



Lei 4135/2019

Regulamenta a aprovação e licenciamento de Condomínios por Unidades Autônomas, no Município de Gravataí, em consonância com o Art. 23 da Lei Estadual nº 10.116, de 23 de Março de 1994 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ,

FAÇO SABER, em cumprimento ao Art. 58, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A aprovação e o licenciamento de condomínios por unidades autônomas, conforme Lei Municipal nº 1.541/2000, deverá atender as determinações das normas condominiais da Lei Federal nº 4.591/1964 e o Art. 3º do Decreto Lei nº 271/1967.

Art. 2º Constituem condomínios por unidades autônomas, para efeito desta lei, as seguintes conformações:

- I. Condomínio horizontal de residências unifamiliares;
- II. Condomínio vertical de uma ou mais edificações multifamiliares;
- III. Condomínio de terrenos, sem construção;
- IV. Condomínio de terrenos industriais.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais residenciais que se enquadrem na tipologia casas em fita ou casas geminadas, implantadas com frente para o logradouro público serão regidas pelo Código de Edificações.

Art. 3º Para efeito de aplicação desta lei, os condomínios por unidades autônomas serão compostos por:

- I. Áreas privativas: unidades autônomas de uso privativo e exclusivo de seus adquirentes;
- II. Áreas e coisas de uso comum: de propriedade de todos os condôminos e que se destinarão ao uso comum e fim proveitoso de todas as unidades autônomas do condomínio.



Parágrafo único. Para fins do disposto na Lei Federal nº 4.591/1964, cada uma das unidades será considerada como uma unidade autônoma a ela atribuindo-se uma fração ideal das áreas e coisas de uso comum.

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
CAPÍTULO I
CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS COM CONSTRUÇÃO

Art. 4º Os condomínios horizontais ou verticais com construção, de acordo com os incisos I e II do artigo 2º desta lei, deverão ter:

- I. Estrutura e entrepisos resistentes ao fogo;
- II. Alvenarias prolongadas até a altura do plano do telhado, quando em paredes divisórias com outras unidades, para os casos em que as unidades apresentem laje de forro;
- III. Alvenarias prolongadas além da altura do plano do telhado em no mínimo 0,50 metros, quando em paredes divisórias com outras unidades, para os casos em que as unidades não apresentem laje de forro;
- IV. Local para armazenamento de lixo, calculado de acordo com as determinações do Código de Edificações;
- V. Quadro de distribuição de energia elétrica nos padrões exigidos pela ANEEL;
- VI. No mínimo uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional;
- VII. Cinco vagas de estacionamento para salão de festa, quando houver, com área igual ou menor a 100,00 m² de área construída e 1 vaga para cada 20,00 m² de área construída que exceder este valor;
- VIII. Vias internas com faixa de rolamento com largura mínima de 6,00 metros, sendo no mínimo 3,00 metros para cada faixa de tráfego, não caracterizando via pública;
- IX. Passeio para acesso de pedestres com largura mínima de 1,20 metros, livres de quaisquer obstáculos, contemplando acessibilidade universal;
- X. Espaço de acumulação para um veículo, dentro do terreno e junto à guarita, quando houver;
- XI. Recuo de manobra com diâmetro mínimo de 10,00 metros nas vias condominiais sem saída e com mais de 100,00 metros de extensão;
- XII. Nos condomínios horizontais de residências unifamiliares, testada mínima de 3,50 metros em cada unidade habitacional para sobrados e 4,50 metros para casas térreas.

Redação dada pela Lei Ordinária nº 426/2020.



§1º O uso de guaritas não será obrigatório e, quando houverem, poderão ser edificadas junto ao alinhamento do terreno, desde que sejam térreas e não ultrapassem 10,00 m² de área construída.

§2º Passeios que apresentarem largura total superior a 1,20 metros, poderão ter a faixa excedente com superfície permeável, que será contabilizada no percentual mínimo definido no artigo 62-A do PDDU.

§ 3º Projetos de condomínios com terrenos localizados em apenas um dos lados da via interna, poderão suprimir o passeio da faixa de tráfego oposta.

§ 4º Projetos de condomínios com até 30 unidades autônomas, poderão ter a via interna com faixa de rolamento com largura mínima de 5,00 metros.

§5º Para o caso de condomínios horizontais de residências unifamiliares a serem implantados na Zona Especial de Uso Residencial, cada unidade autônoma deverá atender aos parâmetros definidos pelo zoneamento, indicados no artigo 27B do PDDU. *Redação dada pela Lei Ordinária nº 426/2020.*

Art. 5º Nos casos em que a distância do alinhamento do terreno até o acesso da última unidade autônoma ou até o acesso comum em condomínios verticais multifamiliares for de até 30,00 metros, fica dispensado o atendimento ao inciso VII do artigo 4º, devendo respeitar as larguras mínimas de acesso de veículos e pedestres determinadas pelo Código de Edificações, com definição distinta.

§1º Nos casos de condomínios de até 30 unidades autônomas com acessos individuais, transversais ao alinhamento do lote e dispostas em um único lado, o acesso exclusivamente de pedestres não poderá ultrapassar 50,00 metros do alinhamento do terreno até o acesso da última unidade autônoma.

§2º Nos casos de condomínios por unidades autônomas com acessos individuais, transversais ao alinhamento do lote, deverá ser respeitada a largura mínima de 3,00 metros quando exclusivamente para acesso de pedestres

§3º Para os casos em que a via interna proporcionar acessos secundários apenas a áreas de estacionamento, deverão ser atendidas as dimensões mínimas de acordo com o artigo 139 do Código de Edificações Municipal.

Art. 6º Nos casos de condomínios com até 6 unidades autônomas, deverá existir superfície permeável de 20% da área total do terreno, de acordo com o determinado na lei nº 1.541/2000 – PDDU, localizada na área de uso comum, não sendo obrigatório que a metade desta área seja verde.



Art. 7º Para a aprovação do condomínio por unidades autônomas com construção deverá ser apresentado:

- I. Certidão de Diretrizes Municipais - DM ou Certidão de Diretrizes e Restrições Municipais – DRM, quando for o caso;
- II. Matrícula do registro de imóveis atualizada (180 dias);
- III. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica pelos projetos;
- IV. Viabilidade de fornecimento de energia;
- V. Viabilidade de fornecimento de água e solução do esgoto cloacal;
- VI. Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal, devidamente assinada por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:
 - a. Malha de coordenadas com precisão compatível com a escala;
 - b. Os limites da área com relação aos terrenos lindeiros;
 - c. Situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
 - d. Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico.
- VII. Projeto legal incluindo unidades privativas e de uso comum, de modo simplificado e de acordo com decreto específico;
- VIII. Projeto arquitetônico das áreas e edificações de uso comum, quando houver;
- IX. Projeto de drenagem;
- X. Documento de manifestação do órgão ambiental competente, de acordo com a legislação vigente;
- XI. Manifestação do órgão gestor, quando o empreendimento apresentar testada com rodovia Estadual ou Federal.

Parágrafo Único. O destino do esgoto pluvial e cloacal para empreendimentos acima de 6 unidades que se localizem em terrenos acima de 500,00 m², em áreas que não possuam rede pluvial será avaliado pelo Setor de Saneamento – SMHSPE.

Art. 8º Os condomínios por unidades autônomas com construção deverão ter fechamento na altura máxima de 2,50 metros para as vias públicas do sistema viário existente ou a ser criado, respeitando as determinações do Código de Edificações em relação às vias locais.



CAPÍTULO II

CONDOMÍNIO DE TERRENOS SEM CONSTRUÇÃO

Art. 9º Os condomínios de terrenos sem construção, de acordo com o inciso III do artigo 2º, deverão ter:

- I. Unidades autônomas com área privativa mínima de 125,00 m² com testada mínima de 6,00 metros, nos condomínios localizados na Zona de Uso Misto (Sub-Zonas 1, 2, 3, 4 e 5) da Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II. Área privativa mínima de 600,00 m² nos condomínios localizados na Macrozona de Expansão Urbana;
- III. Vias internas com faixa de rolamento com largura mínima de 6,00 metros, sendo no mínimo 3,00 metros para cada faixa de tráfego, não caracterizando via pública;
- IV. Passeio de 1,20 metros para cada faixa de tráfego, livre de qualquer obstáculo e contemplando a acessibilidade universal;
- V. Espaço de acumulação para um veículo, dentro do terreno e junto à guarita, quando houver;
- VI. Recuo de manobra com diâmetro mínimo de 10,00 metros nas vias condominiais sem saída e com mais de 100,00 metros de extensão;
- VII. No mínimo uma vaga de estacionamento no terreno da unidade autônoma;
- VIII. Cinco vagas de estacionamento para salão de festa, quando houver, com área igual ou menor a 100,00 m² de área construída e 1 vaga para cada 20,00 m² de área construída que exceder este valor;
- IX. Totalidade dos terrenos voltados para a via condominial.

§1º Passeios que apresentarem largura total superior a 1,20 metros, poderão ter a faixa excedente com superfície permeável, que será contabilizada no percentual mínimo definido no artigo 62-A do PDDU.

§ 2º Projetos de condomínios com terrenos localizados em apenas um dos lados da via interna, poderão suprimir o passeio da faixa de tráfego oposta.

§ 3º Projetos de condomínios com até 30 unidades autônomas, poderão ter a via interna com faixa de rolamento com largura mínima de 5,00 metros;

§4º Para o caso de condomínios a serem implantados na Zona Especial de Uso Residencial, cada unidade autônoma deverá atender aos parâmetros definidos pelo zoneamento, indicados no artigo 27B do PDDU. *Redação dada pela Lei Ordinária nº 426/2020.*



Art. 10 Os condomínios de terrenos sem construção deverão ter fechamento na altura máxima de 2,50 metros para as vias públicas do sistema viário existente ou a ser criado, respeitando as determinações do Código de Edificações em relação às vias locais.

Art. 11 As áreas e coisas de uso comum deverão prever, no mínimo:

- I. Portão de acesso;
- II. Vias de acesso internas pavimentadas;
- III. Passeios pavimentados e acessíveis;
- IV. Rede de drenagem pluvial;
- V. Abastecimento e distribuição de água;
- VI. Coleta e destinação final de esgoto cloacal;
- VII. Abastecimento de energia elétrica;
- VIII. Iluminação das vias e áreas de uso comum;
- IX. Área destinada para deposição de resíduos atendidos pela coleta pública;

Art. 12 Para a aprovação do condomínio de terrenos sem construção deverá ser apresentado:

- I. Certidão de Diretrizes Municipais - DM ou Certidão de Diretrizes e Restrições municipais – DRM, quando for o caso;
- II. Matrícula do registro de imóveis atualizada (180 dias);
- III. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica pelos projetos;
- IV. Viabilidade de fornecimento de energia;
- V. Viabilidade de fornecimento de água e solução do esgoto cloacal;
- VI. Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal, devidamente assinada por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:
 - a. Malha de coordenadas com precisão compatível com a escala;
 - b. Os limites da área com relação aos terrenos lindeiros;
 - c. Situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
 - d. Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico.



- VII. Projeto urbanístico;
- VIII. Projeto arquitetônico das áreas e edificações de uso comum, quando houver, de modo simplificado e de acordo com decreto específico;
- IX. Projeto de drenagem;
- X. Documento de manifestação do órgão ambiental competente, de acordo com a legislação vigente;
- XI. Manifestação do órgão gestor, quando o empreendimento apresentar testada com rodovia Estadual ou Federal.

CAPÍTULO III

CONDOMÍNIO DE TERRENOS INDUSTRIAIS

Art. 13 Os condomínios de terrenos industriais, de acordo com o inciso IV do artigo 2º, deverão ter:

- I. Unidades autônomas com área privativa mínima de 600,00 m², com testada mínima de 15,00 metros;
- II. Vias internas com faixa de rolamento com largura mínima de 11,00 metros;
- III. Recuo de manobra com diâmetro mínimo de 22,00 metros nos finais das vias sem articulação com as demais;
- IV. Passeio de 2,50 metros para cada faixa de tráfego, garantindo faixa mínima de 1,20 metros livre de qualquer obstáculo e contemplando a acessibilidade universal;
- V. Quarteirões internos com tamanho máximo de 300,00 metros;
- VI. Muro com altura mínima de 2,50 metros em todo o perímetro externo do condomínio;
- VII. Área de estacionamento e estocagem para veículos de carga de porte médio e para automóveis, anterior a portaria de acesso, com área de manobra dimensionada e fora do sistema viário público, com número de vagas igual ou superior a 20% do número de unidades de terrenos implantadas, tanto para veículos de carga como para automóveis, mas em qualquer caso nunca inferior a 4 vagas para cada tipo;
- VIII. Cinco vagas de estacionamento para salão de festa, quando houver, com área igual ou menor a 100,00 m² de área construída e 1 vaga para cada 20,00 m² de área construída que exceder este valor;



IX. Portaria de controle de acesso recuada da via pública, permitindo uma área de acumulação de veículos de carga com no mínimo 20,00 metros de faixa livre frontal à portaria.

§1º Os passeios poderão apresentar superfície permeável na porção que excede a faixa mínima de 1,20 metros definida no inciso IV, que será contabilizada no percentual mínimo definido no artigo 62-A do PDDU.

§ 2º Projetos de condomínios com terrenos localizados em apenas um dos lados da via interna, poderão suprimir o passeio da faixa de tráfego oposta.

Art. 14 A implantação de condomínios de terrenos industriais sem construção será permitida apenas na Zona Industrial e na Zona de Uso Especial da Macrozona de Ocupação Prioritária.

Art. 15 A ocupação das unidades deverá obedecer ao seguinte:

- I. Recuo frontal mínimo de 10,00 metros;
- II. Recuos laterais mínimos de 2,00 metros em cada lateral, ou 3,00 metros quando aplicado somente em uma lateral;
- III. Recuo mínimo de 2,50 metros nos fundos;
- IV. Mínimo de duas vagas de estacionamento.

Art. 16 As áreas e coisas de uso comum deverão prever, no mínimo:

- I. Portão de acesso;
- II. Vias de acesso internas pavimentadas;
- III. Passeios pavimentados e acessíveis;
- IV. Rede de drenagem pluvial;
- V. Abastecimento e distribuição de água;
- VI. Coleta e destinação final de esgoto cloacal;
- VII. Abastecimento de energia elétrica;
- VIII. Iluminação das vias e áreas de uso comum;
- IX. Área destinada para deposição de resíduos atendidos pela coleta pública.

Art. 17 Para aprovação do condomínio de terrenos industriais sem construção deverá ser apresentado:

- I. Certidão de Diretrizes Municipais - DM ou Certidão de Diretrizes e Restrições municipais – DRM, quando for o caso;
- II. Diretrizes da SEMURB;



- III. Matrícula do registro de imóveis atualizada (180 dias);
- IV. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica pelos projetos
- V. Viabilidade de fornecimento de energia;
- VI. Viabilidade de fornecimento de água e solução de esgoto cloacal;
- VII. Planta em meio físico e digital com levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, referenciado no Sistema Geodésico SIRGAS2000, projeção UTM (Universal Transverso de Mercator) e altitudes ortométricas das plantas cadastrais do Sistema Cartográfico Municipal, devidamente assinada por técnico habilitado acompanhado pelo registro ou anotação de responsabilidade técnica, em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de nível de no máximo metro em metro, indicando com exatidão:
 - a. Malha de coordenadas com precisão compatível com a escala;
 - b. Os limites da área com relação aos terrenos lindeiros;
 - c. Situação da área em relação ao entorno imediato e o conjunto da cidade, referenciadas às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
 - d. Bosques, morros, cursos d'água, vertentes, mananciais, lagos, lagoas, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, vegetação existente ou qualquer acidente geográfico.
- VIII. Projeto Urbanístico;
- IX. Projeto arquitetônico das edificações, áreas e edificações de uso comum, quando houver, de modo simplificado e de acordo com decreto específico;
- X. Projeto de drenagem;
- XI. Documento de manifestação do órgão ambiental competente, de acordo com a legislação vigente;
- XII. Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos acima de 100 lotes;
- XIII. Manifestação do órgão gestor, quando o empreendimento apresentar testada com rodovia Estadual ou Federal.

TÍTULO III

DA EXECUÇÃO E EMISSÃO DO ATESTADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 18 Para a emissão do Alvará de Licença para Execução de Obras deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Projeto de fornecimento de energia aprovado pela concessionária;



- II. Projeto de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto cloacal aprovado pela concessionária;
- III. Todos os projetos complementares solicitados, e aprovados pelos órgãos competentes, quando necessário;
- IV. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica dos respectivos projetos e da execução;
- V. Documento ambiental, de acordo com legislação vigente.

Art. 19 A emissão da Carta de Habitação das edificações de uso comum, guarita ou outras e a emissão do Atestado de Conclusão das Obras de Infraestrutura, como sistema viário (incluindo calçadas), rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento do esgoto, distribuição de energia e outros, deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada com o registro da incorporação e matrícula das unidades autônomas;
- II. 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;
- III. Outros documentos complementares, quando necessário.

Art. 20 A liberação do Alvará de Licença para Construção das unidades privativas ficará condicionada a liberação do Atestado de Conclusão Total ou Parcial 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 IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21 Para todos os casos de projetos de condomínios por unidades autônomas deverão ser respeitados os recuos de construção definidos para as vias públicas, sejam elas estruturadoras, articuladoras, coletoras ou locais, tanto na definição de seus muros, edificações de uso comum e nas edificações privativas.

Art. 22 O processo administrativo de aprovação, licenciamento, regularização e expedição da carta de habitação dos condomínios por unidades autônomas que não apresentarem abertura de via condominial ficará definido em decreto específico.



**PREFEITURA DE
GRAVATAÍ**

Av. Ely Corrêa, 675 – 2º andar
Parque dos Anjos, Gravataí /RS
CEP: 94179-130
Fone: (51) 3600.7134
www.gravatai.rs.gov.br

SMDUR
**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

Art. 23 Os processos protocolados até a vigência desta lei ficam submetidos aos regramentos anteriormente estabelecidos.

Art. 24 Revogam-se as disposições em contrário, em especial as leis 3.258/2012, 3.376/2013 e 3.835/2016

Art. 25 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.