

INSTRUÇÃO NORMATIVA SELD/SMUP Nº 003/2024

Esclarece a aplicabilidade do Art. 33 da Lei de Uso e
Ocupação do Solo

O Secretário de Município da Secretaria de Licenciamento e Desburocratização (SELD) e o Secretário de Município da Secretaria de Urbanismo e Projeto no uso de suas atribuições legais, especialmente as do artigo 62 inciso XV da Lei Municipal nº. 5189/09,

Considerando a Lei Complementar nº 117/2018 e suas alterações que dispõem sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Santa Maria;

Considerando a necessidade da busca por clareza na interpretação das legislações concernentes, bem como na metodologia a ser adotada, visando, portanto, uniformizar a interpretação na análise de projetos e processos;

Considerando o Art. 33 da L.C. nº 117/2018 que versa: “Quando existirem prédios lideiros legalizados, construídos em qualquer uma das divisas laterais e com altura até 4 (quatro) pavimentos, na Zona 3.a e 3.b, os afastamentos de divisas poderão ser dispensados nas faces onde o prédio lindeiro estiver encostado, desde que a nova edificação não ultrapasse a altura do prédio lindeiro”;

RESOLVE:

Art. 1 - Para efeitos do Art. 33 da L.C. nº 117/2018, são considerados como face encostada os poços de ventilação com extensão junto a divisa inferior a 2 m.

Art. 2 – Para efeitos do Art. 33 da L.C. nº 117/2018, é considerada altura do prédio lindeiro, a altura da edificação, incluindo platibanda, junto a divisa.

§ São desconsiderados do cálculo da altura do prédio lindeiro os volumes técnicos, como caixas d’água e similares.

Art. 3º – Para efeitos do Art. 33 da L.C. nº 117/2018, o cálculo para as faces a ventilar seguirá o disposto no Art. 5, item 20 - ALTURA PARA CÁLCULO DO AFASTAMENTO (H). Ou seja, o parâmetro inferior será a cota da laje do forro do último pavimento quando dispensado dos afastamentos laterais.

1 – Para as faces a ventilar da torre na prumada em que é dispensado o afastamento lateral da base nos moldes do Art. 33, o parâmetro inferior será referente ao volume da edificação lindeira encostada na divisa;

§ Para os cálculos de afastamentos do primeiro volume da torre, o embasamento permitido pelo Art. 33 não caracteriza escalonamento para efeitos do Art. 32-A;

Art. 4º - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, e aplica-se de forma imediata a todos os procedimentos que se encontrem nesta situação na SELD.

Santa Maria, 12 de novembro de 2025.

Beloyannes Orenco de Pietro Júnior
Secretário de Licenciamento e Desburocratização

Guilherme Schneider
Secretário de Urbanismo e Projetos