e o proprietário do imóvel deverão firmar declaração em Termo de Compromisso e Responsabilidade de que o projeto de residência unifamiliar, no modo simplificado, atende todas as disposições da legislação urbanística e edilícia, em especial o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, o Código de Obras do Município de Santa Rosa e as normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas—ABNT, assumindo a responsabilidade integral sobre a edificação (projeto estrutural, arquitetônico e execução), estando cientes da obrigatoriedade de aplicar os itens construtivos necessários, declarados no memorial descritivo, estando sujeitos às penalidades da legislação municipal e correlata, em caso de descumprimento. (Incluído pela LC 144/2020)~~

~~Art.14–A. (Revogado).~~

~~I – (Revogado).~~

~~a) (Revogado).~~

~~b) (Revogado).~~

~~c) (Revogado).~~

~~d) (Revogado).~~

~~e) (Revogado).~~

~~f) (Revogado).~~

~~II – (Revogado).~~

~~a) (Revogado).~~

~~b) (Revogado).~~

~~c) (Revogado).~~

~~§1º (Revogado).~~

~~§2º (Revogado).~~

~~§3º (Revogado).~~

~~§4º (Revogado). **(Alterado pela LC 154/2021)**~~

Art. 15. As escalas exigidas para os projetos são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- I – 1:1.000 ou 1:500 para as plantas de situação;
- II – 1:200, 1:250 ou 1:500 para as plantas de localização;
- III – 1:50 para as plantas baixas, cortes e fachadas.

Parágrafo único. Em casos especiais, a critério do município, podem ser aceitas outras escalas.

~~Art. 16. O órgão competente do município examina o projeto arquitetônico no prazo máximo de dez dias.~~

~~Parágrafo único. Caso sejam necessárias alterações, o projeto arquitetônico é devolvido ao interessado com as devidas anotações e este deve ser entregue novamente com cópia do projeto corrigido.~~

*Art. 16. O órgão competente do Município examinará os projetos no prazo máximo de 30 (trinta) dias.*

*Parágrafo único. Caso sejam necessárias alterações, o projeto é devolvido ao responsável técnico com as devidas anotações e cabe a ele encaminhar o projeto corrigido. (Alterado pela LC 154/2021)*

~~Art. 17. Após a informação favorável no processo, por parte do órgão competente do município, o interessado deve encaminhar os seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, para solicitar a licença de execução da obra:~~

~~I – mais duas vias do projeto arquitetônico;~~

~~II – duas vias da planta de localização da instalação hidrossanitária contendo a indicação da entrada da rede de água, do destino final das águas servidas, esta constante de caixas de inspeção, fossas sépticas, sumidouros, além de ligação à rede pública de coleta de esgoto cloacal quando existir. Com relação às águas pluviais, a planta deve conter a indicação de seu destino final com a localização de caixas de inspeção e de ligação à rede de esgoto pluvial onde esta existir;~~

~~III – duas vias da planta de localização das instalações elétricas contendo a indicação da entrada de energia elétrica;~~

~~IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de projeto e certidão de aprovação do Plano de Prevenção Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros para edificações comerciais, de serviço ou mistas, industriais e residenciais multifamiliares;~~

~~IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de projeto e declaração de encaminhamento preenchida e assinada pelo responsável técnico e o proprietário do imóvel, em duas vias, para fins de aprovação do Projeto de Prevenção Contra Incêndios (PrPCI), Plano Simplificado de Prevenção Contra Incêndios (PsPCI) e o Plano de Prevenção Contra Incêndios (PPCI), onde constem dados da obra para edificações comerciais, de serviço ou mistas, industriais e residenciais multifamiliares, conforme anexo IV desta lei; (Alterado pela LC 90-2014)~~

~~V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução do projeto arquitetônico e ART de projeto e execução dos projetos complementares.~~

*Art. 17. O prazo previsto no art. 16 deste código poderá ser prorrogado por iguais períodos, desde que de forma fundamentada.*

*I – (Revogado).*

*II – (Revogado).*

*III – (Revogado).*

*IV – (Revogado).*

*V – (Revogado). (Alterado pela LC 154/2021)*

~~Art. 18. O município, no prazo de dez dias, expede a aprovação do projeto arquitetônico com o visto nos projetos complementares e a licença para execução, devendo o proprietário manter uma via desta no local da obra à disposição da fiscalização municipal.~~

~~Parágrafo único. Somente têm validade as vias do projeto que possuem o carimbo de aprovado e a rubrica do engenheiro ou arquiteto responsável pela aprovação de projetos.~~

*Art. 18. Os atos de aprovação dos projetos serão delimitados no regulamento de que trata o §1º do artigo 14 deste Código.*

*Parágrafo único. (Revogado). (Alterado pela LC 154/2021)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

~~Art. 19. O município manterá em seu arquivo uma via do projeto aprovado e dos que receberem o visto, devolvendo os demais ao interessado, que deve manter uma das vias da planta de localização no local da obra à disposição para vistoria e fiscalização.~~

*Art. 19. O Município manterá em seu arquivo o(s) projeto(s) digitais aprovado(s), disponibilizando, após tramitação interna e pagamento das taxas devidas, ao(s) responsável(is) técnico(s) e ao(s) proprietário(s), se for o caso, estas vias para que se produzam as cópias necessárias à execução da obra, devendo uma cópia da planta de situação e de localização permanecer no local da obra à disposição para vistoria e fiscalização. (Alterado pela LC 154/2021)*

~~Art. 20. Para os efeitos deste código, podem ter projeto simplificado e têm tramitação facilitada as construções destinadas a habitação unifamiliar, assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:~~

*Art. 20. Para os efeitos deste código, podem ter tramitação facilitada as construções destinadas a habitação unifamiliar, desde que apresentem as seguintes características: (Alterado pela LC 154/2021)*

I – não determinem construção ou acréscimo que ultrapasse a área de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

II – não transgridam este código.

~~Art. 21. As obras que estão concluídas ou em andamento sem o necessário alvará de licença obedecem ao mesmo processo para aprovação do projeto e concessão de licença, sem embargo das penalidades previstas nesta lei.~~

~~Parágrafo único. Deve ser anexada ao projeto a competente ART ou laudo técnico acompanhado da devida ART referente ao laudo, relativas às condições construtivas das partes da obra já executadas.~~

*Art. 21. Os processos que se refiram a obras, concluídas ou em andamento sem o necessário alvará de licença, protocolados anteriormente a vigência desta Lei Complementar, terão sua tramitação operacionalizada no regulamento de que trata o § 1º do artigo 14 deste Código.*

~~Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não afasta, quando for o caso, a aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar. (Alterado pela LC 154/2021)~~

## CAPÍTULO II DA ALTERAÇÃO DO PROJETO APROVADO

~~Art. 22. As alterações em projetos aprovados devem ser requeridas pelo interessado ao setor competente do município, em formulário padrão acompanhado de três vias do projeto alterado, antes da solicitação da carta de habitação.~~

*Art. 22. As alterações em projetos aprovados devem ser requeridas pelo interessado ao setor competente do Município por meio eletrônico e de forma vinculada ao processo que originou a aprovação, devendo o pedido ser formulado antes da emissão da carta de habitação. (Alterado pela LC 154/2021)*

## CAPÍTULO III DAS REFORMAS E DAS DEMOLIÇÕES

~~Art. 23. Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação devem ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou construir, de acordo com as seguintes convenções de cores:~~

*Art. 23. Para as obras de reforma que necessitem o encaminhamento de licenciamento, deverão ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, de acordo com o especificado no regulamento de que trata o §1º do artigo 14 deste Código, indicando-se nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou construir, observadas as seguintes convenções de cores: (Alterado pela LC 154/2021)*

I – cor preto para as partes existentes a conservar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – cor amarelo para as partes a ser demolidas;

III – cor vermelho para as partes novas acrescidas.

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

*§ 1º Considera-se reforma a execução de obras que impliquem por alteração da cobertura ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto da construção, podendo ocorrer acréscimo ou demolição da área construída, sendo estas alterações identificadas por responsável técnico legalmente habilitado, mediante contratação efetuada pelo proprietário da obra.*

*§ 2º Se a reforma representar acréscimo de área a aprovação do projeto seguirá o mesmo procedimento elencado no art.14.*

*§ 3º Se a reforma representar uma supressão de área deverá ser observado o procedimento para solicitação de demolição parcial do imóvel, em processo específico. **(Incluído pela LC 154/2021)***

Art. 24. A demolição de qualquer edificação só pode ser executada mediante licença concedida pelo setor competente do município, solicitada através de requerimento assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico e apresentação da ART de demolição.

CAPÍTULO IV  
DA VALIDADE E DA REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO E  
DA LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 25. A aprovação do projeto e a licença para execução têm validade pelo prazo de um ano.

Art. 26. Findo o prazo estabelecido no art. 25 desta lei, sem que as obras tenham sido iniciadas, o interessado ou o responsável técnico pode requerer a revalidação da aprovação do projeto e da licença para execução, devendo seguir as disposições das leis vigentes e pagar as taxas correspondentes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, a conclusão das fundações caracteriza obra iniciada.

CAPÍTULO V  
DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE  
LICENÇA PARA EXECUÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Art. 27. Estão isentos de apresentação de projeto os seguintes serviços e obras, devendo, no entanto, ser requerida licença pelo proprietário para:

I – construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas do lote;

II – rebaixamento de meio-fio;

III – reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento;

IV – construções isentas de responsabilidade técnica pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

*V – telheiros usados como base para sustentação de placas geradoras de energia elétrica. **(Incluído pela LC 154/2021)***

Art. 28. Estão isentos de apresentação de projeto e de concessão de licença para execução os reparos não previstos no art. 27 desta lei.

~~Parágrafo único. Estão dispensadas de regularização as obras existentes, com pé-direito não inclinado igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) não utilizadas para fins habitacionais.~~

*Parágrafo único. Estão dispensadas de regularização as obras existentes, com pé-direito não inclinado igual ou inferior a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) não utilizados para fins*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

*habitacionais, bem como, os telheiros usados como base para sustentação de placas geradoras de energia elétrica. (Alterado pela LC 154/2021)*

CAPÍTULO VI  
DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 29. No caso de paralisação de uma obra por mais de três meses, deve ser desimpedido o passeio público e construído um tapume no alinhamento do terreno.

CAPÍTULO VII  
DA CARTA DE HABITAÇÃO

~~Art. 30. Concluídas as obras, o proprietário ou o responsável técnico deve requerer ao município vistoria para a expedição da carta de habitação.~~

*Art. 30. Concluídas as obras, o proprietário ou o responsável técnico deve requerer, por meio digital, no processo que autorizou o licenciamento da obra, ao Município vistoria para a expedição da Carta de Habitação. (Alterado pela LC 154/2021)*

§ 1º Considera-se concluída a obra que estiver em fase de execução de pintura.

§ 2º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedida a respectiva carta de habitação, que somente será fornecida mediante a conclusão do passeio público de acordo com a legislação municipal.

§ 3º O fornecimento da carta de habitação para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pelo Plano Diretor, título XI, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas, bem como a apresentação do alvará do Plano de Prevenção Contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

§ 4º A expedição de alvará de funcionamento de atividade fica vinculada à prévia expedição da carta de habitação, de acordo com legislação vigente.

§ 5º A Carta de Habitação autoriza a ocupação da edificação, não representando qualquer garantia a sua segurança, que se deve única exclusivamente ao(s) proprietário(s) e ao(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e execução da respectiva obra;

§ 6º A vistoria para a concessão da Carta de Habitação será realizada em conformidade com os projetos aprovados nos moldes da análise de que trata o art.14 deste Código;

§ 7º Concomitante à solicitação da Carta de Habitação, obrigatoriamente, deverão ser anexados, pelo interessado, os seguintes documentos:

I – memorial descritivo;

II – projeto arquitetônico executivo completo conforme executado.

§ 8º Os documentos previstos no § 7º deste artigo não serão objeto de análise, devendo o município guardar as respectivas cópias como arquivo a fim de possibilitar consultas, quando necessário. (Incluídos pela LC 154/2021)

Art. 31. Ao requerer a carta de habitação, o interessado deve anexar a seguinte documentação:

I – para habitação unifamiliar isolada:

a) requerimento padrão do município.

II – para edificações industriais:

a) requerimento padrão do município;

b) documento comprobatório da vistoria e liberação das instalações para prevenção de incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros;

c) licença de operação, expedida pelos órgãos de Saúde e do Meio Ambiente competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – Para as demais edificações:

- a) requerimento padrão do município;
- b) documento de liberação para uso dos elevadores, se o caso;
- c) documento comprobatório da vistoria e liberação das instalações para prevenção de incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros, se o caso;
- d) guia de manutenção da edificação de prédios multifamiliares.

Parágrafo único. O guia de manutenção da edificação deve conter a indicação das medidas necessárias à conservação e à manutenção dos diferentes elementos, instalações e equipamentos da edificação, com os prazos exigidos para a apresentação dos laudos periódicos ao município, e deve fazer parte da convenção de condomínio, se o caso.

Art. 32. Pode ser concedida a carta de habitação parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentes uma das outras, constituindo, cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo único. Nos casos de concessão de carta de habitação parcial, o acesso às unidades deverá ser independente do acesso às obras.

Art. 33. Se, por ocasião da vistoria para a concessão da carta de habitação, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, são tomadas as seguintes medidas:

- I – o proprietário é notificado conforme as disposições deste código;
- II – deverá o proprietário regularizar a edificação, caso as alterações possam ser aprovadas;
- III – o proprietário deverá providenciar a demolição ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

Art. 34. A concessão da carta de habitação pelo município fica condicionada à execução das ligações de água, energia elétrica e esgoto cloacal onde houver rede disponível.

Art. 35. O município fornece a carta de habitação no prazo máximo de dez dias, contado do protocolo do requerimento na prefeitura municipal.

TÍTULO VI  
OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS  
CAPÍTULO I  
ANDAIMES

Art. 36. Os andaimes devem satisfazer às seguintes condições:

- I – apresentar perfeitas condições de segurança e observar distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas brasileiras, devendo, se necessário, ser consultada a concessionária de energia elétrica para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;
- II – ocupar no máximo a largura do passeio menos um metro e, se com menos de 4,00 m (quatro metros) de altura em relação a este, observar passagem livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura e ser dotado de proteção em todas as faces livres para impedir a queda de materiais;
- III – ser executado de forma a não prejudicar a arborização ou a iluminação pública;
- IV – os andaimes armados com cavalete ou escada devem atender o disposto na NR 18 do Ministério do Trabalho.

Art. 37. Os pontaltes de sustentação de andaimes, quando formarem galerias, devem ser colocados a prumo e afastados no mínimo um metro do meio-fio.

CAPÍTULO II  
TAPUMES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 38. Nenhuma construção ou demolição, nas áreas central e mista 1 de ocupação intensiva, pode ser feita no alinhamento das vias públicas ou com recuo inferior a 4,00 m (quatro metros), sem que haja em toda a sua frente um tapume provisório acompanhando o andamento da construção ou da demolição, com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Parágrafo único. Os casos especiais devem ser avaliados mediante solicitação do responsável técnico da obra, pelo setor competente da prefeitura.

Art. 39. Nas construções recuadas de 4,00 m (quatro metros) ou mais, nas áreas central e mista 1 de ocupação intensiva, é obrigatória a construção de tapume com 2,00 m (dois metros) de altura mínima no alinhamento.

Art. 40. A colocação do tapume deve observar a existência de vegetação no terreno ou passeio de forma a não prejudicá-los.

Art. 41. É permitida a ocupação máxima de 2/3 (dois terços) do passeio, preservando uma passagem livre de no mínimo 1,00 m (um metro) para pedestres, descontado dos dois terços o espaço ocupado por árvores, onde houver.

Art. 42. Após o término das obras, os tapumes devem ser retirados no prazo máximo de dez dias.

CAPÍTULO III  
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS LOGRADOUROS  
E PROTEÇÃO ÀS PROPRIEDADES

Art. 43. Durante a execução das obras, o profissional responsável deve por em prática todas as medidas necessárias para que os logradouros e passeios, nos trechos fronteiros à obra, sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação de forma a garantir a trafegabilidade de pedestres e automóveis com segurança.

Art. 44. Durante a execução das obras, o profissional responsável pode solicitar ao poder público, através dos órgãos competentes, a reserva de até 50% (cinquenta por cento) das vagas de estacionamentos localizadas nos trechos dos logradouros fronteiros à obra para uso exclusivo dos veículos a serviço da obra em horários de execução desta.

Parágrafo único. A reserva do espaço de estacionamento não isenta o responsável pela obra da manutenção e conservação do trecho, nem tampouco permite o depósito de materiais de construção no logradouro.

Art. 45. Nenhum material pode permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

Art. 46. No caso de verificar-se a paralisação por mais de noventa dias, a construção deve:

I – ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;

II – ter seus andaimes e tapumes removidos, se construídos sobre o passeio, devendo os tapumes ser recolocados no alinhamento do terreno;

III – ter os materiais e equipamentos removidos do passeio público, quando lá depositados.

TÍTULO VII  
CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS  
CAPÍTULO I  
TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 47. Os terrenos não edificados devem ser mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo para isso o município determinar os serviços necessários.

Parágrafo único. *Considera-se terreno limpo, além da limpeza da área privativa, a área de passeio e a frente do lote. (Incluído pela LC 154/2021)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 48. Nos terrenos não edificados, situados nos logradouros providos de pavimentação, é recomendado o fechamento da testada por meio de cerca de tela ou muro, obedecida a legislação específica.

Art. 49. Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio, são obrigados a executar a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo município, e a mantê-los em estado de conservação e limpeza.

Parágrafo único. A execução, reforma ou quaisquer alterações feitas no passeio público devem observar, além do disposto no anexo 8 da Lei Complementar nº 33/2006, altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) em relação ao leito da via pública.

Art. 50. Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo órgão competente municipal, pode o município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

## CAPÍTULO II TERRENOS EDIFICADOS

Art. 51. Os terraços construídos junto à divisa, ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) devem possuir muro de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura naquela divisa.

Art. 52. Os muros que subdividem um pátio de ventilação e iluminação, principal ou secundário, aberto ou fechado, não podem ultrapassar a altura de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), a não ser que cada um dos pátios resultantes satisfaça, independentemente, as condições exigidas por esta lei.

Art. 53. Os muros construídos no alinhamento do terreno e em suas divisas devem observar o que segue:

I – nos logradouros em que é permitido edificar até o alinhamento do lote, de acordo com exigências do Plano Diretor, ter altura máxima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) em relação ao nível mais alto dos terrenos adjacentes ao muro da divisa;

II – nos logradouros em que deve ser observado o recuo para jardim obrigatório, de acordo com exigências do Plano Diretor:

§ 1º nas divisas laterais e de fundos, ter no máximo 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura em relação ao nível mais alto dos terrenos adjacentes ao muro da divisa.

§ 2º as vedações construídas no alinhamento, se executadas com materiais opacos, tais como concreto, alvenaria de tijolos ou de pedra ou materiais similares, não podem ter altura superior a 0,80 m (oitenta centímetros):

a) em até um terço da testada do lote, seja de esquina ou não, pode ser construído muro com materiais opacos com altura de até 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), devendo ser feito um chanfro com a medida dos catetos com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o muro for construído na esquina do terreno;

b) altura destas vedações pode ser completada, até o máximo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), com materiais que permitam a continuidade visual dos jardins, tais como grades, telas metálicas e similares.

III – nos terrenos onde houver muro de arrimo, as alturas são medidas a partir da face superior deste;

IV – A instalação de cerca elétrica deve ser regulada por normatização pertinente, e a altura do muro onde esta será fixada deve obedecer ao disposto neste artigo.

V – Se for necessária a construção de muro com altura superior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), a licença será analisada caso a caso pelo órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 54. É vedada a execução de quaisquer elementos construtivos de caráter decorativo ou funcional, tais como pórticos, floreiras, degraus, desníveis ou outros tipos de obstáculos, que impeçam o acesso das viaturas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo as residências unifamiliares, em terrenos isolados.

CAPÍTULO III  
PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

Art. 55. Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e ao livre trânsito nos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os procedimentos usuais de conservação do solo.

Art. 56. Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, devem oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras.

Parágrafo único. A atividade de desmonte de rocha a fogo deve ser executada por profissional legalmente habilitado, com emissão da ART e plano de fogo.

Art. 57. Em caso de cortes ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros devem ter reconstruídos seus perfis e vegetação originais, devendo, para isto, ser executadas as obras necessárias, tais como muro ou arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, entre outros.

Art. 58. A licença para execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3,00 m (três metros) de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno deve ser precedida de estudo de viabilidade técnica, a critério da municipalidade, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental.

TÍTULO VIII  
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES  
CAPÍTULO I  
DAS FUNDAÇÕES

~~Art. 59. As fundações são executadas de acordo com as prescrições da NBR 6122.~~

Art. 59. As fundações são executadas de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes.  
**(Alterado pela LC 154/2021)**

Parágrafo único. As fundações não podem invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, devendo ser totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Art. 60. Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação pode ser construída sobre terreno úmido ou pantanoso ou em terreno cujo solo contenha proporção maior que 30% (trinta por cento) de substâncias orgânicas.

Parágrafo único. O saneamento do solo deve ficar sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, que apresentará laudo circunstanciado e licenciamento ambiental ao final da operação.

CAPÍTULO II  
DO ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E DAS COBERTURAS

Art. 61. Em qualquer edificação, o terreno é preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de infiltração dentro dos seus limites.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 62. As edificações construídas sobre as linhas divisórias ou no alinhamento devem ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 63. O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deve ser feito através de condutores sob os passeios.

Art. 64. É proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário e, também, a ligação dos condutores de esgoto sanitário à rede de águas pluviais.

~~Art. 65. As instalações para escoamento de águas pluviais são executadas de acordo com o que estabelece a NBR 10844/NB-611.~~

Art. 65. As instalações para escoamento de águas pluviais são executadas de acordo com o que estabelece a legislação e normas técnicas vigentes. **(Alterado pela LC 154/2021)**

Art. 66. Nos casos em que o coletor pluvial passar por propriedade lindeira, deve ser juntada ao projeto uma declaração de autorização do proprietário daquele imóvel, por instrumento particular e com firma reconhecida, concedendo permissão à indispensável ligação àquele coletor, acompanhada da respectiva matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A declaração citada no *caput* deste artigo deve, antecipadamente, ser visada pelo órgão competente da municipalidade para análise e encaminhamentos formais e, se o caso, solicitação de mais informações.

### CAPÍTULO III DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 67. As paredes, tanto externas como internas, se executadas em alvenaria de tijolo comum, devem ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

§ 1º As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas e as construídas nas divisas dos lotes devem ter espessura mínima 0,20 m (de vinte centímetros).

§ 2º As espessuras mínimas de paredes constantes neste artigo podem ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 68. Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo devem observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência a fogo correspondentes a uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,08 m (oito centímetros).

### CAPÍTULO IV DA ILUMINAÇÃO E DA VENTILAÇÃO

Art. 69. Salvo os casos expressos, todo o compartimento deve ter vãos para o exterior, satisfazendo as prescrições desta lei.

§ 1º Os vãos, se dotados de esquadrias, devem permitir renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida.

§ 2º Em nenhum caso a área das aberturas destinadas a ventilar qualquer compartimento pode ser inferior a 0,40 m<sup>2</sup> (quarenta decímetros quadrados), ressalvados os casos de ventilação por dutos.

Art. 70. O total da área dos vãos para o exterior, em cada compartimento, não pode ser inferior à fração estabelecida na tabela nº 1 – ANEXO 1.

§ 1º Sempre que a ventilação e a iluminação dos compartimentos efetivar-se por vãos localizados em reentrâncias cobertas, a profundidade desta não pode ser maior do que sua largura, nem superior à dimensão de 3,00 m (três metros), exceto nos casos de lojas ou sobrelojas, cujos vãos localizarem-se sob marquises ou galerias cobertas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º Se os vãos localizarem-se sob qualquer tipo de cobertura, a porção da área externa a eles é somada à área dos compartimentos que por ele ventilam, para fins de dimensionamento.

§ 3º Em cada compartimento, uma das vergas das aberturas externas, pelo menos, deve distar do teto, no máximo, a um quinto da altura do pé-direito deste compartimento, não ficando nunca à altura inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), contada do piso deste compartimento.

Art. 71. Não são permitidas aberturas em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) dela, e não a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular a esta.

§ 1º Optando pela edificação sem aberturas e com afastamento da divisa do lote, este deve observar a distância mínima de uma vez o valor da unidade de passagem estabelecida na NBR 9077.

~~§ 2º são permitidas aberturas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) em paredes perpendiculares à divisa do terreno desde que nesta seja edificado muro com no mínimo 0,75 (setenta e cinco centímetros) de comprimento e altura equivalente à da cobertura da edificação.~~

*§ 2º São permitidas aberturas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) em paredes perpendiculares à divisa do terreno desde que nesta seja edificado muro com no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de comprimento e altura equivalente à da cobertura da edificação. (Alterado pela LC 154/2021)*

Art. 72. As aberturas para iluminação ou ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, confrontantes em economias diferentes e localizadas no mesmo terreno, não podem ter entre elas distância menor que 3,00 m (três metros), mesmo que estejam numa única edificação.

Art. 73. É permitida a abertura de vãos para prismas de ventilação e iluminação (PVI) desde que observadas as seguintes condições:

I – se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de três 3,00 m (três metros) de diâmetro;

II – se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro;

III – se o PVI servir apenas a compartimentos sanitários, deve permitir a inscrição de um círculo de um metro de diâmetro e possuir área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados).

§ 1º Os prismas de ventilação e iluminação devem ser revestidos internamente e visitáveis na base.

§ 2º Não é considerado prisma de iluminação e ventilação quando houver acesso ao vão por um dos lados do terreno com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 74. Os banheiros podem ser ventilados natural ou mecanicamente através de dutos.

Art. 75. Na ventilação natural por dutos verticais, o ar é extraído através de uma grelha colocada em cada banheiro, ligada ao duto, e o ar novo é lançado ao banheiro através de grelhas colocadas nas portas, paredes internas ou forro.

Art. 76. O cálculo da área da seção transversal do duto vertical para extração natural de ar obedece a seguinte expressão:

Onde:

A = área da seção transversal do duto em metros quadrados.

n = número de vasos e mictórios a serem ventilados pelo duto.

h = altura total do duto em metros, devendo ultrapassar, no mínimo, em 0,60m (sessenta centímetros) a cobertura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º Caso a seção transversal do duto não seja circular, a relação entre uma dimensão e outra deve ser, no mínimo, de 1:3 (um para três).

§ 2º Nos banheiros coletivos, os chuveiros são computados no cálculo de n.

Art. 77. A extremidade superior do duto deve ter cobertura.

Art. 78. O tamanho das grelhas abertas no duto e nas portas ou paredes internas deve ser igual à metade da área do duto.

Art. 79. A grelha deve ter dispositivo que permita o controle da saída de ar.

CAPÍTULO V  
DOS PÉS-DIREITOS

Art. 80. Os pés-direitos têm as seguintes alturas mínimas:

I – para compartimentos destinados a residências, de acordo com título X, capítulo I desta lei;

II – para compartimentos destinados a atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços:

a) 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços;

b) 3,00m (três metros) em compartimento com até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área;

c) 3,30m (três metros e trinta centímetros) em compartimento com área superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), até o limite de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

d) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimento com área superior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 81. É permitido um conjunto formado por loja e sobreloja, mezanino ou jirau, de acordo com os seguintes parâmetros:

I – 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de pé-direito mínimo para sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

II – 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito mínimo da loja, embaixo de sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

III – projeção máxima da sobreloja, mezanino ou jirau em até 60% (sessenta por cento) da área da loja.

Art. 82. Em compartimento com teto inclinado, o pé-direito mínimo no centro do compartimento não pode ser menor do que aquele exigido em cada caso.

§ 1º Deve ser respeitada a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no ponto mais baixo do compartimento.

§ 2º Em casos especiais como chalés, sótão, adegas, lavabos e depósitos, a altura mínima do ponto mais baixo poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desde que não implique na funcionalidade do compartimento.

CAPÍTULO VI  
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 83. São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e escadas rolantes, os vestíbulos, portarias e saídas, os vãos de passagem e portas.

Parágrafo único. Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao livre trânsito de pessoas.

SEÇÃO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DOS CORREDORES, DAS ESCADAS E DAS RAMPAS

Art. 84. Os corredores, escadas e rampas das edificações são dimensionados segundo a seguinte classificação:

I – de uso privativo – se restritos à utilização de unidades autônomas, sem acesso ao público em geral, tais como os pertencentes a residências, apartamentos e interior de lojas;

II – de uso comum – se de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação de unidades privativas, tais como os corredores de edifícios de apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e salas comerciais;

III – de uso coletivo – se de utilização prevista para aglomerações em pique de fluxo tais como cinemas, teatros, estabelecimentos de culto, ginásio de esporte e similares, bem como estabelecimentos escolares e de saúde, edifícios públicos e edificações afins.

§ 1º Se de uso privativo, os corredores, escadas e rampas devem ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º Se de uso comum, os corredores, escadas e rampas devem ter largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros) acrescidos de 0,05m (cinco centímetros) para cada metro de comprimento excedente, ou fração.

§ 3º Se de uso coletivo, os corredores, as escadas e as rampas devem ter largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) devendo ser dimensionados de acordo com a fórmula abaixo em função do pavimento com maior população, o qual determinará as larguras mínimas para os lanços correspondentes aos demais pavimentos, considerando-se o sentido de saída:

$$N = \frac{P}{C}$$

Onde:

N = número de unidades de passagem, arredondado para número inteiro;

P = população do pavimento de maior lotação;

C = capacidade de unidade de passagem, de acordo com a tabela 2 – anexo 1 desta lei.

§ 4º As edificações devem atender, ainda, o disposto na NBR 9077.

Art. 85. Os corredores e galerias comerciais devem ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, não podendo ser inferior a:

I – 2,00m (dois metros) se a galeria ou corredor possuir compartimentos em um de seus lados;

II – 3,00m (três metros) se a galeria ou corredor possuir compartimentos em ambos os lados.

Parágrafo único. Se o cálculo da largura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), os corredores ou galerias comerciais devem ter sua largura fixada em 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e ser dotados de um *hall* a cada 60,00m (sessenta metros) onde possa ser inscrito um círculo com diâmetro igual ou superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 86. É permitido o uso de escadas circulares ou em caracol em unidades residenciais ou de uso privativo no interior de lojas, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deve ter no mínimo 0,30m (trinta centímetros) e a parte mais estreita, no mínimo 0,10m (dez centímetros), dotadas de guarda-corpo e ou corrimão.

Art. 87. As escadas e rampas para pedestres em geral devem atender aos seguintes parâmetros:

I – escadas de uso privativo:

a) altura máxima do espelho do degrau igual a 0,185m (dezoito centímetros e meio);

b) largura mínima do piso do degrau igual a 0,25m (vinte e cinco centímetros).

II – escadas de uso comum ou coletivo – o que estabelece a NBR 9077;

III – rampas de uso privativo – o que estabelece a NBR 9077;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV – rampas de uso comum ou coletivo – o que estabelece a NBR 9077 e NBR 9050;

Parágrafo único. As alturas dos espelhos das escadas a que se refere este artigo não podem ser inferiores a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 88. Na construção de escadas e rampas em geral, obedece-se ao seguinte:

I – são dispostas de tal forma que assegurem a passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II – os patamares não podem ter nenhuma de suas dimensões inferior à largura da respectiva escada ou rampa;

III – nenhuma porta pode abrir sobre os degraus ou sobre uma rampa, sendo obrigatório o uso do patamar.

Art. 89. Além das exigências estabelecidas no art. 88, as escadas e rampas de uso comum ou coletivo devem observar ainda:

I – ser construídas de material incombustível e ter o piso revestido de material antiderrapante;

II – ser dotadas de corrimão, se elevar a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível do piso, sendo que escadas e rampas com largura superior a 3,00m (três metros) devem ser dotadas de corrimão intermediário;

III – não podem ser dotadas de lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

IV – o patamar de acesso ao pavimento deve estar no mesmo nível do piso da circulação;

V – os lanços são preferencialmente retos, devendo existir patamares intermediários se houver mudança de direção ou se a escada precisar vencer altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

§ 1º Podem ser dispensadas de patamar as escadas construídas em volta do elevador somente nos dois primeiros pavimentos.

§ 2º Em quaisquer condições ficam resguardadas as prescrições das normas NBR 9077 e NBR 9050.

## SEÇÃO II DAS ESCADAS PROTEGIDAS E ENCLAUSURADAS

Art. 90. As escadas protegidas e enclausuradas devem atender o estabelecido na NBR 9077.

Art. 91. A escada enclausurada deve servir a todos os pavimentos e atender o estabelecido na NBR 9077.

## SEÇÃO III DOS ELEVADORES E DAS ESCADAS ROLANTES

Art. 92. É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador, nas edificações em geral, de mais de quatro pavimentos, ou que apresentarem altura da edificação superior a 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) da soleira de entrada até o piso do último pavimento, não considerando pavimentos superiores destinados a dependências secundárias de uso comum e privativas do prédio, casa de máquinas, caixa d'água e pavimentos considerados como subsolo.

Parágrafo único. Para obtenção da carta de habitação, nos prédios com exigência de instalação de elevador, deve ser fornecido o cálculo de tráfego de acordo com o que estabelece a NBR 5665, o qual determinará o número de unidades necessárias, acompanhado da respectiva ART do responsável técnico legalmente habilitado.

Art. 93. No cálculo das distâncias verticais não serão computados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – o último pavimento quando for de uso exclusivo do penúltimo (duplex) ou destinado a dependências de uso comum ou dependência do zelador;

II – os pavimentos em subsolo, desde que sejam garagem ou dependências de uso comum.

Art. 94. Sempre que for necessária a instalação de elevadores, estes devem percorrer toda a distância vertical que for medida para apurar-se a necessidade, ou não, de seu emprego.

Art. 95. Os elevadores não podem constituir meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

Art. 96. A obrigatoriedade de instalação de elevadores, de acordo com o disposto nesta seção, é extensiva às edificações que forem acrescentadas no número de seus pavimentos.

Art. 97. A instalação de elevadores, em qualquer caso, obedecerá às normas técnicas brasileiras.

Art. 98. Os edifícios mistos devem ser servidos por elevadores exclusivos para atividade residencial e exclusivos para atividade comercial e de serviço, devendo o cálculo de tráfego ser feito separadamente.

#### SEÇÃO IV DOS VÃOS DE PASSAGEM E DAS PORTAS

Art. 99. Os vãos de passagem e portas devem atender às seguintes larguras mínimas:

I – dormitórios, salas em geral e cozinhas – 0,80m (oitenta centímetros);

II – copas – 0,70m (setenta centímetros);

III – sanitários – 0,60m (sessenta centímetros);

IV – compartimentos destinados ao trabalho – 0,80m (oitenta centímetros);

V – portas de entrada de unidades autônomas – 0,90m (noventa centímetros).

§ 1º As portas e vãos de passagem devem ter altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

§ 2º Em quaisquer situações deve-se atender às prescrições das normas NBR 9077 e NBR 9050.

#### CAPÍTULO VII DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO

Art. 100. É livre a composição das fachadas, desde que não contrariem as disposições deste código. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, devem receber tratamento arquitetônico e ser convenientemente conservadas considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 101. A construção ou a projeção sobre os afastamentos laterais e de fundos, alinhamento e recuo frontal é possível na forma estabelecida neste artigo e na Lei Complementar nº 33, de 11 de outubro de 2006.

§ 1º A construção de marquise sobre o alinhamento frontal não pode ultrapassar 2/3 (dois terços) da largura do passeio, não ser inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e superior a 2,00m (dois metros).

§ 2º É permitida a construção de projeções como sacadas abertas, balcões, abas e saliências sobre o passeio público onde não exista rede de alta tensão, até 1/2 da largura do passeio, limitado a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º a construção de marquises, sacadas abertas, balcões, abas e saliências sobre o passeio público deve atender o que segue:

I – obedecer à cota mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível deste;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – ser construídas de material incombustível;

III – as águas pluviais coletadas sobre as projeções devem ser conduzidas preferencialmente por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou, se inexistente este, às sarjetas;

IV – não causar qualquer prejuízo à arborização e à iluminação pública.

§ 4º O setor responsável do município deve monitorar a situação estrutural das projeções, emitindo notificação quando necessário, para que o responsável pelo condomínio ou pela edificação providencie nos reparos necessários.

§ 5º É permitida a construção sobre o recuo frontal:

I – de rampas, escadas de acesso ao pavimento térreo ou subsolo, desde que descobertos;

II – de guaritas, muros, grades e floreiras;

III – de pérgolas ou similares;

§ 6º É permitida a projeção da construção sobre o recuo frontal em até 50% (cinquenta por cento) do recuo obrigatório, a partir do segundo pavimento.

Art. 102. É obrigatória a construção de marquises em toda a extensão da fachada nas edificações construídas no alinhamento, sempre que houver aberturas na fachada frontal dos pavimentos superiores.

Parágrafo único. Não é obrigatória a execução de marquise quando o prédio estiver recuado do alinhamento, no mínimo, 2,00m (dois metros).

CAPÍTULO VIII  
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 103. O número mínimo de vagas para veículos, de acordo com a edificação, é o seguinte:

I – residência unifamiliar: uma vaga por unidade com área acima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II – residência multifamiliar:

a) 0,75 (setenta e cinco centésimos) de vaga para cada unidade com área igual ou inferior 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

b) uma vaga por unidade com área superior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

c) duas vagas por unidade com área superior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

d) três vagas por unidade com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

Parágrafo único. É considerada somente a área privativa para o cálculo das vagas referidas nos incisos I e II deste artigo.

III – mercado e supermercado: uma vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área útil construída, e uma vaga para carga e descarga;

IV – restaurante, churrascaria e similares: uma vaga para cada 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área útil construída;

V – hotel, albergue e similares:

a) uma vaga para cada três quartos ou unidades com área útil menor ou igual a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

b) uma vaga por quarto ou unidade com área útil superior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

c) uma vaga de ônibus para cada quarenta quartos ou unidades, podendo ser utilizada para embarque e desembarque;

VI – motel: uma vaga por quarto ou unidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VII – hospital, clínica e casa de saúde: uma vaga para cada dez leitos;

VIII – parque de diversões: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de terreno;

IX – locais de lazer noturno, salão de baile, boate, casa de espetáculos e jogos eletrônicos – uma vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) da área destinada ao público;

X – clube e associação (sede social), academia de ginástica: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída ou utilizada;

XI – estádio, ginásio coberto e quadra coberta para esporte: uma vaga para cada 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída ou utilizada e não menos de três vagas;

XII – locais para camping, colônia de férias, hotel–estância: uma vaga por unidade de alojamento;

XIII – zoológico, horto e parque: uma vaga para cada 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de terreno e não menos de dez vagas;

XIV – creche, jardim de infância, pré–escola, escola de ensino fundamental: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída e uma vaga para embarque e desembarque;

XV – escolas de ensino médio, especial, profissionalizante e superior: uma vaga para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

XVI – museu, biblioteca, cinema, teatro e auditório: uma vaga para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil construída;

XVII – entidade cultural, associação profissional, sindicato, entidade beneficente, filantrópica e clube de serviço: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída;

XVIII – igreja, templo e local de culto: uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída e uma vaga para embarque e desembarque;

XIX – comércio vicinal: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída e não menos de uma vaga;

XX – loja de departamentos e varejista de material de construção: uma vaga para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil construída e uma vaga para carga e descarga;

XXI – atacadista e depósito em geral: uma vaga para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil construída e uma vaga para carga e descarga;

XXII – oficina: uma vaga para cada 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área útil construída;

XXIII – prestação de serviço, consultório e escritórios em geral: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída;

XXIV – agência bancária e financeira: uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;

XXV – posto de abastecimento com ou sem lavagem, de lubrificação para veículo, borracharia: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída;

XXVI – indústria: uma vaga para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil construída e uma vaga para carga e descarga;

XXVII – outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: uma vaga para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil;

XXVIII – para os casos inclusos nos incisos III a XXVII, pode–se contar como vagas aquelas localizadas nos gradouros fronteiros ao estabelecimento.

Parágrafo único. É considerada área útil, para efeito dos cálculos referidos neste artigo, aquela efetivamente utilizada pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço e similares.

Art. 104. A área mínima por vaga é de 11,00m<sup>2</sup> (onze metros quadrados), com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 105. É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, de fundo e recuo frontal.

Art. 106. Às garagens, com exceção daquelas situadas em edificações residenciais unifamiliares, aplicam-se as seguintes exigências:

I – estrutura e paredes de vedação inteiramente incombustíveis, caso haja outro pavimento na parte superior;

II – piso revestido de material resistente, impermeável e antiderrapante.

Art. 107. As exigências do artigo 103 não são obrigatórias para as construções já existentes e regularizadas, mesmo em caso de reformas, ou ampliações de até 30% (trinta por cento) da área já construída.

Art. 108. O cálculo do número de vagas para estacionamento naquelas edificações não previstas por este código será estabelecido pelo órgão competente do município.

TÍTULO IX  
DOS EQUIPAMENTOS E DAS INSTALAÇÕES  
CAPÍTULO I  
DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 109. Todas as edificações devem ser providas de instalações elétricas, projetadas e executadas por técnico habilitado, de acordo com o que estabelecem a NBR 5410, NBR 5419, e o regulamento das instalações consumidoras da concessionária local dos serviços de energia elétrica.

Parágrafo único. As reformas ou ampliações devem atender integralmente às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e da concessionária.

CAPÍTULO II  
DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Art. 110. As instalações prediais de água devem atender o que estabelecem a NBR 5626, e o regulamento da concessionária local dos serviços de abastecimento de água e esgoto.

CAPÍTULO III  
DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 111. As instalações prediais de esgoto devem atender, além do que dispõe esta lei, a NBR 8160 da ABNT, e o regulamento da concessionária local dos serviços de abastecimento de água e esgoto.

Art. 112. As instalações prediais de esgoto sanitário devem ser ligadas aos coletores públicos, onde houver.

Art. 113. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa séptica e sumidouro, obedecendo às seguintes especificações:

I – quanto à fossa séptica:

a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;

b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II – quanto ao sumidouro:

a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229, e ter capacidade nunca inferior a 1,50m<sup>3</sup> (um e meio metro cúbico);

b) deve localizar-se no interior do lote, distante no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites do terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

c) deve localizar-se no mínimo a 20,00m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.

§ 1º A administração municipal, ao fornecer as informações urbanísticas, deve especificar a destinação do efluente da fossa séptica.

§ 2º Em casos especiais, onde ficar comprovada a inviabilidade técnica da localização de acordo com a alínea *b* dos incisos I e II deste artigo, esta fica a critério da Secretaria de Planejamento.

§ 3º Deve ser prevista espera para ligação futura à rede de esgoto cloacal, devendo a ligação ser efetivada quando a via pública passar a contar com este serviço, com a eliminação do poço sumidouro.

CAPÍTULO IV  
DAS INSTALAÇÕES DE GÁS

Art. 114. As instalações internas de gás devem satisfazer ao que estabelece a NBR 13932 da ABNT.

Art. 115. Os recipientes de gás com capacidade de até 13 kg (treze quilos) podem ser instalados no interior das edificações, desde que atendam às normas da ABNT.

Parágrafo único. Se a capacidade dos recipientes de gás ultrapassar 13 kg (treze quilos) é exigida instalação central que atenda a NB 107 da ABNT, exceto para residência unifamiliar.

CAPÍTULO V  
DAS INSTALAÇÕES DE TELEFONE

Art. 116. Nas edificações de uso coletivo, é obrigatória a instalação de tubulação para serviços telefônicos em cada economia, de acordo com as normas da concessionária local.

CAPÍTULO VI  
DAS INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Art. 117. As instalações de sistemas de ar-condicionado obedecem ao que estabelece a NBR-6675 da ABNT.

Art. 118. Todos os aparelhos de condicionador de ar devem ser dotados de instalações coletoras de água.

CAPÍTULO VII  
DAS CHAMINÉS

Art. 119. Nos estabelecimentos comerciais e industriais, cuja atividade obrigue a instalação de chaminé, deve ser solicitada autorização da Secretaria de Meio Ambiente do município.

CAPÍTULO VIII  
DAS INSTALAÇÕES DE PARA-RAIOS

Art. 120. A execução das instalações de para-raios deve ser precedida de projeto, de acordo com o que estabelece a NBR 5419 da ABNT.

Art. 121. É obrigatória a instalação de para-raios em toda edificação com mais de três pavimentos ou altura superior a 10,00m (dez metros), de acordo com o que estabelece a NBR 5419 da ABNT.

§ 1º É também obrigatória a instalação de para-raios nas edificações que, mesmo com altura inferior à mencionada no *caput* deste artigo, tenham projeção horizontal superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

metros quadrados) ou edificações com qualquer área destinada a loja, mercado ou supermercado, escola, local de reuniões, edifícios-garagem, inflamáveis ou explosivos, terminais rodoviários e fábricas.

§ 2º As exigências quanto às instalações de para-raios aplicam-se integralmente às reformas e às ampliações.

CAPÍTULO IX  
DA PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Art. 122. No que concerne à proteção contra incêndios, as edificações devem obedecer, no que couber, ao que estabelecem a NBR 9077 e a NB 24 da ABNT.

Art 123. À exceção das habitações unifamiliares, as demais edificações devem contar com o alvará do Plano de Prevenção Contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 124. A existência de outros sistemas de prevenção não exclui a obrigatoriedade da instalação de extintores de incêndio em todas as edificações.

§ 1º Excetuam-se das exigências deste artigo as habitações unifamiliares.

§ 2º A existência de garagem ou elevador no corpo do prédio de habitação coletiva obriga a instalação de extintores de incêndio, independentemente do número de pavimentos.

§ 3º Nos prédios onde se depositam inflamáveis ou explosivos, além das exigências desta lei, deve ser observado o que estabelece a NB 98 da ABNT.

Art. 125. Nos ambientes de trabalho, deve ser obedecido o que estabelece a Portaria nº 3.214 do Ministério do Trabalho.

CAPÍTULO X  
DAS ANTENAS

Art. 126. Nas edificações destinadas à habitação coletiva é obrigatória a instalação de tubulações para antenas de telecomunicações atendendo a todas as unidades habitacionais.

TÍTULO X  
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 127. Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I – Residenciais – as destinadas a habitação unifamiliar ou multifamiliar e a atividades de hospedagem;

II – Comerciais – as destinadas à compra e venda de mercadorias;

III – Serviços – as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade;

IV – Industriais – as destinadas a qualquer operação definida pela legislação federal como de transformação de matéria-prima;

V – Institucionais – as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;

VI – Mistas – as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, ou num conjunto integrado de blocos, duas ou mais categorias de uso.

Parágrafo único. Independente do uso a que se destinam, adotam-se nesta lei normas específicas referentes às edificações em madeira, no todo ou em parte.

CAPÍTULO I  
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS  
SEÇÃO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DAS CASAS

Art. 128. As casas devem ter, no mínimo, ambientes de sala, dormitório, cozinha e sanitário, devendo ter, ainda:

I – pé-direito com altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para compartimentos de permanência prolongada;

II – pé-direito com altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os demais compartimentos.

III – caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Art. 129. As casas construídas em madeira, ou outros materiais não resistentes ao fogo, devem observar o afastamento lateral e de fundo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa do terreno e 3,00m (três metros) de outra economia de madeira ou material similar, no mesmo lote, e 4,00m (quatro metros) de qualquer alinhamento.

§ 1º em caso de lotes de esquina com testada menor ou igual a 15,00m (quinze metros), observar o recuo de 4,00m (quatro metros) em relação a um dos alinhamentos e o outro deverá ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Em relação às casas construídas em madeira ou outros materiais não resistentes à combustão:

I – o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente;

II – devem constituir uma única economia e possuir no máximo um pavimento.

Art. 130. As áreas condominiais edificadas, pertencentes a condomínios com mais de duas unidades residenciais, devem atender as prescrições dos incisos I a VI e do § 1º do art. 132 desta lei.

SEÇÃO II  
DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 131. Considera-se habitação de interesse social a edificação residencial unifamiliar com área construída de até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Parágrafo único. Ficam integradas a este código as leis municipais, em vigor ou que venham a ser instituídas, destinadas a incentivar a construção de habitações de interesse social.

SEÇÃO III  
DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Art. 132. Os edifícios residenciais devem ter:

I – materiais e elementos da construção de acordo com o título VIII, capítulos I, II e III, desta lei;

II – circulações de uso condominial de acordo com o título VIII, capítulo VI, desta lei;

III – iluminação e ventilação de acordo com o título VIII, capítulo IV, desta lei;

IV – instalações e equipamentos atendendo ao título IX desta lei;

V – no mínimo uma instalação sanitária por unidade autônoma, composta de vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro, dimensionados de acordo com o art. 138 desta lei;

VI – no pavimento de acesso, caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

§ 1º As garagens devem atender o disposto nos artigos 175 e 176 desta lei.

§ 2º Os prédios mistos, nos quais uma das atividades for residencial, devem ter:

I – acessos e circulações totalmente independentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – atividades implantadas classificadas como não incômodas, nocivas ou perigosas;

III – o último pavimento, quando for de uso exclusivo do penúltimo (duplex), poderá ter ocupação igual ao pavimento inferior;

IV – o último pavimento, quando for destinado a dependências secundárias de uso comum e privativas do prédio (salão de festas ou dependência de zelador), a parte edificada coberta poderá ocupar até 2/3 (dois terços) do pavimento.

Art. 133. Cada unidade autônoma será constituída de, no mínimo, um compartimento principal, uma cozinha e um sanitário, cujas áreas úteis, somadas, determinarão a área útil mínima da unidade.

Art. 134. Nas unidades autônomas constituídas de, no máximo, dois dormitórios, a lavanderia pode ser substituída por espaço com tanque na cozinha.

Art. 135. Nas unidades autônomas de um compartimento principal, além das disposições do art. 134, a cozinha pode constituir ambiente único com o compartimento principal (*quitinete*).

Parágrafo único. Nas condições estabelecidas no *caput* deste artigo, a cozinha deve ter ventilação própria, aceitando-se o processo mecânico.

Art. 136. Os compartimentos principais devem ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

§ 1º É permitido o rebaixamento de forro até o mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) quando houver necessidade de instalação de dutos ou para realização de obras decorativas.

§ 2º Nos casos de regularizações em que figurem compartimentos com pé-direito inferior ao estabelecido no *caput* deste artigo, o responsável técnico pela regularização deve encaminhar solicitação de aprovação de situação consolidada ao órgão competente do município.

Art. 137. Em caso de porão, sótão ou similar, a critério do departamento técnico do município, poderá ser licenciada a obra com medida inferior à mínima estabelecida.

Art. 138. Os sanitários devem atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – pé-direito de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II – um vaso sanitário, chuveiro e lavatório;

a) quando houver mais de um sanitário, nos demais fica dispensada a instalação de chuveiro e lavatório.

III – acesso não inferior a 0,60m (sessenta centímetros);

IV – paredes hidráulicas até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 139. As cozinhas devem ter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II – paredes hidráulicas até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 140. As lavanderias devem ter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II – tanque;

III – paredes hidráulicas até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Parágrafo único. Se for instalado aquecimento a gás na lavanderia, a dependência deve ter ventilação permanente, podendo esta ser através de duto de ventilação.

SEÇÃO IV  
DAS HABITAÇÕES COLETIVAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 141. Consideram-se habitações coletivas os pensionatos, casas geriátricas ou similares.

Art. 142. Os prédios destinados à habitação coletiva, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter instalações sanitárias, se coletivas, separadas por sexo na proporção de um conjunto de vaso e lavatório e mictório, quando masculino, para cada cinco pessoas, e um local para chuveiro para cada dez pessoas, calculados à razão de uma pessoa para cada 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área de dormitório, além de caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

CAPÍTULO II  
DAS EDIFICAÇÕES NÃO-RESIDENCIAIS  
SEÇÃO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 143. São edificações não-residenciais aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

Art. 144. As edificações não-residenciais devem ter:

I – pé-direito de acordo com art. 80 desta lei;

II – estrutura e entrepisos resistentes ao fogo, exceto prédios de um pavimento, ou de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízo ao entorno, a critério do município;

III – materiais e elementos da construção de acordo com o título VIII, capítulos I, II e III, desta lei;

IV – instalações e equipamentos atendendo ao título IX desta lei;

a) bares e similares devem ter ainda instalações sanitárias separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório.

V – circulações de acordo com o título VIII, capítulo VI, desta lei;

VI – iluminação e ventilação de acordo com o título VIII, capítulo IV, desta lei;

VII – chaminés, se houver, de acordo com o título IX, capítulo VII, desta lei;

VIII – se com mais de uma economia e acesso comum, ter instalações sanitárias compostas de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório.

IX – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Art. 145. As edificações destinadas a atividades consideradas potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, além das prescrições desta lei, devem atender a legislação ambiental e o Plano Diretor.

Art. 146. As edificações não residenciais, com obrigatoriedade de acessibilidade a portadores de deficiência física, devem atender a NBR 9050, quanto a sanitários, bebedouros, interruptores, tomadas, elevadores, telefones e estacionamentos.

Art. 147. Os sanitários não podem ter comunicabilidade direta com cozinhas.

Art. 148. Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios, lavanderias e ambulatórios devem:

I – ser dimensionados conforme equipamento específico;

II – ter piso e paredes hidráulicas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 149. As áreas de estacionamento descobertas, em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios devem ter número de vagas de acordo com título VIII, capítulo VIII, desta lei.

SEÇÃO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

Art. 150. Os edifícios de escritórios, além das disposições da desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter portaria se a edificação contar com mais de vinte salas ou conjuntos;

II – ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por unidade autônoma;

III – ter, em cada pavimento, quando não houver sanitários privativos em todas as unidades autônomas, sanitário separado por sexo, sendo o número total calculado na proporção de um conjunto de vaso, lavatório e mictório (se masculino), para cada grupo de vinte pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área útil de sala;

IV – ter, no pavimento térreo, caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. Será exigido apenas um sanitário, se privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área útil de até 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO III  
DAS LOJAS

Art. 151. As lojas são edificações destinadas, basicamente, a comércio e prestação de serviços.

Art. 152. As lojas, além das demais disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I – instalações sanitárias para funcionários separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso e lavatório calculados na razão de um sanitário para cada vinte pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área de loja;

II – instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, nas lojas acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de loja, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso;

III – caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. Será exigido apenas um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área útil.

SEÇÃO IV  
DAS GALERIAS E CENTROS COMERCIAIS

Art. 153. Galeria comercial ou centro comercial é um conjunto de lojas, individuais ou não, com área construída comercial não superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

Art. 154. As galerias e centros comerciais, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter sanitários de serviço e uso público, privativos ou coletivos, na proporção estabelecida no art. 152, incisos I e II desta lei, além de caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

SEÇÃO V  
DOS HOTÉIS

Art. 155. As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – ter vestíbulo com local para instalação de portaria;

II – ter local para guarda de bagagens;

III – ter elevador se com mais de três pavimentos;

IV – ter os compartimentos destinados a apartamentos com dormitório e banheiro com área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

V – ter, em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de três dormitórios que não possuam sanitários privativos;

VI – ter vestiários e instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

VII – garantir fácil acesso para portadores de necessidades especiais às dependências de uso coletivo e previsão de 2% (dois por cento) dos alojamentos e sanitários, quando com mais de vinte unidades, dispondo obrigatoriamente no mínimo de uma unidade para este fim;

VIII – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Art. 156. As pousadas, pensões e similares podem ter a área dos dormitórios reduzida para 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e o número de sanitários, separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada cinco dormitórios.

SEÇÃO VI  
DAS ESCOLAS

Art. 157. As edificações destinadas a escolas, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter instalações sanitárias obedecendo às seguintes proporções:

a) masculino: um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos; um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos, e um chuveiro para cada 250 (duzentos e cinquenta) alunos;

b) feminino: um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas; um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas; e um chuveiro para cada 200 (duzentas) alunas;

c) funcionários: um conjunto de lavatório, vaso sanitário e local para chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) funcionários;

d) professores: um conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada grupo de 20 (vinte) professores;

II – garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo, administração e a 2% (dois por cento) das salas de aula e sanitários, com no mínimo uma unidade em cada caso;

III – ter caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

§ 1º Pode ser única a instalação sanitária destinada a professores e funcionários, desde que observadas as proporções respectivas.

§ 2º Além das exigências deste código, deverá atender também às disposições da legislação estadual e federal pertinentes para este tipo de construção.

Art. 158. Nas escolas de educação básica devem ser previstos locais de recreação descobertos e cobertos atendendo ao seguinte:

I – local descoberto com área mínima igual a duas vezes a soma das áreas das salas de aula, devendo este contar com drenagem adequada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – local de recreação coberto com área mínima igual a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula.

Parágrafo único. Não são considerados como local de recreação coberto corredores e passagens.

Art. 159. As escolas de educação básica devem possuir, no mínimo, um bebedouro para cada 150 (cento e cinquenta) alunos.

Art. 160. As salas de aula devem satisfazer as seguintes condições:

I – pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

II – nas escolas de educação básica:

a) comprimento máximo de 8,00m (oito metros);

b) largura não excedente a 2,5 vezes (duas vezes e meia) a distância do piso à verga das janelas principais;

c) área calculada à razão de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados), no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados).

## SEÇÃO VII DAS ESCOLAS DE EDUCAÇÃO INFANTIL

Art. 161. As edificações destinadas à educação infantil, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – possuir instalação sanitária infantil, para crianças de um seis anos, com um conjunto de vaso/lavatório na proporção de um para cada dez crianças e um local para chuveiro na proporção de um para cada vinte crianças;

II – possuir instalação sanitária de serviço, com um conjunto de vaso/lavatório e local para chuveiro para cada vinte funcionários;

III – possuir vestiário com área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados), sendo considerado 0,30m<sup>2</sup> (trinta decímetros quadrados) por funcionário;

IV – ter caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. Além das exigências deste código, deve atender também às disposições da legislação estadual e federal pertinentes para este tipo de construção.

## SEÇÃO VIII DOS CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS E ASSEMBLHADOS

Art. 162. As edificações destinadas a cinemas, teatros, auditórios e assemblhados, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter instalações sanitárias separadas por sexo, com fácil acesso, atendendo as seguintes proporções mínimas, nas quais "L" representa a lotação informada no projeto arquitetônico:

a) Homens:

1. vasos L/400

2. lavatórios L/250

3. mictórios L/350

b) Mulheres:

1. vasos L/200

2. lavatórios L/250

II – ter instalação sanitária de serviço, conforme dimensões do art. 138 desta lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos, exceto para cinema, com área mínima de 0,20 m<sup>2</sup> (vinte decímetros quadrados) por pessoa, calculada sobre a capacidade total informada no projeto arquitetônico;

IV – ser equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar quando não houver ventilação natural;

V – ter isolamento acústico para edificações novas;

VI – ter acessibilidade de 2% (dois por cento) das acomodações e dos sanitários para portadores de deficiência física com no mínimo uma unidade;

VII – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. Os auditórios de estabelecimento de ensino podem ser dispensados da exigência deste artigo.

### SEÇÃO IX DOS TEMPLOS

Art. 163. As edificações destinadas a templos, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter vãos que permitam ventilação atendendo o prescrito no título VIII, capítulo IV, desta lei;

II – ter instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso, compostas de vaso sanitário e lavatório;

III – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. As edificações devem atender, ainda, às disposições da legislação ambiental e do Código de Posturas.

### SEÇÃO X DOS GINÁSIOS

Art. 164. Os ginásios, com ou sem arquibancadas, são edificações destinadas à prática de esportes.

Art. 165. Os ginásios, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, nas seguintes proporções, nas quais "L" representa a lotação informada no projeto arquitetônico:

a) Homens:

1. vasos L/500

2. lavatórios L/500

3. mictórios L/200

b) Mulheres:

1. vasos L/300

2. lavatórios L/500

II – ter instalações sanitárias para uso exclusivo dos atletas, separadas por sexo, obedecendo aos seguintes quantitativos mínimos:

a) Homens:

1. vasos, dois;

2. lavatórios, dois;

3. mictórios, dois;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

4. chuveiros, dois.

b) Mulheres:

1. vasos, dois;

2. lavatórios, dois;

3. chuveiros, dois.

III – ter vestiários;

IV – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

SEÇÃO XI  
DOS HOSPITAIS E CONGÊNERES

Art. 166. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), exceto em corredores e sanitários;

II – ter corredores com pavimentação de material liso, resistente, impermeável e lavável;

III – ter instalações sanitárias para uso público, compostas de vaso, lavatório e mictório (se masculino) em cada pavimento, de acordo com o art. 138 desta lei;

IV – se com mais de um pavimento, possuir elevador para transporte de macas, não sendo este computado para cálculo de tráfego;

V – ter fonte geradora de energia elétrica alternativa;

VI – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

SEÇÃO XII  
DOS PAVILHÕES

Art. 169. Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, à instalação de atividades de depósito, comércio atacadista, garagens e indústrias.

Art. 170. Os pavilhões, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter instalação sanitária separada por sexo na proporção de um conjunto de vaso, lavatório, mictório (se masculino) e local para chuveiro para cada 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;

II – ter vestiários separados por sexo;

III – ter caixa separadora de óleo e lama, conforme os requisitos técnicos necessários;

IV – ter área livre mínima para previsão de tratamento de efluentes, se houver, nas seguintes proporções:

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Percentual mínimo de área livre	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Área máxima (m <sup>2</sup> )
De 300,00 a 600,00	15%	45,00	
Superior a 600,00	10%		300,00

V – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

§ 1º A área livre destinada ao tratamento de efluentes deve ser concentrada, com largura mínima de 1,50 metro (um metro e cinquenta centímetros), para permitir a implantação de lagoas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º Dependendo do tipo de atividade, as exigências contidas nesta seção podem ser alteradas mediante análise dos técnicos do setor competente do município.

SEÇÃO XIII  
DOS EDIFÍCIOS-GARAGEM

Art. 171. Os edifícios-garagem são edificações destinadas à guarda de veículos, podendo haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento.

Art. 172. As edificações destinadas a edifício-garagem, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter área de acumulação com acesso direto do logradouro, que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem, não sendo computado nesta área o espaço necessário à circulação de veículos;

II – ter caixa separadora de óleo e lama, se houver local para lavagem ou lubrificação, conforme os requisitos técnicos necessários;

III – ter vãos de ventilação permanente de acordo com o título VIII, capítulo IV, desta lei;

IV – ter vãos de entrada com largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e, no mínimo, dois vãos se comportar mais de 50 (cinquenta) veículos;

V – ter os locais de estacionamento para cada veículo com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e área mínima de 11,00m<sup>2</sup> (onze metros quadrados);

VI – ter instalação sanitária de serviço composta de vaso, lavatório, mictório e local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada dez funcionários;

VII – ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, constituída de vaso sanitário e lavatório, além de mictório na instalação masculina;

VIII – ter o corredor de circulação com largura mínima de 3,00 (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros) e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), se os locais de estacionamento formarem, em relação ao corredor de circulação, ângulo de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus), 60º (sessenta graus) e 90º (noventa graus), respectivamente;

IX – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

§ 1º Nos locais de estacionamento, para cada veículo, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista devem permitir entrada e saída independente para cada veículo.

§ 2º O rebaixamento dos meios-fios de passeios só é permitido nos acessos de veículos.

Art. 173. Se as garagens constituírem-se em um segundo prédio de fundo devem ter, no mínimo, dois acessos com largura não inferior a 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) cada, com pavimentação adequada e livre de obstáculos.

Art. 174. As garagens comerciais com circulação vertical, por processo mecânico, devem ter instalação de emergência para fornecimento de energia elétrica.

SEÇÃO XIV  
DAS GARAGENS NÃO COMERCIAIS

Art. 175. São consideradas garagens não comerciais as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos de uso residencial e não residencial.

Art. 176. As edificações destinadas a garagens não comerciais, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) com passagem livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II – vão de entrada com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e, no mínimo, dois vãos se comportar mais de 50 (cinquenta) vagas para estacionamento;

III – as vagas de estacionamento para cada veículo com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e área mínima de 11,00m<sup>2</sup> (onze metros quadrados).

§ 1º Os locais de estacionamento para cada veículo, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista devem permitir entrada e saída independentes para cada veículo.

§ 2º O corredor de circulação deve ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros) ou 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) se os locais de estacionamento formarem em relação ao corredor de circulação ângulos de até 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus), 60º (sessenta graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente.

§ 3º Não são permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens não comerciais.

§ 4º O rebaixamento dos meios-fios de passeios só é permitido nos acessos de veículos.

§ 5º Os locais de estacionamento, se delimitados por paredes, devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

#### SEÇÃO XV DOS TELHEIROS COMERCIAIS

Art. 177. Os telheiros comerciais são edificações destinadas basicamente à instalação de atividades de serviços automotivos, depósitos, garagens e similares.

Art. 178. Os telheiros, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter instalação sanitária composta de vaso e lavatório, se forem utilizados para garagem comercial com mais de 50 (cinquenta) vagas para estacionamento;

II – atender o art. 181, inciso III, desta lei, se houver lavagem e lubrificação.

#### SEÇÃO XVI DO ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 179. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis de veículos não é permitida em prédios residenciais.

#### SEÇÃO XVII DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇO

Art. 180. São considerados postos de abastecimento e serviço as edificações construídas para atender, no mínimo, abastecimento de veículos automotores, podendo ainda existir lavagem, lubrificação e reparos.

Parágrafo único. É obrigatório o serviço de suprimento de ar nos postos de abastecimento.

Art. 181. As edificações destinadas a postos de abastecimento ou serviço, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I – instalação sanitária aberta ao público, separada por sexo e com fácil acesso, na proporção de um conjunto para cada dez empregados;

II – vestiário com local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada dez empregados;

III – serviços de lavagem e lubrificação em recintos fechados e cobertos, com caixa separadora de óleo e lama, conforme os requisitos técnicos necessários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV – muros de divisa com altura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

V – o rebaixamento dos meios-fios de passeios só é permitido nos acessos de veículos.

Parágrafo único. As edificações devem atender, ainda, as exigências do Projeto de Prevenção Contra Incêndio – PPCI, e a legislação ambiental correspondente.

Art. 182. Os equipamentos para abastecimento devem:

I – ter as colunas e válvulas dos reservatórios recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos e 7,00m (sete metros) das divisas;

II – possuir reservatórios subterrâneos hermeticamente fechados, que devem distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de qualquer edificação que não aquelas destinadas a cobrir as bombas;

III – ter local de estacionamento do caminhão tanque distante, no mínimo, 7,00m (sete metros) das divisas e alinhamentos.

SEÇÃO XVIII  
DO ABASTECIMENTO E SERVIÇOS EM GARAGENS COMERCIAIS

Art. 183. O abastecimento e serviços em garagens comerciais são permitidos desde que atenda às disposições dos artigos 181 e 182 desta lei.

SEÇÃO XIX  
DO ABASTECIMENTO EM EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 184. Será permitida a instalação de bombas para o abastecimento em edificações não residenciais, somente para uso privativo, se na edificação houver estabelecimentos que possuam, no mínimo, dez veículos de sua propriedade, devendo o respectivo equipamento atender às seguintes condições:

I – as colunas devem ficar afastadas, no mínimo:

a) 20,00m (vinte metros) dos alinhamentos;

b) 6,00m (seis metros) das divisas;

c) 2,00m (dois metros) de paredes.

II – os reservatórios devem distar, no mínimo, 4,00m (quatro metros) de quaisquer paredes, sendo sua capacidade máxima de 5.000,00 l (cinco mil) litros.

§ 1º Excepcionalmente, se devidamente comprovada e justificada a necessidade, será autorizada a instalação de reservatório de maior capacidade.

§ 2º No projeto deve ser identificada a posição dos equipamentos e a posição do local de estacionamento do caminhão.

§ 3º As edificações devem atender, ainda, as exigências do PPCI, e a legislação ambiental correspondente.

Art. 185. Nas edificações de uso misto, não são permitidas instalações para abastecimento ou reparos de veículos.

SEÇÃO XX  
DOS LOCAIS PARA REFEIÇÕES

Art. 186. Os locais para refeições, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I – cozinha, copa, despensa e depósito;

II – instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- III – instalação sanitária de serviço constituída, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro;
- IV – central de gás, se utilizar aparelhos consumidores de gás;
- V – atender às normas da vigilância sanitária.

SEÇÃO XXI  
DOS CLUBES E LOCAIS DE DIVERSÕES

Art. 187. Clubes são edificações destinadas a atividades recreativas, desportivas, culturais e assemelhadas.

Art. 188. Locais de diversões são edificações destinadas à dança, espetáculos e similares.

Art. 189. Os clubes e locais de diversões, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, devem:

- I – ter instalações sanitárias separadas por sexo;
- II – atender a legislação estadual de saúde;
- III – atender a legislação de impacto ambiental no que lhe for aplicável;
- IV – ter, nas salas de espetáculos e danças, instalação de renovação mecânica de ar;
- V – ter saída de emergência;
- VI – possuir caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da empresa concessionária dos serviços de correios.

Parágrafo único. As edificações devem atender, ainda, as exigências do PPCI.

SEÇÃO XXII  
DOS EDIFÍCIOS ESPECÍFICOS

Art. 190. As construções provisórias do tipo circo, parque de diversões e assemelhados, devem ter instalações hidrossanitárias e de proteção contra incêndio, além de responsável técnico pelas estruturas e instalações em geral.

Parágrafo único. Os sanitários podem ser do tipo químico.

TÍTULO XI  
DAS PENALIDADES  
SEÇÃO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 191. O não cumprimento das disposições deste código, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarreta ao infrator as seguintes penas:

- I – multas;
- II – embargos;
- III – interdição;
- IV – demolição.

Art. 192. Considera-se infrator o proprietário do imóvel.

Parágrafo único. Respondem, ainda, pela infração, os sucessores do proprietário do imóvel.

Art. 193. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta lei, o poder público municipal notifica o infrator, mediante termo circunstanciado e motivado, concedendo o prazo de dez dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 194. Não cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, é lavrado o competente auto de infração em três vias, sendo a primeira via arquivada no setor competente, a segunda destinada ao processo administrativo e, a terceira, entregue ao autuado, pessoalmente ou por via postal, mediante recibo.

Art. 195. O auto de infração deve conter:

I – data e local da infração;

II – razão da infração;

III – nome, endereço e assinatura do infrator, se este aquiescer;

IV – nome, assinatura e categoria funcional do autuante;

V – nome, endereço e assinatura de testemunhas, se houver.

Parágrafo único. Não encontrado o infrator ou diante da negativa de assinatura, o fato será declarado nos próprios autos da infração, na presença de duas testemunhas, e encaminhado ao órgão competente para instauração do processo administrativo.

Art. 196. Instaurado o processo, o órgão competente encaminhará notificação para acompanhamento de todos os atos processuais, por via postal em carta AR/MP (aviso de recebimento em mãos próprias), considerando-se notificado o infrator com a juntada do comprovante aos autos do processo.

§ 1º O infrator tem o prazo de dez dias para apresentar defesa prévia e arrolar testemunhas, através de procurador habilitado, querendo, que será encaminhada à comissão processante, designada pelo prefeito municipal.

§ 2º No prazo de sete dias, será feita a oitiva de testemunhas.

§ 3º Após a oitiva das testemunhas, abre-se prazo de cinco dias para a apresentação de alegações finais pelo infrator.

§ 4º Decorrido o prazo do §3º, a comissão processante terá prazo de sete dias para o encaminhamento de relatório circunstanciado à autoridade competente, que prolatará decisão no prazo de até dez dias.

§ 5º Podem ser dilatados os prazos em razão da complexidade da causa, mediante pedido motivado à autoridade competente para decidir.

Art. 197. Da decisão será intimado o infrator ou seu procurador, quando será dada ciência da penalidade imposta, por via postal em carta AR/MP, considerando-se notificado o infrator com a juntada do comprovante aos autos do processo.

Art. 198. Retornado o comprovante postal da notificação, abre-se o prazo de cinco dias para recurso, dirigido ao prefeito municipal.

§ 1º Em caso de multa, o infrator terá o prazo de cinco dias para efetuar o pagamento, ou depositar o valor desta para efeito de recurso.

§ 2º O recurso não tem efeito suspensivo.

§ 3º O prefeito municipal proferirá, no prazo de até dez dias, decisão motivada.

§ 4º Não sendo provido o recurso ou sendo provido parcialmente, da importância depositada será deduzido o valor da multa imposta.

§ 5º Nos casos de interdição, a pena deve ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

Art. 199. Caberá execução judicial sempre que, decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recurso, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

SEÇÃO II  
DAS MULTAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 200. Pela infração das disposições deste código, sem prejuízo de outras providências previstas, serão aplicadas as seguintes multas:

I – se as obras forem iniciadas ou estiverem sendo executadas sem a necessária licença, R\$ 10,00/m<sup>2</sup>;

II – se ocupar o prédio sem a carta de habitação, R\$ 5,00/m<sup>2</sup>;

III – se decorridos mais de trinta dias da vistoria realizada pela fiscalização do município com notificação para solicitação da carta de habitação, R\$ 5,00m<sup>2</sup>;

IV – se não for respeitado o embargo ou a interdição determinado, R\$ 5,00/m<sup>2</sup> por dia;

V – se não for atendida a notificação de que trata o art. 193 desta lei no prazo estabelecido, R\$ 100,00/dia;

VI – se os laudos técnicos exigidos por esta lei não forem entregues nos prazos estabelecidos, R\$ 5,00/m<sup>2</sup>;

VII – se não mantiver uma via da licença para execução, prevista no art. 18 desta lei, à disposição da fiscalização municipal no local da obra, R\$ 5,00m<sup>2</sup>.

Parágrafo único. O valor das multas será corrigido monetariamente, pelo município, nos mesmos índices e datas dos tributos municipais.

SEÇÃO III  
DOS EMBARGOS

~~Art. 201. Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento podem ser embargadas quando não atenderem o disposto no título VI, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, apresentando perigo para o público ou para os operários que a executam.~~

*Art. 201. Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento podem ser embargadas quando não atenderem os dispositivos previstos neste Código, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, apresentando perigo para o público ou para os operários que a executam. (Alterado pela LC 154/2021)*

SEÇÃO IV  
DA INTERDIÇÃO

Art. 202. Sem prejuízos de outras penalidades, uma edificação completa ou parte de suas dependências pode ser interdita sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral, ou se for ocupada sem a devida carta de habitação.

SEÇÃO V  
DA DEMOLIÇÃO

Art. 203. Será determinada a demolição total ou parcial de uma edificação se:

~~I – for executada sem observância de alinhamento ou estiver em desacordo com a Lei Complementar 33/2006;~~

*I – for executada sem observância de alinhamento ou estiver em desacordo com o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa; (Alterado pela LC 154/2021)*

II – for executada em desacordo com as normas técnicas gerais e específicas deste código;

III – apresentar risco iminente à segurança pública;

IV – não cumprir o embargo.

TÍTULO XII



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 204. A numeração das edificações é fornecida pelo setor competente do município.

Art. 205. Nos prédios com mais de uma economia, a numeração destas é feita utilizando-se números sequenciados de três algarismos, sendo que o primeiro deles deve indicar o número do pavimento onde se localiza a economia.

Art. 206. As referências, neste código, a outras leis, normas e instituições, pelo seu número, código ou denominação, serão automaticamente substituídas pelas suas sucedâneas.

Art. 207. Os casos omissos neste código serão resolvidos pelo setor competente do município, com assessoria dos respectivos conselhos de cada área.

Art. 208. Esta lei será regulamentada por decreto, no que couber.

Art. 209. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 210. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I – Lei nº 964, de 11 de novembro de 1969;

II – Lei Complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1994.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM 12 DE ABRIL DE 2010.

ORLANDO DESCONSI  
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

Heitor Henrique Cardoso,  
Secretário de Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO I da Lei Complementar nº 58/2010

Tabela 1 – Padrões e compartimentos para vãos de ventilação e iluminação natural

Uso	Tipologia e/ou compartimento	Ventilação e iluminação da fração da área do piso
Residencial	Compartimentos principais	1/7
	Cozinha – lavanderia	1/8
Não residencial	Salas, escritórios, hotéis hospitais, clínicas, edifícios administrativos, locais para refeições etc.	1/7
	Lojas, pavilhões, galerias e centros comerciais, auditórios e outros locais de reunião de público	1/12
Gerais	Sanitários	Mínimo 0,40m <sup>2</sup>
	Garagens, pequenos depósitos vinculados a outras atividades e não enquadrados na tipologia pavilhão, circulação de uso comum etc.	Não é obrigatório



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO II da Lei Complementar nº 58/2010

Tabela 2 – Padrões para dimensionamento de circulações.  
Cálculo da população  
(Dimensionar conforme a NBR 9077)

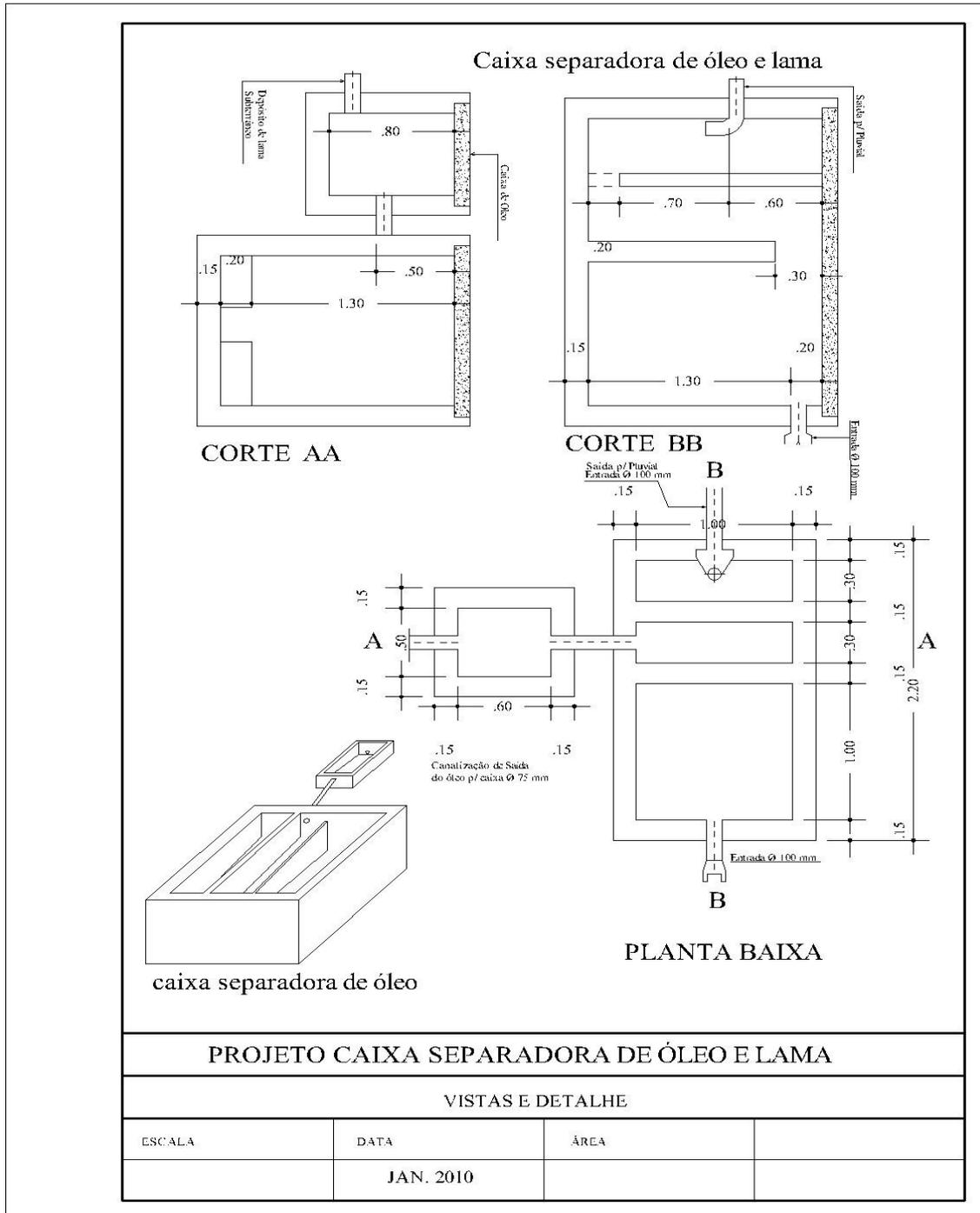
Ocupação/uso	Cálculo da população	Capacidade	
		Número de pessoas por unidade de passagem	
		Corredor	Escada
Locais para refeições	1 pessoa/m <sup>2</sup> de área bruta	100	75
Serviços profissionais, pessoais e técnicos	1 pessoa/m <sup>2</sup> de área bruta	100	60
Serviços de educação e cultura	1 aluno/m <sup>2</sup> de sala de aula	100	60
Locais de reunião de público	2 pessoas/m <sup>2</sup> de área bruta destinada ao público	100	75
Serviços automotivos	1 pessoa/40 vagas, ou	100	60
	1 pessoa/20,00 m <sup>2</sup> de área bruta		
Serviços de saúde e institucionais	1 pessoa/9,00 m <sup>2</sup> de área bruta, ou	100	60
	1 pessoa/3,00 m <sup>2</sup> de área de alojamento, ou		
	1,50 pessoa/leito	30	22
Indústria, comércio de alto risco, atacadista e depósito	1 pessoa/20,00 m <sup>2</sup> de área bruta	100	60
Depósito de baixo risco	1 pessoa/30,00 m <sup>2</sup> de área bruta	100	60



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO III da Lei Complementar nº 58/2010

Caixa separadora de óleo e lama





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO IV DA LC nº 58/2010

DECLARAÇÃO DE ENCAMINHAMENTO DE PrPCI, PPCI, PsPCI CONSTRUÇÃO/REGULARIZAÇÃO

DECLARAMOS, para os devidos fins e sob as penas da lei, que foi protocolado junto ao setor de protocolo da prefeitura municipal o processo administrativo nº \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, em nome de \_\_\_\_\_, referente à obra localizada sobre o lote urbano nº \_\_\_\_\_, quadra nº \_\_\_\_\_, situada na Rua/Avenida \_\_\_\_\_, nesta cidade de Santa Rosa.

A edificação possui as seguintes características, conforme a LC nº 14.376, de 26-12-2013:

- a) Altura (h), (m) : \_\_\_\_\_;
- b) Área construída (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_;
- c) Classificação das edificações: \_\_\_\_\_.

Santa Rosa, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Responsável técnico

Proprietário

*(Incluído pela LC 90/2014)*