



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO N.º 19/2026/GP

Luiz Alves/SC, 30 de janeiro de 2026.

Ao Excelentíssimo Senhor
CARLOS ROBERTO DA LUZ
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Luiz Alves/SC

Excelentíssimo Presidente,

Encaminho o Projeto de Lei Complementar n.º ____/2026, que “*Altera a Lei Complementar n.º 46, de 13 de setembro de 2021*”, a fim de que este seja apreciado e votado, por essa Egrégia Casa Legislativa.

Respeitosamente,

BERTOLINO
BACHMANN:618
86793972

Assinado de forma digital
por BERTOLINO
BACHMANN:61886793972
Dados: 2026.01.30 18:26:45
-03'00'

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º /2026

*Altera a Lei Complementar n.º
46, de 13 de setembro de
2021.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O Anexo I da Lei Complementar n.º 46/2021 passa a vigorar na forma do “Anexo I - glossário” desta Lei Complementar.

Art. 2º O Anexo IV da Lei Complementar n.º 46/2021 passa a vigorar na forma do “Anexo IV – Vagas de estacionamento” desta Lei Complementar.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,
Em, 30 de janeiro de 2026.

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Nobres Vereadores,

Encaminho para a apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar n.º ____ /2026, que “*Altera a Lei Complementar n.º 46, de 13 de setembro de 2021*”.

O presente Projeto de Lei Complementar tem por escopo adequar a Lei Complementar n.º 46/2021, que Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Luiz Alves e dá outras providências, às novas propostas aprovadas em Audiência Pública.

As alterações objeto deste Projeto Lei Complementar são demandas oriundas de requerimentos da sociedade civil encaminhados ao Conselho da Cidade, que foram discutidas e deliberadas nas reuniões do referido Conselho na 2ª Reunião Ordinária realizada em 29/09/2025 e na 3ª Reunião Ordinária realizada em 13/11/2025, em que foram aprovadas as demandas.

Assim, tendo demandas de alteração do Plano Diretor, bem como considerando as Leis que o compõem, o Poder Executivo e os Conselheiros convocaram Audiência Pública (Edital de Convocação da Audiência Pública n.º 02/2025 publicado no Diário Oficial dos Municípios e demais meios de comunicação, como site oficial, mídias sociais e Jornal do Comércio) para apresentação das propostas à população e análise conjunta destas entre os Conselheiros e a sociedade civil, conforme procedimento determinado pela Lei Complementar n.º 41/2021, artigo 123:

Art. 123. As audiências públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no processo de sua implementação e revisão.

Logo, a referida Audiência Pública foi realizada em 02 de dezembro de 2025, da qual foi discutido as seguintes alterações: O primeiro item discutido foi o Requerimento nº 01/2025, de autoria do executivo através da Secretaria de Obras e Planejamento, que solicitava a alteração da lei complementar nº47/2021, com vistas a



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

possibilitar a regularização das edificações dentro da faixa de domínio e faixa non aedificandi construídas anterior a 2008, que estejam cumprindo com a faixa de domínio da época (15m). Após análise técnica, e tendo sido justificativa urbanística, o requerimento foi aprovado por unanimidade pelo Conselho. Em seguida, foi apreciado o Requerimento nº 02/2025, que trata da proposta de alteração do zoneamento na região da laranjeiras, propondo a ampliação do perímetro urbano na região da Rua José Antonio Cunha, iniciando-se na referida rua e seguindo até a região da igreja nossa senhora do livramento. A proposta visa a padronização de parâmetros urbanísticos, respeitando os coeficientes de aproveitamento e as diretrizes do Plano Diretor, Aprovada a necessidade de desenvolvimento de texto técnico complementar, o Conselho aprovou por seis votos favoráveis e uma abstenção o encaminhamento para audiência pública. Foi então discutido o Requerimento nº 03/2025, apresentado pelo munícipe Djone Meurer que abordou a necessidade de alteração do gabarito da Rua Osni Luís Schmitz para 12 metros, com o objetivo de respeitar a medida já consolidada na extensão da via. Com base nas características topográficas e nas diretrizes de mobilidade urbana, a proposta foi aprovada por unanimidade. O Requerimento nº 04/2025, apresentado pelo munícipe Djone Meurer, tratou da sugestão de revisão e alteração do Anexo IV – Vagas de Estacionamento da Lei Complementar nº 46/2021 – Código de Obras, propondo a criação de um novo critério de exigência de vagas para unidades habitacionais do tipo *kitnet* ou *loft*. Inicialmente, foi discutida a proposta de isenção da exigência de vagas para esse tipo de unidade habitacional. Após debate, a sugestão foi rejeitada pela maioria dos conselheiros. Em seguida, foi colocada em deliberação a segunda proposta, que estabelecia a exigência mínima de 50% de vagas para unidades habitacionais do tipo *kitnet* ou *loft*, limitada à área de zoneamento urbano consolidado. A proposta foi submetida à votação e aprovada pelo placar de quatro votos favoráveis e três contrários. Também foi apontado pelos conselheiros que seria importante incluir no Anexo I – Glossário da Lei Complementar nº 46/2021 – Código de Obras a definição de “kitnet” e “Loft”, garantindo maior clareza e padronização interpretativa para futuras análises técnicas.

Diante do exposto, solicito a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, tendo em vista a relevância da matéria e o interesse municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

Com a certeza do pronto atendimento de Vossas Excelências, colho esta oportunidade para reiterar protestos da mais alta estima e elevada consideração.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,
Em, 30 de janeiro de 2026.

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO**

**ANEXO I
GLOSSÁRIO**

1. Alinhamento: Linha divisória legal entre o lote e logradouro público.
2. Alpendre: Área coberta, saliente da edificação cuja cobertura é sustentada por coluna, pilares ou consolos.
3. Altura da Edificação: Distância vertical da parede mais alta da edificação, não computando o oitão da cobertura, o sótão e a casa de máquinas, medida no ponto onde ela se situa, em relação ao nível do terreno neste ponto.
4. Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
5. Ampliação: Alteração no sentido de tornar maior a construção.
6. Andaime: Obra provisória destinada a sustentar operários e materiais durante a execução de obras.
7. Ante-sala: Compartimento que antecede uma sala; sala de espera.
8. Apartamento: Unidade autônoma de moradia em edificação multifamiliar.
9. Área Computável: Área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento superior.
10. Área Construída: Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento.
11. Área de Projeção: Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno.
12. Área de Recuo: Espaço livre de edificações em torno da edificação.
13. Área Útil: Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
14. Átrio: Pátio interno de acesso a uma edificação.
15. Balanço: Avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares.
16. Balcão: Varanda ou sacada guarnecida de greide ou peitoril.
17. Baldrame: Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso.
18. Beiral: Prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, até uma largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
19. Brise: Conjunto de chapas de material fo.sco que se põe nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação.
20. Caixa de Escada: Espaço ocupado por uma escada, desde o pavimento inferior até o último pavimento.
21. Caixilho: A parte de uma esquadria onde se fixam os vidros.
22. Caramanchão: Construção de ripas, canas e estacas com objetivo de sustentar trepadeiras.
23. Certidão de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO: Documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a ocupação de uma edificação.
24. Círculo Inscrito: É o círculo mínimo que pode ser traçado dentro de um compartimento.
25. Compartimento: Cada uma das divisões de uma edificação.
26. Conjunto Residencial e Condomínio Horizontal: Consideram-se conjuntos residenciais e condomínios horizontais os que tenham mais de 25 (vinte e cinco) unidades de moradia.
27. Construção: É de modo geral, a realização de qualquer obra nova.
28. Corrimão: Peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada, e que serve de resguardo, ou apoio para a mão, de quem sobe e desce.
29. Croqui: Esboço preliminar de um projeto.
30. Declividade: Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO**

31. Demolição: Deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção.
32. Dependências de Uso Comum: Conjunto de dependências da Edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas de moradia.
33. Dependências de Uso Privativo: Conjunto de dependências de uma unidade de moradia, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.
34. Edícula: Denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, separado da edificação principal.
35. Elevador: Máquina que executa o transporte em altura, de pessoas e mercadorias.
36. Embargo: Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra.
37. Escala: Relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.
38. Fachada: Elevação das paredes externas de uma edificação.
39. Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre os terrenos.
40. Galpão: Construção constituída por uma cobertura fechada total ou parcialmente pelo menos em três de suas faces, por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial.
41. Guarda-Corpo: É o elemento construtivo de proteção contra quedas.
42. Habitação Multifamiliar: Edificação para habitação coletiva.
43. Hall: Dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos.
44. Infração: Violação da Lei.
45. Jirau: O mesmo que mezanino.
46. Kit: Pequeno compartimento de apoio aos serviços de copa de cada compartimento nas edificações comerciais.
47. Lavatório: Bacia para lavar as mãos, com água encanada e esgoto.
48. Lindeiro: Limítrofe.
49. Logradouro Público: Toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população.
50. Lote: Porção de terreno com testada para logradouro público.
51. Marquise: Cobertura em balanço.
52. Meio-fio: Peça de pedra ou de concreto que separa em desnível o passeio da parte carroçável das ruas.
53. Mezanino: Andar com área até 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento inferior, com acesso interno e exclusivo desse. O mezanino será computado como área construída.
54. Nível do Terreno: Nível médio no alinhamento.
55. Parapeito: Resguardo de madeira, ferro ou alvenaria de pequena altura colocada nas bordas das sacadas, terraços e pontes.
56. Para-raios: Dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos dos raios.
57. Passeio: Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.
58. Patamar: Superfície intermediária entre dois lances de escada.
59. Pavimento: Conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo nível, ou com uma diferença de nível não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até um pé-direito máximo de 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros).
60. Pavimento Térreo: Pavimento cujo piso está compreendido até a cota 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros), em relação ao nível do meio fio. Para terrenos inclinados, considera-se cota do meio fio a média aritmética das cotas de meio fio das divisas. Terrenos inclinados com mais de uma testada e inclinados com uma ou mais testadas maiores de 40m (quarenta metros) terão a condição de térreo e subsolo apreciadas pelo Conselho da Cidade de Luiz Alves.
61. Pé-direito: Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.
62. Piscina: Reservatório de água para uso de lazer. A área da piscina será considerada como área construída, mas não será computada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento. A piscina não poderá ser construída na área destinada aos recuos frontais e laterais.
63. Porão: Parte de uma edificação que fica entre o solo e o piso do pavimento térreo, desde que ocupe



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO**

uma área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo.

64. Profundidade de um Compartimento: É a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta.

65. Reconstrução: Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra em parte ou no todo.

66. Recuo: Distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote.

67. Reforma: Fazer obra que altera a edificação em parte essencial por demolição ou modificação.

68. Sacada: Construção que avança da fachada de uma parede.

69. Sarjeta: Escadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva.

70. Sobreloja: Pavimento situado acima do pavimento térreo e de uso exclusivo do mesmo.

71. Sótão ou Ático: Compartimento situado entre o telhado e a última laje de uma edificação, ocupando área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior. O ático ou sótão serão computados como área construída.

72. Subsolo: Pavimento semienterrado, onde o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fica acima da cota mais 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio fio. A área do subsolo é considerada computável, com exceção dos casos previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

73. Tapume: Vedação provisória usada durante a construção.

74. Taxa de Permeabilidade: Percentual do lote que deverá permanecer permeável.

75. Terraço: Espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento deste.

76. Testada: É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular.

77. Varanda: Espécie de alpendre à frente e/ou em volta da edificação.

78. Vestíbulo: Espaço entre a porta e o acesso a escada, no interior de edificações.

79. Via Pública: Área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

80. Vistoria: Diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições de obras.

81. Viga: É a estrutura horizontal usada para a distribuição de carga aos pilares.

82. Kitnet: É uma unidade habitacional compacta que integra um quarto e uma cozinha, com banheiro separado.

83. Loft: É um tipo de imóvel caracterizado por um ambiente amplo e integrado, com poucas ou nenhuma divisão interna, exceto, em regra, o banheiro.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

Anexo IV - Vagas para estacionamento

CATEGORIA	TIPO	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (25,00m ² CADA VAGA)
Edificações residenciais	Residência Isolada	1 vaga para cada unidade residencial
	Residência Geminada	1 vaga para cada unidade residencial
	Residência em Série Habitação Coletiva	1 vaga para cada 120,00 m ² de área construída, sendo no mínimo 1 vaga por unidade residencial
	Residência do tipo Kitnet ou Loft	50% de vagas do total de unidades (Apenas na Zona Urbana de Consolidação – ZUC)
Edificações de comércio varejista	Comércio com menos de 100 m ²	Isento
	Comércio com mais de 100 m ²	1 vaga para cada 100,00 m ²
	Centro Comercial, Shopping Center, Supermercado e Hipermercado	1 vaga para cada 100,00 m ² de área destinada à venda e pátio de carga e descarga
Edificações de comércio atacadista	Comércio atacadista em geral	Área de estacionamento/espera deve ser maior ou igual a 40% da área construída e área do pátio de carga e descarga
Edificações para uso industrial	Indústria em geral	1 vaga para cada 200,00 m ² de área construída
Edificações de prestação de serviços	Serviços em geral	1 vaga para cada 80,00 m ² de área construída
Edificações para fins culturais	Auditório, teatro, anfiteatro, cinema, salão de exposições, biblioteca e museu	1 vaga para cada 80,00 m ² de área construída



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

Edificações para fins recreativos e esportivos	Clube social/esportivo, ginásio de esportes, estádio, academia, cacheira poliesportiva coberta	1 vaga para cada 80,00 m ² de área construída
Edificações para fins religiosos	Templo, capela, casa de culto e igreja	1 vaga para cada 80,00 m ² de área construída
Alojamento	Hotéis	1 vaga para cada 3 unidades de alojamento
Entidades financeiras	Bancos	1 vaga para cada 25,00 m ² de área construída
Edificações para fins educacionais	Educação em geral	1 vaga para cada 80,00 m ² de área construída