



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 7 de abril de 2026.

Mensagem nº 022/2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, em caráter de urgência, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que **“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO, O LICENCIAMENTO E A INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HOSPEDAGEM DE PEQUENO PORTE E IMPACTO REDUZIDO (EHPIR), INSTITUI NORMAS PARA CONSTRUÇÕES MODULARES E NÃO CONVENCIONAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade regulamentar e incentivar a implantação de empreendimentos de hospedagem de pequeno porte, tais como cabanas, chalés, domos e construções modulares, no âmbito do Município, promovendo o desenvolvimento econômico sustentável, o fortalecimento do turismo local e o ordenamento do crescimento urbano e rural.

Nos últimos anos, observa-se uma crescente demanda por modalidades alternativas de hospedagem, especialmente aquelas integradas à natureza e voltadas ao turismo de experiência, ao ecoturismo e às estadias de curta duração. Tais empreendimentos têm se destacado em diversos municípios turísticos por apresentarem menor impacto ambiental, rápida implantação e valorização da paisagem local.

Entretanto, a ausência de regulamentação específica para esse tipo de atividade tem gerado insegurança jurídica tanto para investidores quanto para a Administração Pública, dificultando os processos de licenciamento, fiscalização e aplicação adequada das normas urbanísticas, ambientais e tributárias. Nesse contexto, a presente proposta visa estabelecer critérios claros, objetivos e



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

proporcionais para a instalação e funcionamento dessas unidades, assegurando condições adequadas de segurança, salubridade, respeito ao meio ambiente e harmonia com o ordenamento territorial.

Ademais, o incentivo a empreendimentos de pequeno porte contribui significativamente para a geração de emprego e renda, fomenta a economia local, valoriza áreas rurais e de expansão urbana e amplia a oferta turística do Município, sem demandar grandes intervenções estruturais ou sobrecarregar a infraestrutura pública existente.

O Projeto de Lei Complementar também incorpora diretrizes de sustentabilidade, como a preservação da permeabilidade do solo, a limitação de gabarito, o controle de densidade construtiva e a exigência de sistemas adequados de tratamento de efluentes, reforçando o compromisso com o desenvolvimento responsável e a proteção ambiental.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Casa Legislativa, contando com sua aprovação.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.

Em, 7 de abril de 2026.

PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.

DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI COMPLEMENTAR N.º _____, DE _____ DE _____ DE 2026.

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO, O LICENCIAMENTO E A INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HOSPEDAGEM DE PEQUENO PORTE E IMPACTO REDUZIDO (EHPIR), INSTITUI NORMAS PARA CONSTRUÇÕES MODULARES E NÃO CONVENCIONAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º Para fins desta Lei, consideram-se **Empreendimentos de Hospedagem de Pequeno Porte e Impacto Reduzido (EHPIR)** o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, destinadas exclusivamente à exploração de aluguel por temporada ou diárias, que utilizem sistemas construtivos de rápida montagem e baixa interferência no solo.

Art. 2º Enquadram-se na categoria de EHPIR as seguintes tipologias:

I - Módulos Autoportantes: Estruturas baseadas em containers marítimos adaptados ou módulos pré-fabricados em aço/light steel frame;

II - Estruturas Geodésicas: Domos e cúpulas de caráter permanente ou semipermanente;

III - Edificações Vernaculares Modernas: Cabanas de estilo "A-Frame", chalés e construções em madeira ou materiais sustentáveis com área reduzida;

IV - Unidades Móveis (Tiny Houses): Estruturas habitacionais dotadas de chassis ou sistemas de transporte.

Art. 3º Fica instituído o regime simplificado para o licenciamento de **Empreendimentos de Hospedagem de Pequeno Porte e Impacto Reduzido (EHPIR)**, em Áreas de Expansão Urbana e Rural, no Município de Miguel Pereira.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

TÍTULO II
DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Art. 4º As unidades habitacionais referidas nesta Lei deverão obedecer aos seguintes limites:

- I** - Área máxima edificada de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) por unidade;
- II** - Pé-direito mínimo conforme Código de Obras, permitindo-se o uso de mezaninos para dormitórios;
- III** - Taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) do lote, em conformidade com as diretrizes de preservação ambiental do município;
- IV** - Altura máxima (gabarito) de 7,00 m (sete metros), respeitando o perfil paisagístico local;
- V** - Os afastamentos frontais e laterais, com relação aos lotes vizinhos e logradouro público, devem seguir ao descrito no Código de Obras;
- VI** - Os afastamentos entre as unidades dentro do mesmo lote poderão ter 1,50 m (um metro e meio) nos casos em que não houver aberturas e 3,00 (três metros) para aqueles em que houver aberturas.

Art. 5º Ficam dispensadas as exigências de fundações contínuas e vedações em alvenaria previstas no Código de Obras vigente, desde que as estruturas apresentem laudo de estabilidade e estanqueidade e segurança assinado por profissional habilitado (ART/RRT/TRT).

TÍTULO III
DO LICENCIAMENTO E SANITARISMO

Art. 6º O licenciamento de EHPIR seguirá rito simplificado junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante apresentação de:

- I** - Projeto arquitetônico ou especificações técnicas do fabricante (para modelos pré-fabricados);
- II** - Memorial descritivo de instalações elétricas e hidráulicas;
- III** - Projeto de implantação das unidades contendo acessos, vagas de estacionamento (sendo, no mínimo, uma por unidade) e afastamentos;
- IV** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).

Art. 7º É obrigatória a instalação de sistema de tratamento de efluentes individualizado ou coletivo (Biodigestores ou Fossas Sépticas conforme NBR 7229) interligado à rede pública, conforme viabilidade técnica, respeitando-se as normas ambientais vigentes, sendo vedado qualquer lançamento "in natura" em cursos d'água ou solo, sob pena de cassação do alvará.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º Para fins de lançamento de IPTU, as unidades habitacionais enquadradas nesta Lei serão classificadas como "Tipo Especial" na Tabela de Preços de Construção da Planta Genérica de Valores do Município.

Art. 9º O licenciamento não será realizado quando pleiteado nos seguintes casos:

- I** – Em áreas consideradas de risco;
- II** – Em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, exceto com prévio parecer favorável do órgão competente;
- III** – Em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou no interior de Unidades de Conservação de Proteção Integral;
- IV** – Em áreas "non aedificandi" ou faixas não edificáveis;
- V** – Em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), conforme definidas no Código de Obras (Lei Complementar nº 007/1992);
- VI** – Em áreas onde o adensamento seja restrito por legislação específica de proteção ambiental ou de risco.

Art. 10. Os empreendimentos regulados por esta Lei ficam sujeitos às normas de segurança contra incêndio e pânico, em categoria simplificada para baixa carga de incêndio, conforme regulamentação do Corpo de Bombeiros Militar.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 12. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.

Em, ____ de _____ de 2026.

PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal