



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

DECRETO Nº 7555

00753

Regulamenta o disposto no artigo 27, para os efeitos dos artigos 26 e 369 a 379, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, quanto à determinação do que seja obra iniciada; dispõe sobre a construção do pavimento térreo sob forma de pilótis, para os efeitos dos artigos 140 e 149, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o artigo 381 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979,

D E C R E T A :

Art. 1º - Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas, desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada, observado o cronograma físico aprovado.

Art. 2º - Para os efeitos dos artigos 26 e 369, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, considera-se iniciada a obra:

- I - quando se tratar de condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, pela execução das seguintes obras:
  - a) abertura e nivelamento das passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos;
  - b) demarcação das áreas de uso comum e dos terrenos de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
  - c) conclusão das fundações de pelo menos uma das edificações destinadas à habitação, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 213 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979;
  - d) observância, quanto às demais obras, do cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.
- II - quando se tratar de loteamentos, pela conclusão dos serviços de terraplenagem de pelo menos 10% (dez por cento) das áreas destinadas às vias de circulação, segundo determinação constante do projeto e com observância, inclusive, quanto às demais obras, do cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal;
- III - quando se tratar de desmembramento ou remembramento,

.....



pela demarcação dos lotes e das áreas públicas;

- IV - quando se tratar de conjuntos residenciais, a teor da Lei nº 2706, de 03 de julho de 1964, pela execução das seguintes obras:
- a) abertura e nivelamento das passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos em pelo menos 10% (dez por cento) de sua área;
  - b) demarcação das áreas de uso comum e dos terrenos de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
  - c) conclusão das fundações de pelo menos uma das edificações destinadas à habitação, integrantes do empreendimento;
  - d) observância, quanto às demais obras e prédios, do cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.
- V - quando se tratar de condomínios por unidades autônomas, cujos projetos hajam sido aprovados de acordo com os artigos 90 e 91 da Lei nº 2330, de 29 de dezembro de 1961, pela execução das seguintes obras:
- a) demarcação do terreno de cada unidade autônoma;
  - b) conclusão das fundações de pelo menos uma das edificações destinadas à habitação, integrantes do empreendimento;
  - c) observância, quanto às demais obras e prédios de habitação, unifamiliar ou coletiva, integrantes do empreendimento, do cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Os cronogramas físicos referidos neste artigo não poderão consignar, para a conclusão das obras, prazo superior a 5 (cinco) anos, contados de seu início, quaisquer que sejam o traçado, o regime urbanístico e os equipamentos urbanos sob os quais tenha sido examinado o respectivo processo administrativo de aprovação de projetos e licenciamento da construção, ou de suas modificações, ressalvado o disposto no § 2º.

§ 2º - Os cronogramas físicos não poderão consignar, para a conclusão das obras, contados de seu início, prazo superior a 2 (dois) anos, quando se tratar de processos administrativos de:

- a) aprovação de projeto e memorial descritivo de loteamento, ou de suas modificações, a que se refere o artigo 371, inciso V, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, ainda não concedido quanto a nenhuma fase antes da vigência da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979;
- b) aprovação de projeto de parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, em curso nos órgãos técnicos municipais, com estudo de viabilidade urbanística não aprovado antes da vigência da Lei Fe



- deral nº 6766, de 19 de dezembro de 1979;
- c) aprovação de projeto de parcelamento do solo, sob a forma de loteamento ou desmembramento, cujos requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura Municipal, na vigência da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º - As fundações das restantes edificações destinadas à habitação, constantes dos projetos referidos nos incisos I, IV e V deste artigo, deverão ser concluídas na metade do prazo marcado para a conclusão total das obras, tal como previsto no cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 4º - Para os condomínios por unidades autônomas de que tratam os incisos IV e V deste artigo, cujos cronogramas ainda não tenham sido aprovados, caberá aos interessados promover sua anexação aos respectivos expedientes de licenciamento para aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 3º - O disposto no artigo 2º não se aplica às obras em geral de execução prevista nas glebas ou lotes de terreno situados na Unidade Territorial de Planejamento 27, da UTSI 33, nomeadamente as relativas às edificações que ali devam aceder, as quais continuam sujeitas às condições e aos prazos, inclusive para início e conclusão, estabelecidos quando de sua licitação para venda, através do Edital nº 01/74, de 09 de julho de 1974.

Art. 4º - Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, com exceção de:

- I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;
- III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, consideram-se elementos construtivos, onde predominem os espaços vazios, os que permitam a continuidade visual dos jardins, tais como grades, telas metálicas, cercas vivas e similares.

§ 2º - As vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, quando implantadas, deverão ser integralmente constituídas pelos elementos construtivos referidos no § 1º a partir do nível do terreno natural.

Art. 5º - Não se considera construção em áreas de recuo para ajardinamento:



- I - o aterro dessas mesmas áreas, na hipótese de terrenos com declive em relação à via pública, desde que seja observado como nível máximo o do passeio, inclusive para os muros de arrimo, se necessários;
- II - o tratamento dessas mesmas áreas sob forma de jardins, inclusive com a implantação de equipamentos e acessórios vinculados a esse tratamento, tais como pisos de terraços abertos e floreiras de qualquer material, desde que não excedam a altura máxima de 0,40m (quarenta centímetros), medidos em relação ao nível do terreno natural ou dos aterros, se efetuados;
- III - a instalação de equipamentos e artefatos de iluminação;
- IV - a instalação de equipamentos vinculados às redes de abastecimento de água potável e de esgotos sanitários, sempre observados os padrões constantes da legislação específica e demais normas técnicas editadas pelo Departamento Municipal de Água e Esgotos.

Art. 6º - Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com vistas a incentivar a construção de áreas complementares, as áreas de recreação situadas em pavimento térreo construído sob a forma de pilotis.

Art. 7º - Não será computado no cálculo de altura das edificações o pavimento térreo construído sob a forma de pilotis, desde que mantida aberta e livre, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área.

Art. 8º - Para os efeitos deste Decreto, consideram-se pavimento térreo sob a forma de pilotis as áreas edificadas de uso comum, situadas no pavimento térreo ou no nível de acesso das edificações, dentro do perímetro determinado pela proteção horizontal da construção dos pavimentos superiores ou quando excedentes desse perímetro sob marquises ou espaços cobertos sem vedações laterais.

Art. 9º - As partes da área edificada de uso comum, situadas no pavimento térreo ou no nível de acesso das edificações, no perímetro determinado pela projeção horizontal da construção dos pavimentos superiores, equiparam-se a pavimento térreo, sob a forma de pilotis, para todos os efeitos legais, desde que:

- I - seja mantida aberta e livre, como área de recreação, em cada uma dessas partes, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área;
- II - no arranjo espacial da edificação, tal como lançado

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

00757

5

no projeto arquitetônico, seja possível a identificação de blocos distintos:

- a) em decorrência do posicionamento da circulação vertical, ou de desníveis no terreno onde deva a ceder a edificação;
- b) em trechos iguais ou superiores a 25,00m (vinte e cinco metros), independentemente do posicionamento da circulação vertical, em função do grande dimensionamento da edificação.

Art. 10 - Os processos de licenciamento da construção de prédios de habitação coletiva, em que seja proposta a utilização, sob a forma de pilotis, de partes do pavimento térreo para a implantação de áreas complementares de recreação, os quais não se enquadrem no disposto no artigo 9º, serão precedidos de consulta quanto à viabilidade da construção pretendida, a ser apreciada pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

Art. 11 - A altura do pavimento térreo sob a forma de pilotis, para os efeitos deste Decreto, será de 3,10m (três metros e dez centímetros), salvo nos casos em que maior altura seja necessária pela ocorrência de desníveis no terreno natural ou pelo dimensionamento da estrutura da edificação, quando poderá ser de até 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), sempre de piso a piso.

Art. 12 - Não se consideram ocorrentes as hipóteses previstas no artigo 374, incisos I e II, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, quanto aos processos administrativos ali referidos, os quais objetivem:

- I - construções em terraços nos prédios de habitação coletiva, destinados exclusivamente a atividades residenciais, desde que observado o disposto no art. 156, inciso IV, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979;
- II - a construção de áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações, desde que:
  - a) o número de vagas resultante não ultrapasse aquele estabelecido como obrigatório, a teor dos parâmetros constantes do Anexo 18 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979;
  - b) seja observada a taxa de ocupação estabelecida pela legislação vigorante à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção;
  - c) não se trate de prédio destinado a garagem comercial.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, as áreas a serem

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

00158

6

.....

construídas deverão também observar o disposto no artigo 140, § 2º, da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, com base no índice de aproveitamento estabelecido pela legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

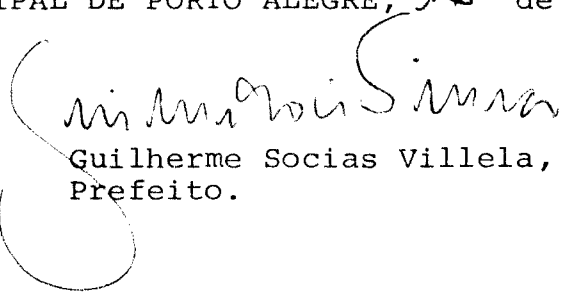
§ 2º - O disposto neste artigo se aplica às edificações já construídas.

Art. 13 - Integram este Decreto, os desenhos que o acompanham, sob a forma de Anexo, relativos ao artigo 9º, inciso II, letras "a" e "b".

Art. 14 - Este Decreto se aplica também aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais.

Art. 15 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

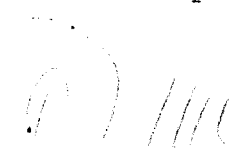
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 16 de outubro de 1980.

  
Guilherme Socias Villela,  
Prefeito.

Lotário Lourenço Skolaude,  
Secretário do Planejamento Municipal.

João Antônio Dib,  
Secretário Municipal de Obras e Viação.

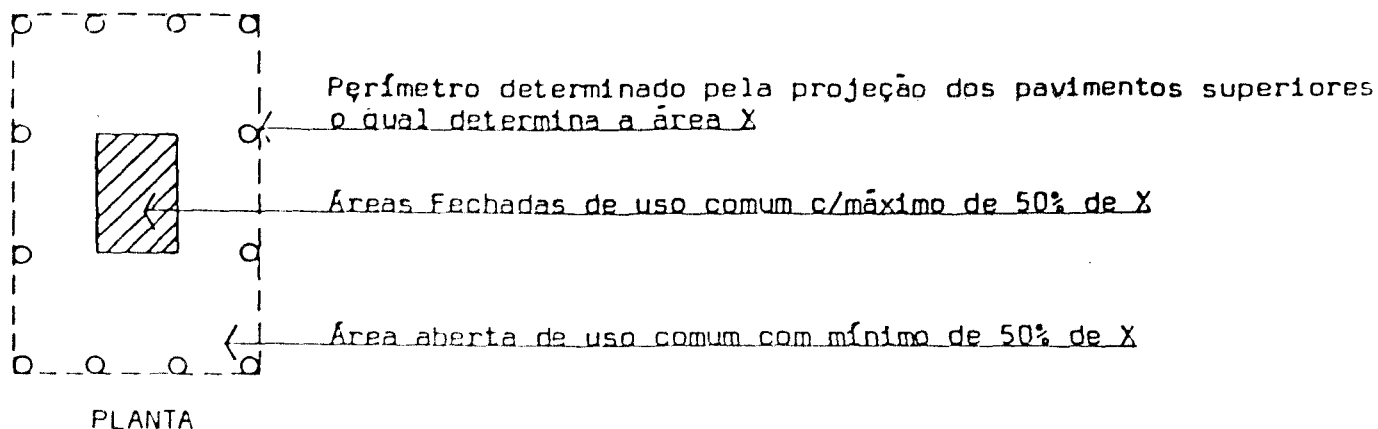
Registre-se e publique-se.

  
Roberto Eduardo Xavier,  
Secretário do Governo Municipal.

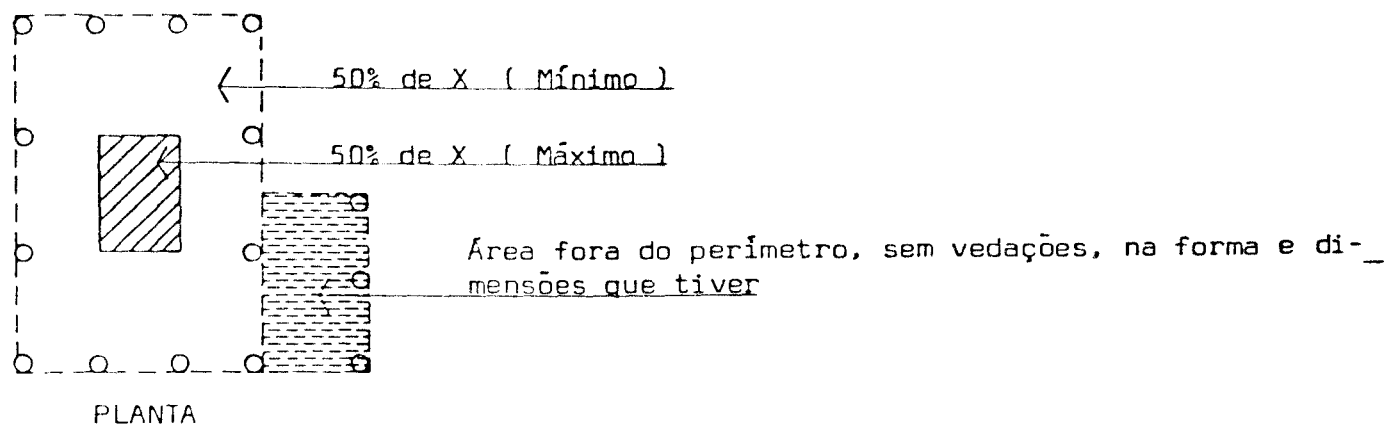


## Art. Nº 9. PILOTIS

## a) Um só volume

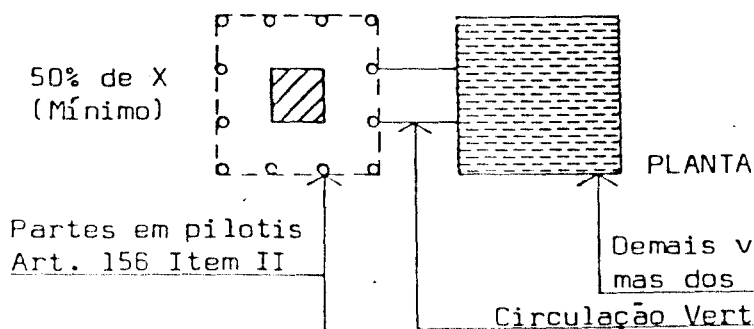


## b) Um só volume



## Inciso II letra a)

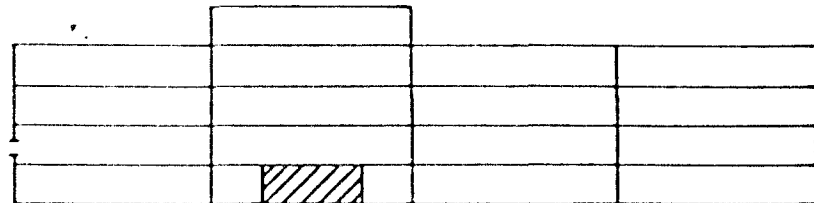
## a) 50% de X (Máximo)



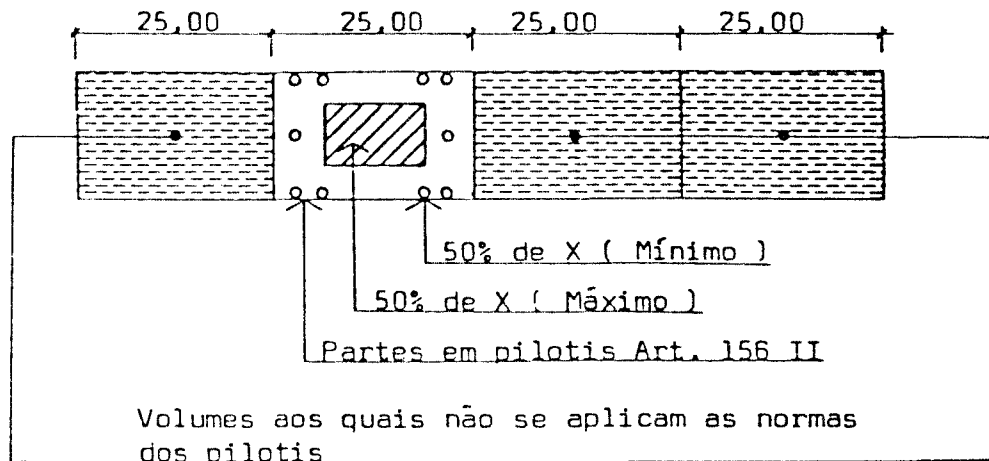
X= Área determinada pelo perímetro dos pavimentos superiores do volume das partes em pilotis



Inciso II letra b)

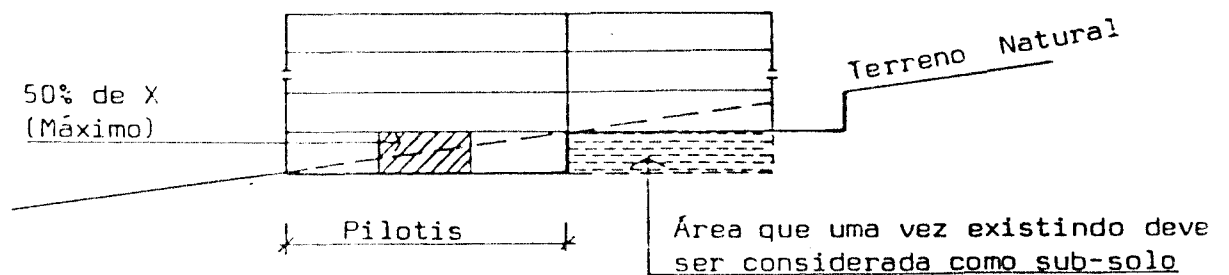


C O R T E



P L A N T A

Inciso II letra a)



C O R T E