



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

DECRETO Nº 14.713, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2016.

Dispõe sobre o processo administrativo de aprovação, licenciamento, regularização e expedição de carta de habitação de edificações e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ, no uso de suas atribuições, de acordo com o artigo 58, inciso IV, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** O processo administrativo referente à aprovação, licenciamento, regularização e expedição de carta de habitação de edificações, obedecerá às disposições deste Decreto observadas as normas gerais constantes nas legislações vigentes.

§ 1º A responsabilidade sobre projetos, instalações, execuções e manutenção das edificações cabe exclusivamente aos profissionais legalmente habilitados por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e aos proprietários dos imóveis.

§ 2º A responsabilidade pelos projetos apresentados é do responsável técnico, cabendo ao Município o licenciamento e a fiscalização das obras em conformidade com a legislação vigente e as regras deste Decreto.

**Art. 2º** Os projetos poderão ser apresentados em uma via, para efeito de registro e exame e, após o enquadramento do projeto à legislação vigente, deverão ser anexadas para o despacho deferitório, no mínimo, duas vias das pranchas do projeto arquitetônico e memorial descritivo.

**Art. 3º** O Alvará de Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por mais 2 (dois) anos mediante requerimento, por quantas vezes forem necessárias.

### TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CAPÍTULO I DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA APROVAÇÃO, LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

#### Seção I Da aprovação do projeto

**Art. 4º** A aprovação do projeto deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada;
- II. Certidão de Diretrizes Municipais em vigor;
- III. ART ou RRT pelos projetos;
- IV. Memorial descritivo da edificação constando a descrição dos serviços e suas especificações;
- V. Projeto legal com representação gráfica, padrão Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em escala adequada para perfeita leitura e compreensão;



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

VI. Conforme Resolução 01/2016 do Conselho Municipal do Meio Ambiente ou documento ambiental equivalente.

§ 1º Quando a matrícula do terreno não estiver em nome do requerente pelo processo, deverá acompanhar documento que comprove a propriedade.

§ 2º Na ART ou no RRT deverão constar os serviços de projeto arquitetônico, elétrico, hidrossanitário, fundações, estruturas e acessibilidade.

**Art. 5º** A Certidão de Diretrizes Municipais (DM) deverá ser requerida através de requerimento padrão ou de maneira on-line por meio da página oficial da Prefeitura, conforme determina o Plano Diretor, e terá validade de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Em casos específicos, poderá ser solicitada documentação complementar para identificação da situada área.

**Art. 6º** O projeto legal, conforme indicado no inciso V do art. 4º deste Decreto, compreende:

I. Planilha de áreas;

II. Planta de situação:

1. Dimensões de acordo com a certidão ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (RI) ou menor poligonal, conforme levantamento planialtimétrico com a devida responsabilidade técnica;

2. Posição no quarteirão ou no condomínio, quando for o caso;

3. Número do lote e da quadra quando o imóvel for originário de loteamento, ou da unidade autônoma, quando integrante de condomínio por unidades autônomas;

4. Orientação magnética ou geométrica;

5. Localização das vias limítrofes com sua denominação;

III. Planta de localização com o perímetro do pavimento térreo, indicando:

1. Identificação numérica das unidades privativas, com localização das edificações, quando houver;

2. Alinhamento de construções devidamente assinalado e cotado;

3. Disposições dos rebaixos do meio-fio com dimensionamento, quando houver previsão de vagas para veículos;

4. Vias de acesso devidamente numeradas e cotadas;

5. Restrições administrativas e áreas permeáveis devidamente cotadas, quando houver;

6. Indicação dos níveis utilizados no projeto, com relação à calçada;

7. Acessos e rampas de pedestres e veículos;

8. Identificação de vegetação, corpos d'água, nascentes, talvegues e afloramentos rochosos, a permanecer;

9. Indicação do destino do esgoto sanitário, quando existir rede cloacal no local, ou locação e dimensionamento dos equipamentos da rede de tratamento de esgoto preferencialmente conforme modelo fornecido pela Prefeitura, quando não existir rede cloacal no local, de acordo com o estabelecido pela DM ou Licença Ambiental;

10. Cotas dos perímetros externos das edificações, inclusive dos afastamentos entre estas e às divisas (frente, laterais e fundo);

11. Perímetro dos vazios e das áreas isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento nos termos da legislação específica, quando houver;



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

12. Áreas e dimensões dos terrenos das unidades privativas, perímetro das unidades privativas e das áreas condominiais quando se tratar de projeto em condomínios por unidades autônomas;

IV. Planta esquemática do perímetro dos demais pavimentos devidamente cotados externamente, destacando graficamente, quando houver, a identificação das unidades privativas, os vazios e as áreas isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento nos termos da legislação específica;

V. Representação volumétrica em corte esquemático longitudinal indicando os níveis dos pisos relacionados ao nível da calçada, a volumetria da edificação e o perfil natural do terreno, não sendo necessária sua marcação na planta de localização.

VI. Detalhamento das calçadas de acordo com a legislação municipal vigente, contendo:

1. Definição do piso tátil direcional e de alerta;
2. Rampas de acesso para pessoas com deficiência nas esquinas e junto às faixas de segurança,
3. Desenho das esquinas confrontantes com a locação de equipamentos, mobiliário e rebaixos existentes, quando necessário;
4. Equipamentos urbanos (boca de lobo, postes, armários telefônicos, telefones públicos, caixas de inspeção, faixas de segurança e outros), quando houver, devidamente assinalados, cotados e quantificados;

§ 1º Equipamentos que não constituem área construída, em se tratando de áreas descobertas tais como, quadras esportivas, piscinas, pergolados, paisagismo, gramados ou pisos e pavimentações diversas, vagas para guarda de veículos e outros que não são objeto de análise pelo presente Decreto, não devem ser graficadas em planta.

§ 2º Para fins de enquadramento na legislação municipal, poderá ser solicitada a apresentação de mais de 1 (uma) representação volumétrica em corte esquemático ou outros documentos gráficos.

§ 3º Nos casos onde não existe a faixa de segurança, as rampas de acesso para pessoas com deficiência deverão estar locadas a 1,00 (um) metro da esquina.

§ 4º Nos casos em que a calçada apresentar largura de até 1,50 metros, não será necessário a instalação de piso tátil direcional.

§ 5º Os itens especificados no presente artigo deverão ser apresentados em apenas uma prancha.

**Art. 7º** Para o caso dos condomínios por unidades autônomas com mais de 30 (trinta) unidades, além do descrito no artigo 4º deste Decreto, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Viabilidade de fornecimento de energia elétrica da RGE, de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto cloacal da CORSAN;
- II. Projeto de drenagem pluvial conforme diretrizes técnicas da SMDUR (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano);
- III. Licenciamento Ambiental;
- IV. Levantamento planialtimétrico acompanhado da devida ART ou RRT;
- V. Outros documentos necessários à aprovação, conforme o caso.

**Art. 8º** O papel empregado nas plantas do projeto e demais documentos deverá obedecer aos formatos e à dobragem estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 9º** Em todas as pranchas deverá constar selo, situado no canto inferior direito, junto à margem, com os seguintes dados:

- I. Lote, Quadra, nome do Loteamento, nome do logradouro e número predial ou territorial do imóvel ou da área privativa, quando houver;



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

- II. Tipo edifício a ser aprovado de acordo com o Anexo I do Código de Edificações;
- III. Área a construir;
- IV. Nome e assinatura do proprietário;
- V. Nome, título, registro do Conselho Profissional e assinatura do autor do projeto;
- VI. Escalas utilizadas;
- VII. Conteúdo da prancha.

Parágrafo único. Deverá haver espaço entre o selo e a primeira dobra horizontal da folha, reservado para os despachos da Prefeitura Municipal.

**Art. 10** O Projeto Legal previsto no presente decreto deverá atender integralmente o disposto no Plano Diretor.

Parágrafo único. A quantidade de vagas para guarda de veículos exigida pela legislação municipal deverá ser informada na planilha de áreas.

**Art. 11** Quanto ao Código de Edificações serão objeto de análise:

- I. Marquises e Toldos;
- II. Muros;
- III. Balanços e acessos cobertos;
- IV. Acessos e Rampas;
- V. Rebaixos de meio-fio.
- VI. Depósito de lixo.

§ 1º Em se tratando de revendas de gás deverá declarar na planta o atendimento das distâncias mínimas de segurança conforme legislação vigente;

§ 2º Em se tratando de edificação com previsão de abastecimento de combustíveis deverá declarar na planta o atendimento do Código de Edificações.

**Art. 12** As questões relacionadas à prevenção e proteção contra incêndio serão analisadas e aprovadas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul (CBMRS).

**Art. 13** Nos casos de alteração/retificações, reformas e reciclagem de uso, serão exigidos apenas os itens necessários para a análise, no que se refere à documentação para protocolo e itens para aprovação.

§ 1º Em reformas ou aprovação de acréscimo de área as partes a conservar, demolir, acrescer ou a regularizar, deverão ser apresentadas por hachuras ou cores para as convenções que serão, preferencialmente, as seguintes:

- I. Cor amarela: áreas a demolir ou eliminadas;
- II. Cor vermelha: áreas a construir ou acrescidas;
- III. Cor azul: áreas a regularizar;
- IV. Cor preta: áreas existentes aprovadas ou projetadas.

§ 2º A diferenciação das áreas deverá ser detalhada também na planilha de áreas.

**Art. 14** A qualquer momento e sempre que for julgado necessário, poderá ser solicitada a avaliação do projeto por parte de outro órgão público.

**Art. 15** Deverá constar nas pranchas a indicação de que projeto atende a toda a legislação municipal vigente.



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

### Seção II

#### Do licenciamento da obra

**Art. 16** O Alvará de Licença para Construção do projeto aprovado deverá ser solicitado através de requerimento padrão acompanhado da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica pela execução do projeto arquitetônico, elétrico, hidrossanitário, fundações, estruturas e acessibilidade.

**Art. 17** O Alvará de Licença para Construção poderá ser requerido em conjunto com a aprovação do projeto arquitetônico, devendo ser anexado ao requerimento de aprovação o documento descrito no artigo 16.

Parágrafo Único: Para os casos de condomínios por unidades autônomas até 30 (trinta) unidades, além do disposto no artigo 16, deverá ser anexado projeto de drenagem pluvial devidamente aprovado pelo órgão competente.

**Art. 18** O Alvará de Licença para Construção do projeto aprovado para condomínios por unidades autônomas com mais de 30 (trinta) unidades deverá ser solicitado através de requerimento padrão e juntado ao processo da aprovação do projeto acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Projeto de drenagem pluvial aprovado pelo órgão competente;
- II. Projeto de fornecimento de Energia aprovado na RGE, quando necessário;
- III. Projeto de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto cloacal aprovado na CORSAN, quando necessário;
- IV. Outros projetos complementares aprovados pelos órgãos competentes, quando necessário;
- V. Outros documentos necessários ao licenciamento, conforme o caso;
- VI. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica pela execução;
- VII. Licenciamento Ambiental;
- VIII. Projeto de sinalização viária aprovado pelo órgão competente, quando necessário.

**Art. 19** Mediante solicitação do requerente e com justificativa técnica, será analisado caso a caso pela equipe técnica da SMDUR (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano) e poderá ser liberado o Alvará de Licença para Construção sem a apresentação dos projetos complementares aprovados pelas concessionárias constantes nos itens II e III do artigo 18.

§ 1º A concessão constante no *caput* ficará registrada no respectivo Alvará de Licença para Construção.

§ 2º Os projetos complementares previstos no *caput* deverão ser anexados à solicitação do atestado de conclusão de obras de infraestrutura previsto no Capítulo III do Título II.

### Seção III

#### Da regularização de edificações

**Art. 20** A regularização de edificações deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada;
- II. Certidão de Diretrizes Municipais em vigor;
- III. ART ou RRT pela regularização;
- IV. Laudo técnico constando a descrição da edificação e suas especificações;



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

V. Projeto Legal com representação gráfica, padrão Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em escala adequada para perfeita leitura e compreensão.

§ 1º Quando a matrícula do terreno não estiver em nome do requerente pelo processo, deverá acompanhar documento que comprove a propriedade.

§ 2º Na ART ou no RRT deverá constar que se trata de regularização de edificação construída com a definição dos serviços de arquitetura, elétrico, hidrossanitário, fundações, estruturas e acessibilidade.

§ 3º No laudo técnico deverá ser atestado que a edificação encontra-se em condições de higiene, estabilidade, habitabilidade, segurança de uso e respeito aos direitos de vizinhança.

§ 4º O Projeto Legal deverá ser nos termos do artigo 6º deste Decreto, excetuando-se o disposto no item 9 do inciso II.

### Seção IV

#### Da regularização de edificações enquadradas na Lei Municipal nº 3694/2015

**Art. 21** Deverão constar no Projeto Legal de forma clara e devidamente cotada as áreas atingidas pela infração, nos termos do Anexo I da referida lei;

§ 1º A área atingida pela infração deverá ser representada em todos os pavimentos da edificação, sendo computadas para efeito de cálculo de contrapartida financeira;

§ 2º As infrações não previstas no Anexo I da referida lei serão passíveis de regularização, não cabendo multa e contrapartida financeira.

**Art. 22** Após a primeira análise, onde são informadas as pendências, se houverem, e o valor da multa e contrapartida financeira, será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do requerente quanto à continuidade do processo.

Parágrafo Único: A não manifestação no prazo estabelecido ou o declínio do requerente acarretará no lançamento da multa referente à infração, nos termos da lei.

### CAPÍTULO II

#### DA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE HABITAÇÃO

**Art. 23** Para as edificações novas com tratamento de esgotos domésticos individuais deverá ser solicitada, mediante requerimento, a Vistoria das Instalações Hidrossanitárias durante a execução da obra, para comprovação da ligação de esgoto conforme projeto aprovado.

**Art. 24** Após a conclusão das obras deverá ser requerida à Prefeitura Municipal de Gravataí, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a vistoria para expedição da “Carta de Habitação”, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 25** A expedição da Carta de Habitação deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhada dos seguintes documentos:

- I. Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada;
- II. Cópia do Alvará de Licença para Construção;
- III. Termo de Vistoria das Instalações Hidrossanitárias, quando necessário;
- IV. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, fornecido pelo CBMRS, para projetos residenciais multifamiliares;
- V. Outros documentos complementares, quando necessário.



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

§ 1º A vistoria para expedição da Carta de Habitação ficará aguardando o desarquivamento do processo de aprovação da edificação.

§ 2º Para celeridade da vistoria para expedição da Carta de Habitação poderá ser juntado à solicitação cópia dos projetos aprovados da edificação.

§ 3º No requerimento deverá constar o nome do encarregado por permitir o acesso dos fiscais à edificação o qual será avisado previamente do agendamento da vistoria por telefone.

§ 4º Na vistoria das edificações que apresentarem nível de complexidade, poderá ser exigida a apresentação do projeto arquitetônico (plantas, cortes e/ou fachadas).

§ 5º A Carta de Habitação será fornecida em nome do proprietário na matrícula atualizada apresentada, independente do projeto aprovado.

§ 6º Para emissão da Carta de Habitação das edificações regularizadas nos termos da Lei Municipal nº 3694/2015 deverá ser apresentado a matrícula com o gravame das obrigações assumidas, quando houverem.

**Art. 26** A vistoria das edificações será feita exclusivamente quanto à verificação dos elementos constantes no projeto legal aprovado, não eximindo o responsável técnico pela execução da obra do atendimento à legislação edilícia vigente, com o objetivo de verificar as condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:

- I. Contrapiso concluído;
- II. Paredes com tratamento superficial adequado;
- III. Cobertura concluída;
- IV. Revestimento externo acabado e impermeabilizado, inclusive de fechamentos e de contenção do terreno;
- V. Esquadrias com vidros instalados;
- VI. Acessibilidade garantida de acordo com o previsto em projeto;
- VII. Passeio pavimentado;
- VIII. Terreno livre de entulhos;
- IX. Concordância com o projeto legal aprovado.

Parágrafo Único: As questões relacionadas à prevenção e proteção contra incêndio serão vistoriadas pelo CBMRS.

**Art. 27** O atendimento às normas técnicas e à legislação vigente, seja Municipal, Estadual ou Federal, na execução das obras em geral, será de inteira responsabilidade dos profissionais que as assumirem, independentemente do fornecimento da Carta de Habitação ou recebimento de obra pelo Município.

### CAPÍTULO III DA EXPEDIÇÃO DO ATESTADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 28** Após a conclusão das obras dos condomínios por unidades autônomas deverá ser requerida à Prefeitura Municipal de Gravataí, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a vistoria para expedição do atestado de conclusão das obras de infraestrutura.

**Art. 29** A expedição do atestado de conclusão das obras de infraestrutura deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhada dos seguintes documentos:



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Gravataí

- I. Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada com o registro da incorporação ou da individualização;
- II. Cópia do Alvará de Licença para Construção;
- III. Termo de recebimento das concessionárias como rede de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento do esgoto, distribuição de energia e outras se for o caso;
- IV. Outros documentos complementares, quando necessário.

**Art. 30** A liberação da Carta de Habitação das unidades privativas ficará condicionada a liberação do atestado de conclusão das obras de infraestrutura do condomínio.  
Parágrafo Único – Poderá ser emitido atestado de conclusão parcial das obras de infraestrutura mediante solicitação do requerente e análise técnica da SMDUR.

### TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 31** As taxas referentes aos serviços de aprovação, licenciamento e emissão da Carta de Habitação das edificações serão as previstas pelo Código Tributário Municipal.

**Art. 32** A taxa referente ao serviço de regularização das edificações será equivalente ao dobro da taxa de aprovação prevista pelo Código Tributário Municipal.

**Art. 33** A taxa referente ao serviço de Expedição do Atestado de Conclusão das Obras de Infraestrutura dos Condomínios por Unidades Autônomas será fixada em 20 (vinte) UFM's por lote do condomínio.

**Art. 34** Este Decreto terá aplicação nos processos administrativos protocolados a partir de 15 de fevereiro de 2016, exceção feita aos referentes à Lei Municipal nº 3694/2015, que passam a utilizar a partir da data de sua publicação.

**Art. 35** Processos sem movimentação por mais de 12 (doze) meses serão arquivados, devendo ser protocolado novo processo para o caso de seguimento da análise.

**Art. 36** Fica revogado o Decreto nº 13.374/2013.

PREFEITURA MUNICIPAL, em Gravataí, 1º de fevereiro de 2016.



MARCO ALBA,  
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.



LUIZ ZAFFALON,  
Secretário-Geral de Governo.