

**LEI Nº 4.821, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1998**

**INSTITUI O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

[Texto para Impressão](#)

**O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA, Capital do Estado do Espírito Santo**, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do [Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória](#), a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1º** Esta Lei institui o Código de Edificações no Município de Vitória, visando garantir as Condições mínimas de segurança, conforto, higiene e salubridade das edificações e obras em geral, inclusive destinadas ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos.

**Artigo 2º** O Código de Edificações disciplina os procedimentos administrativos e as regras, gerais e específicas, a serem obedecidas no projeto, licenciamento execução, manutenção e utilização das obras, edificações e equipamentos, sem prejuízo do disposto nas legislações municipal estadual e federal pertinentes.

**Artigo 3º** Consideram-se partes integrantes deste Código de Edificações, as tabelas e desenhos que o acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 1 a 6, com o seguinte conteúdo:

- I - Anexo I - conceitos, siglas e abreviaturas;
- II - Anexo 2 - indicação de elementos construtivos;
- III - Anexo 3 - áreas de iluminação e ventilação, e reentrâncias;
- IV - Anexo 4 - diâmetros das áreas de iluminação e ventilação;
- V - Anexo 5 - tabela de multas;
- VI - Anexo 6 - tabela de taxas.

**Parágrafo único** - As expressões relacionadas no Anexo I são assim conceituadas para efeito de aplicação e interpretação desta Lei.

**CAPÍTULO II  
DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**SEÇÃO I  
DO MUNICÍPIO**

**Artigo 4º** O município, visando, exclusivamente à observância das prescrições deste COE, do PDU e legislação correlata pertinente, licenciará e fiscalizará



a execução, a utilização e a manutenção das condições de estabilidade segurança e salubridade das obras edificações e equipamentos no se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, e sua execução ou da sua utilização.

## SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

**Artigo 5º** É direito do proprietário promover e executar obras ou implantar equipamentos no imóvel de sua propriedade, mediante prévio conhecimento e consentimento de município, respeitada a legislação urbanística municipal e o direito de vizinhança.

**Artigo 6º** O proprietário do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, respondem, civil e criminalmente, pela veracidade dos documentos e intervenções apresentadas ao município não implicando sua aceitação e reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Artigo 7º** O proprietário do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade dos imóveis, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e legislação Municipal correlata, assegurando-se-lhes todas as informações cadastradas na PMV relativas ao seu imóvel.

## SEÇÃO III DO PROFISSIONAL HABILITADO

~~**Artigo 8º** Profissional habilitado é o técnico registrado ou com "visto" junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional e cadastrado na Prefeitura, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.~~

***Art. 8º** O profissional habilitado é o técnico registrado ou com "visto" junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas nas atribuições e limitações consignadas por aquele organismo. ([Redação dada pela Lei nº 9230/2017](#)).*

**Artigo 9º** É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional.

**Artigo 10** Para os efeitos desta Lei, é considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, o qual responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 11** Para os efeitos desta Lei, é considerado responsável técnico da obra o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde o seu Início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado no município em observância à legislação em vigor.

**Parágrafo único** - A responsabilidade pela elaboração de projetos, cálculos, especificações e pela execução de obras é do profissional que as assinarem, não assumindo o Município, em consequência da aprovação qualquer responsabilidade sobre tais atos.

**Artigo 12** Facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo tal procedimento obrigatório em caso de



impedimento do técnico atuante.

**§ 1º** O profissional substituto assume a responsabilidade da obra, sem prejuízo da responsabilidade pela atuação do profissional anterior.

**§ 2º** Quando o afastamento definitivo e a assunção do novo profissional ocorrerem em épocas distintas, a obra permanecerá paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

**§ 3º** O Município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoa decorrentes da aceitação de transferência da responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

**Artigo 13** A atuação do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pelo Município, será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

### **CAPÍTULO III PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

#### **SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 14** Mediante requerimento padronizado ou formalização de processo, pagas as taxas devidas e comprovada, conforme a caso, a regularidade do interessado em face da Fazenda Municipal, o Município fornecerá informações ou consentirá na execução e implantação de obras e serviços através de consulta prévia:

I - Consulta prévia;

II - Diretrizes do projeto;

III - Comunicação;

IV - Alvará de alinhamento e nivelamento;

V - Alvará de autorização;

VI - Alvará de aprovação;

VII - Alvará de execução;

VIII - Alvará de funcionamento de Equipamentos;

IX - Certificado de conclusão;

X - Certificado de mudança de uso;

XI - Certidões.

XII - *Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.* ([Incluído pela Lei nº 7644/2008](#)).

#### **SEÇÃO XX CONSULTA PRÉVIA**

**Artigo 15** Antes da elaboração do projeto, é facultado ao interessado formular ao Município consulta prévia que resulte em informações quanto ao uso e



ocupação do solo relativas ao imóvel.

### SEÇÃO III DIRETRIZES DO PROJETO

**Artigo 16** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a PMV analisará Diretrizes do Projeto em etapa anterior a seu desenvolvimento total e Oportuno pedido de aprovação.

**Parágrafo único** - As peças gráficas do pedido, devidamente assinadas por profissional habilitado, deverão conter elementos que possibilitem a análise da implantação, movimento de terra, volumetria, aeração, previsão de vagas de estacionamento, índices urbanísticos e áreas da edificação a ser projetada.

### SEÇÃO IV COMUNICAÇÃO

**Artigo 17** Dependem, obrigatoriamente, de comunicação prévia ao município, as seguintes atividades:

- I - Execução de obras emergenciais;
- II - Início de serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada;
- III - Paralisação ou reinício de obras;
- IV - Substituição, afastamento definitivo e assunção de responsável técnico.

**Parágrafo único** - Excetua-se do disposto neste artigo a hipótese de edificações identificadas como de interesse de preservação, as quais deverão estar em conformidade com o estabelecido no PDU.

V - Construção de calçada. ([Incluído pela Lei nº 7644/2008](#)).

**§ 1º** Para efeitos do inciso III, também será aceito como comunicação prévia, o atestado do Agente Público em ficha de Controle de obra a atividade de paralisação e reinício de obra. ([Incluído pela Lei nº 7644/2008](#)).

**§ 2º** Excetua-se do disposto neste artigo os incisos I e II, na hipótese de edificações identificadas como de interesse de preservação, as quais deverão estar em conformidade com o estabelecido no PDU. ([Incluído pela Lei nº 7644/2008](#)).

**Artigo 18** A comunicação será assinada por profissional habilitado, nos casos em que a natureza do serviço ou tipo de obra assim o exigir, e instruído com peças gráficas ou descritivas e outras julgadas necessárias para sua aceitação.

**Artigo 19** A comunicação terá eficácia a partir da aceitação pela PMV cessando imediatamente sua validade se:

- I - Constatado o desvirtuamento do objeto da Comunicação caso em que serão adotadas as medidas fiscais cabíveis;
- II - Não iniciados os serviços, 90 (noventa) dias após a sua aceitação.

**Artigo 20** A paralisação de obras será permitida caiu a desobstrução e a recuperação da calçada.



## **SEÇÃO V**

### **ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO**

**Artigo 21** O município emitirá o alvará de alinhamento e nivelamento sempre que solicitado.

**Parágrafo único** - Na impossibilidade da verificação através do documento prevista neste artigo, será exigida a apresentação de planta de situação que permita a exata localização do lote na quadra.

**Artigo 22** O alvará de alinhamento e nivelamento somente perderá sua validade quando houver alteração do alinhamento ao logradouro aprovado pelo Município.

## **SEÇÃO IV**

### **ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO**

**Artigo 23** Dependem, obrigatoriamente, do alvará de autorização as seguintes atividades:

I - Execução de reparos externos em edificações com mais de 3 (três) andares;

II - Execução de reparos externos em fachadas situadas no alinhamento;

III - Implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;

IV - Implantação ou utilização de canteiro de obras;

V - Avanço de tapume sobre parte da calçada;

VI - Movimento de terra e desmonte de rocha;

VII - Execução de muro de arrimo;

VIII - Execução de muros e gradis nas divisas;

IX - Execução de pequenas reformas;

~~X - Construção de calçadas;~~

~~XI - Rebaixamento de meios-fios;~~

~~XII - Corte e reposição de pavimentação em logradouro público;~~

X - rebaixamento de meios-fios; ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

XI - corte e reposição de pavimentação em logradouro público; ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

XII - implantação de mobiliários. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

XIII - Implantação de mobiliários.

**Artigo 24** O alvará de autorização poderá ser cassado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.



**Artigo 25** O pedido de alvará de autorização será instruído com peças descritivas e gráficas, devidamente assinadas por profissional habilitado, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir.

## **SEÇÃO VII ALVARÁ DE APROVAÇÃO**

**Artigo 26** Dependem, obrigatoriamente, de alvará de aprovação as projetos de:

I - Edificação nova;

II - Reforma e regularização;

III - Instalação de equipamento permanente;

IV - Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico;

V - Sistema hidrossanitário;

VI - Parcelamento do solo.

VII - *Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.* [\(Incluído pela Lei nº 7644/2008\)](#).

~~**Parágrafo único** - Do alvará poderá constar a aprovação de mais de um dos projetos constantes deste artigo.~~

**Parágrafo único** - *Do alvará poderá constar a aprovação de mais de um dos projetos constantes deste artigo* [\(Incluído pela Lei nº 7644/2008\)](#).

**Artigo 27** O pedido de alvará de aprovação será instruído com:

I - Documento de propriedade ou titularidade de posse relativo ao móvel;

II - Peças gráficas e descritivas, devidamente assinadas pelo proprietário e autor do projeto.

~~**§ 1º** Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado, e as apuradas no levantamento topográfico.~~

~~**§ 2º** Quando, dentro do limite referido no § 1º, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos ao PDU serão observados em relação aos dados constantes do título, e, quando inferior, prevalece a área real apurada.~~

**§ 1º** *Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensões ou área constantes do documento de propriedade apresentado, e as apuradas no levantamento topográfico.* [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\)](#).

**§ 2º** *Quando, dentro do limite referido no § 1º, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos ao PDU serão observados em relação aos dados constantes do título, e, quando inferior, prevalece a área real apurada.* [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\)](#).



~~**Artigo 28** O alvará de aprovação prescreverá em 05 (cinco) anos, a contar da data de aprovação do projeto, podendo ser prorrogado por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de prorrogação.~~

~~**Artigo 28** O alvará de aprovação prescreverá em 06 (seis) meses nos casos de edificações com mais de 04 (quatro) unidades privativas e/ou destinadas a atividades sujeitas a apresentação de Relatório de Impacto Urbano e em 05 (cinco) anos nos demais, a contar da data de aprovação do projeto, podendo ser prorrogado por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de revalidação. [\(Redação dada pela Lei nº 6074/2003\).](#)~~

**Artigo 28** O alvará de aprovação prescreverá em 03 (três) anos, a contar da data de aprovação do projeto, podendo ser prorrogado por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de prorrogação. [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\).](#)

**§ 1º** A revalidação do alvará de aprovação não será necessária quando houver alvará de execução em vigor.

**§ 2º** Suspende a contagem do prazo de validade do alvará de aprovação a ocorrência, devidamente comprovada, de um dos fatos seguintes:

- I - Existência de pendência judicial;
- II - Calamidade pública;
- III - Declaração de utilidade pública ou interesse social;
- IV - Processo de identificação de edificações de interesse de preservação;
- V - Processo de tombamento;
- VI - Processo de identificação de áreas de interesse ambiental.

**Artigo 28-A** Aos projetos aprovados de edificações com mais de 04 (quatro) unidades privativas e/ou destinadas a atividades sujeitas a apresentação de Relatório de Impacto Urbano, com ou sem alvará de execução concedido ou requerido, fica estabelecido um prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da obra, sob pena de caducidade, sendo vedada a revalidação do alvará de aprovação e a renovação do alvará de execução. [\(Incluído pela Lei nº 6074/2003\).](#)

**Parágrafo único** - Nos casos relacionados neste artigo, quando tratar-se de projetos de edificação nova ou de reforma aprovados em data posterior à vigência desta Lei, o prazo será contado a partir da data de sua aprovação. [\(Incluído pela Lei nº 6074/2003\).](#)

**Artigo 29** Poderão ser emitidos sucessivos alvarás de aprovação de projeto arquitetônico para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de alvará de execução.

**Artigo 30** O alvará de aprovação poderá, enquanto vigente o alvará de execução, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados ou a aprovação de projeto modificativa em decorrência de alteração do projeto original.



**Artigo 31** O alvará de aprovação poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, Ser:

- I - Revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II - Cassado juntamente com o alvará de execução, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III - Anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## **SEÇÃO VIII ALVARÁ DE EXECUÇÃO**

**Artigo 32** Dependem obrigatoriamente, de alvará de execução;

- I - Edificação nova;
- II - Demolição total;
- III - Reforma;
- IV - Reconstrução;
- V - Instalação de equipamento permanente;
- VI - Sistema de prevenção e contate a incêndio e pânico;
- VII - Sistema hidrossanitário;
- VIII - Implantação de loteamento:

**§ 1º** Um único alvará de execução poderá abranger o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra constante deste artigo.

**§ 2º** Quando houver mais de um alvará de aprovação em vigor será concedido alvará de execução para um único projeto aprovado.

**Artigo 33** Os pedidos de alvará de execução, excetuados aqueles para demolição total e reconstrução, serão instruídos com:

- I - Projetos aprovados, devidamente assinados pelo proprietário, autor e responsável técnico da obra;
- II - Alvará de aprovação.

**§ 1º** Os pedidos para demolição total serão instruídos com título de propriedade ou titularidade de posse relativo ao imóvel e assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

**§ 2º** Os pedidos de reconstrução serão instruídos com:

- I - Documento de propriedade ou titularidade de posse relativo ao imóvel;
- II - Laudo técnico de sinistro;
- III - Documentos comprovantes da regularidade da obra sinistrada;



IV - Peças descritivas, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico da obra.

**§ 3º** Para as edificações a serem construídas ou reconstruídas com no mínimo quatro pavimentos ou altura de 12m (doze metros), nos termos da NR18 (item 18.15.56) ou outra que venha a substituí-la, será exigido a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) específica para projeto e para a instalação de dispositivos que permitam o sistema de ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para o uso de proteção individual, emitido por profissional habilitado. [\(Dispositivo incluído pela Lei nº 9363/2018\).](#)

**Artigo 34** O alvará de execução terá prazo mínimo de validade de 01 (um) mês e poderá ser renovado periodicamente.

**Parágrafo único** - O alvará de execução poderá ser requerido concomitantemente com o alvará de aprovação.

**Artigo 35** Quando o alvará de aprovação compreender mais de 01 (um) bloco de edificação, poderá ser requerido alvará de execução para cada bloco isoladamente observado o prazo de vigência do alvará de aprovação.

**Artigo 36** A contagem do prazo do alvará de execução ficará suspensa mediante comprovação, através de documento hábil, de uma das ocorrências a seguir mencionadas:

- I - Existência de pendência judicial;
- II - Calamidade pública;
- III - Decretação de utilidade pública ou interesse social;
- IV - Processo de identificação de edificações de interesse de preservação;
- V - Processo de tombamento;
- VI - Processo de identificação de áreas de interesse ambiental.

**Artigo 37** O alvará de execução poderá a qualquer tempo ser Complementado para constar eventuais alterações de dados e execução de projeto modificativo.

**Parágrafo único** - Somente serão permitidas alterações nas obras mediante aprovação de projeto modificativo.

**Artigo 38** O alvará de execução poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

~~I - Revogado, atendendo a relevante interesse público inclusive, o de obra que permanecer paralisada por um período superior a 05 (cinco) anos;~~

~~I - Revogado, juntamente com o alvará de aprovação, atendendo a relevante interesse público, inclusive, o de obra que permanecer paralisada ou embargada por um período superior a 06 (seis) meses nos casos de edificações com mais de 04 (quatro) unidades privativas e/ou destinadas a atividades sujeitas a apresentação de Relatório de Impacto Urbano e de 05 (cinco) anos nos demais;~~ [\(Redação dada pela Lei nº 6074/2003\).](#)



I - revogado, atendendo a relevante interesse público, inclusive, o de obra que permanecer paralisada por um período superior a 03 (três) anos; ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

II - cassada, juntamente com o alvará de aprovação, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - Anulado em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## **SEÇÃO IX ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS**

**Artigo 39** O alvará de funcionamento de equipamentos é obrigatório e poderá ser requerida, concomitantemente com o certificado de conclusão de edificação.

**Artigo 40** O alvará de funcionamento dos elevadores, escadas ou esteiras rolantes, terá validade de 01 (um) ano a contar da data do despacho de sua emissão.

**Parágrafo único** - Os pedidos de revalidação de alvará de funcionamento de equipamentos serão obrigatórios e concedidos mediante apresentação do RIA.

**Artigo 41** O alvará de funcionamento de equipamentos poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - Revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - Cassado, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da Licença concedida;

III - Anulado, em caso de comprovação de legalidade em sua expedição.

## **SEÇÃO X CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**

**Artigo 42** O certificado de conclusão é obrigatório e deverá ser requerido quando do término das seguintes obras:

I - Edificação nova;

II - Reforma, regularização e reconstrução.

**Artigo 43** O certificado de conclusão será concedido quando a edificação atender às exigências previstas nesta Lei.

**Parágrafo único** - O certificado de conclusão poderá ser concedido em caráter parcial, se a unidade autônoma concluída atender, para o uso a que se destina, às exigências mínimas previstas nesta Lei.

**Artigo 44** Serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e na obra executada, Observado o disposto no Código Civil Brasileiro, sendo o proprietário responsável eventuais ressarcimentos.



## **SEÇÃO XI CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO**

**Artigo 45** O certificado de mudança de Uso será concedido para qualquer alteração quanto utilização de uma edificação regulamente existente, que não implique alteração física do imóvel.

**Parágrafo único** - Para efeito deste artigo a edificação deverá atender as condições de acessibilidade bem como aos índices urbanísticos modificados. [\(Incluída pela Lei nº 7644/2008\).](#)

**Artigo 46** O pedido de certificado de mudança de Uso será instruído com peças gráficas que representem a edificação existente, em sua nova Utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

## **SEÇÃO XII CERTIDÕES**

**Artigo 47** O município emitirá, a pedido do proprietário, certidões referentes às obras ou edificações.

**Parágrafo único** - Nos requerimentos que objetivam a obtenção das Certidões a que se refere esta Lei, deverão os interessados fazer constar esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido.

## **SEÇÃO XIII ANÁLISE DOS PROCESSOS E PRAZOS PARA DESPACHO**

**Artigo 48** Os requerimentos de quaisquer dos documentos relacionados neste Capítulo serão instruídos pelo interessado e analisados de acordo com a legislação municipal conforme a natureza do pedido, observadas as normas, em especial, desta Lei e do PDU, sem prejuízo da observância, por parte do autor do projeto, das disposições estaduais e federais pertinentes.

**Artigo 49** Em um único processo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel, e anexados, também, os eventuais pedidos de reconsideração ou recurso.

~~**Artigo 50** Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, e necessitarem de complementação da documentação exigida por Lei ou esclarecimentos, serão objeto de notificação ao requerente para que as falhas sejam sanadas.~~

~~**Parágrafo único** - Os pedidos serão indeferidos caso não atendida a notificação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de seu recebimento.~~

**Artigo 50** *Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, e necessitarem de complementação da documentação exigida por Lei, esclarecimentos ou correções nos projetos, serão objeto de notificação ao requerente para que as falhas sejam sanadas. [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\).](#)*

**Parágrafo único** - *Os pedidos serão indeferidos, sem prejuízo da cobrança de taxas devidas, caso: [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\).](#)*

*I - não atendida a notificação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de seu recebimento, para sanarem os elementos incompletos ou incorretos,*



complementação da documentação exigida por Lei e esclarecimentos; [\(Incluída pela Lei nº 7644/2008\)](#).

II - apresentarem correções nos projetos já analisados, por 03 (três) vezes consecutivas. [\(Incluída pela Lei nº 7644/2008\)](#).

**Artigo 51** O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso é de 30 (trinta) dias, a contar da data de conhecimento, pelo requerente do indeferimento.

**Parágrafo único** - O pedido de reconsideração de despacho ou recurso que trata o inciso II, do Parágrafo único do Artigo 50, se aterá apenas na apresentação do projeto devidamente corrigido. [\(Incluída pela Lei nº 7644/2008\)](#).

**Artigo 52** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano não poderá exceder a prazo de 60 (sessenta) dias, na análise e conclusão inclusive nós pedidos relativos a reconsideração de despacho ou recurso, dos requerimentos previstos neste Capítulo.

**Parágrafo único** - O curso desse prazo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente de exigências feitas através de notificações, ou caso os requerimentos necessitem de análise de outras Secretarias do CMPDU ou demais órgãos interessados.

**Artigo 53** Vencido o prazo legal de exame dos documentos e emissão dos alvarás, o município adotará as medidas administrativas necessárias.

**Artigo 54** Decorrido o prazo legal para a emissão de certificado de conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário não se responsabilizando o município por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

**Artigo 55** O prazo para retirada de qualquer documento previsto neste capítulo será de 30 (trinta) dias a contar da data do seu deferimento, que será objeto de notificação ao requerente, após o qual o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança de taxas devidas.

## SEÇÃO XIV PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

**Artigo 56** Poderão ser objeto de regulamentação própria, por ato do Chefe do Poder Executivo, procedimentos especiais relativos a:

- I - Edifícios públicos;
- II - Programas de habitações de interesse social;
- III - Programas de regularização de edificações e obras;
- IV - Serviços ou obras que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

V - programas de revisão dos planos de urbanização e loteamentos. [\(Incluída pela Lei nº 7644/2008\)](#).

## CAPÍTULO IV PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

### SEÇÃO I



## DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 57** Toda obra ou edificação deverá ser fiscalizada pelo município, tendo o servidor municipal, incumbido desta atividade, livre acesso ao local.

**Artigo 58** Deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularidade da atividade edilícia em execução, nos termos deste Código e legislação pertinente.

**Parágrafo único** - São documentos hábeis à comprovação da regularidade edilícia em execução:

I - Comunicação aceita;

II - Alvará de autorização e peças gráficas e/ou descritivas vistas;

III - Alvará de execução e peças gráficas e/ou descritivas aprovadas.

**Artigo 59** O servidor municipal que lavrar os autos será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

~~**Artigo 60** Os autos serão submetidos ao conhecimento do infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital nas hipóteses de recusa do recebimento ou da não localização do notificado.~~

~~**Parágrafo Único** - No caso de recusa de conhecimento de recebimento dos autos, o seu portador servidor municipal, deverá certificar esta ocorrência no verso do documento, com sua assinatura e apoio de duas testemunhas devidamente qualificadas.~~

**Artigo 60** *Os autos serão submetidos ao conhecimento do infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital nas hipóteses de recusa do recebimento ou da não localização do notificado, esgotadas todas as outras possibilidades. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).*

**Parágrafo único** - *No caso de recusa de conhecimento e recebimento dos autos ou da não localização do notificado, o seu portador, servidor municipal, deverá certificar esta ocorrência no verso do documento, com sua assinatura e apoio de duas testemunhas devidamente qualificadas. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).*

~~**Artigo 61** Toda interdição ou demolição, decorrente da aplicação desta Lei e seus regulamentos será precedida de vistoria por uma Comissão, designada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano integrada por um Diretor de Departamento e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos graduados em engenharia, arquitetura ou geologia.~~

**Artigo 61** *Toda interdição ou demolição, decorrente da aplicação desta Lei e seus regulamentos, será precedida de vistoria por uma Comissão, designada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade, integrada por um Gerente e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos graduados em engenharia, arquitetura ou geologia. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).*

## SEÇÃO II VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

~~**Artigo 62** Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência ou insuficiência dos documentos necessários pelo desvirtuamento da~~



~~atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei, proprietário e o responsável pela execução dos serviços receberão os respectivos autos de intimação e embargo.~~

**Artigo 62** *Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência ou insuficiência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei, o proprietário e o responsável pela execução dos serviços receberão o respectivo auto de intimação e a obra será embargada. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).*

**Artigo 63** Decorrido o prazo concedido e constatado o desatendimento ao auto de intimação, a fiscalização deverá lavrar o respectivo auto de infração.

**Artigo 64** Durante o embargo só será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

**Artigo 65** Em se tratando de obra aceita, autorizada ou licenciada pelo município, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Artigo 66** Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, o embargo somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

I - Aceitação de Comunicação, ou expedição de alvará de autorização ou de execução;

II - Pagamento das multas impostas;

III - Eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas.

**Artigo 67** Constatada resistência ao auto de embargo, deverá o servidor encarregado da vistoria:

I - Expedir auto de infração e multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada e verificada pela Prefeitura;

II - Requisitar força policial e solicitar a lavratura do auto de flagrante policial, requerendo a abertura do respectivo inquérito para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como para as medidas judiciais cabíveis.

**Parágrafo único** - Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao auto de embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas no auto de intimação.

**Artigo 68** Não serão passíveis de regularização as obras ou edificações que atinjam áreas de domínio público ou de preservação ambiental as quais serão objeto de demolição imediata.

### SEÇÃO III VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA OU EDIFICAÇÃO

**Artigo 69** Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, será o proprietário intimado a promover as



medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo máximo de 5 (cinco) dias devendo o município, após o prazo concedido, vistoriá-la a fim de constatar a regularidade exigida.

**Artigo 70** No caso da irregularidade constatada apresentar perigo de ruína, contaminação ou falta de segurança dos equipamentos, poderá ocorrer a interdição e/ou demolição parcial ou total da obra ou edificação e, se necessário, do seu entorno.

**Parágrafo único** - O auto de interdição será lavrado em conformidade com o laudo técnico de vistoria.

**Artigo 71** O não cumprimento do Auto de Intimação, para a regularização necessária implicará na responsabilidade exclusiva da intimação, eximindo-se o Município de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível Sinistro.

**Artigo 72** Durante a interdição somente será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

**Artigo 73** Decorrido o prazo concedido, em o cumprimento do auto de infração, ou verificada a desobediência ao auto de interdição, deverá o servidor encarregado da Vistoria:

I - Expedir auto de infração e aplicar multas diárias ao infrator até serem adotadas às medidas exigidas;

II - Requisitar força policial e solicitar a lavratura do auto de flagrante policial, requerendo a abertura do respectivo inquérito para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como para as medidas judiciais cabíveis.

**Artigo 74** O atendimento da intimação não desobriga o proprietário do cumprimento das formalidades necessárias regularização da obra ou serviço sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 75** Não sendo atendida a intimação, estando o proprietário autuado e multado, os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da obra ou edificação, poderão ser executados pelo município e cobrados em dobro do proprietário sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

**Artigo 76** Independentemente de intimação e assistido por profissional habilitado, o proprietário de imóvel que constatar perigo de ruína, contaminação ou falta de segurança poderá dar início mediato às obras de emergência, comunicando ao município de forma justificada a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo único** - Comunicada a execução dos serviços, o município verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

## SEÇÃO XV PENALIDADES

**Artigo 77** O desatendimento às disposições da CE constitui infração sujeita aplicação das penalidades pecuniárias previstas na tabela de multas, constante do Anexo 5 desta Lei.

**Parágrafo único** - As multas serão aplicadas ao infrator, cabendo também ao responsável técnico da obra se houver, multa no valor de 50% (cinquenta



por cento) dos valores previstos.

~~**Artigo 78** As multas diárias por desobediência ao auto de embargo terão como base os valores correspondentes a 10 (dez por cento) dos indicados na tabela de multas constante do Anexo 5.~~

**Artigo 78** As multas diárias por desobediência ao auto de embargo terão como base os mesmos valores previstos na tabela de multas, constante do Anexo 5 desta Lei. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

~~**Artigo 79** Na reincidência, a multa será aplicada em dobro. ([Revogado pela Lei nº 7644/2008](#)).~~

**Parágrafo único** - Considera-se reincidência, para duplicação da multa, outra infração da mesma natureza.

**Artigo 80** Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário do imóvel e, ainda, quando for o caso, responsável pelo condomínio, o usuário, o responsável pelo uso e o responsável técnico das obras.

**Artigo 81** A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

**Artigo 82** Simultaneamente à lavratura do Competente auto de infração, o Infrator será notificado para, no prazo de 20 (Vinte) dias, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da multa imposta e de sua subsequente inscrição em dívida ativa.

## SEÇÃO V RECURSOS

**Artigo 83** O julgamento do recurso em primeira instância compete a Junta de Julgamento de Recursos, e em segunda e última instância ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**§ 1º** O servidor municipal responsável pela autuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva e, no seu impedimento, a chefia imediata avocará o poder decisório instruindo o processo e aplicando em seguida a penalidade que couber.

**§ 2º** Julgada procedente a defesa, tornar-se-á insubsistente a ação fiscal, e o servidor municipal responsável pela autuação terá vista do processo podendo recorrer da decisão à última instância no prazo de 10 (dez) dias.

**§ 3º** Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final, sobre a defesa apresentada, comunicada ao suposto infrator.

**§ 4º** Sendo julgado improcedente o recurso, será aplicada a Multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento da quantia relativa à multa, no prazo de 10 (dez) dias.

**§ 5º** Do despacho decisório que julgar improcedente a defesa em primeira instância, caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação, mediante prévio depósito do valor da multa.



~~**Artigo 84** A Junta de Julgamento de Recursos será constituída pelo Diretor do Departamento que aplicou a penalidade e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos, sem atuação no setor de fiscalização.~~

**Artigo 84** A Junta de Julgamento de Recursos será constituída pelo Gerente de Controle de Edificações, no mínimo, dois servidores municipais efetivos, sem atuação no setor de fiscalização. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

## TÍTULO II PARTE ESPECIAL

### CAPÍTULO I PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

**Artigo 85** A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

### SEÇÃO I CANTEIRO DE OBRAS

**Artigo 86** O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras e serviços complementares, inclusive a implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como, alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros.

~~**Artigo 87** Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre logradouro.~~

***Artigo 87** Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, estande de vendas ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre logradouro. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).*

**Artigo 88** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

**Artigo 89** Para todas as construções, com exceção das residências unifamiliares, será obrigatório fechamento no alinhamento do canteiro de obras, por muro ou tapume com altura mínima de 2,00m (dois metros).

**Parágrafo único** - Em Casos especiais, poderão ser aceitas pelo município soluções que sejam tecnicamente mais adequadas.

~~**Artigo 90** O Durante o desenvolvimento de serviços de fachada ou subsolo, nas obras efetuadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante emissão de alvará de autorização, o avanço do tapume sobre a calçada até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.~~



**Artigo 90** Durante o desenvolvimento de serviços de fachada, nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros), e nas que possuam Subsolo, será obrigatório, mediante emissão de alvará de autorização, o avanço do tapume sobre a calçada até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre, desde que mantido o mínimo de acessibilidade. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

**§ 1º** Em casos de comprovada necessidade técnica, será permitido o avanço do tapume até mais da metade da calçada.

**§ 2º** Quando a largura livre da calçada resultar inferior 0,90m (noventa Centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, desviar-se o trânsito de pedestres para a parte protegida do leito carroçável.

**§ 3º** Enquanto os serviços da obra se desenvolverem à altura superior a 4,00m (quatro metros) da calçada o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação da calçada apenas para apoio de cobertura da galeria para proteção de pedestres, com pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) e afastamento de 0,30m (trinta centímetros) do meio-fio.

~~**§ 4º** Será permitido o avanço do barracão de obras em toda largura da calçada menos 0,30m (trinta centímetros) no nível do segundo pavimento, desde que sob o mesmo se tenha uma altura livre de 3,00m (três metros) para a passagem de pedestres, permitida a ocupação da calçada apenas para apoio do barracão.~~

~~**§ 4º** Será permitido o avanço do Canteiro de obras em toda a largura da calçada menos 0,30m (trinta centímetros), no nível do segundo pavimento, desde que sob o mesmo se tenha uma altura livre de 3,00m (três metros) para a passagem de pedestres, permitida a ocupação da calçada apenas para apoio do barracão. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).~~

~~**§ 5º** Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.~~

**§ 5º** Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

**Artigo 91** É obrigatória a colocação da placa de obra em local visível.

**Parágrafo único** - O Poder Executivo regulamentará as informações mínimas que deverão constar na placa de Obra.

## SEÇÃO II PLATAFORMAS DE SEGURANÇA E VEDAÇÃO ETERNA DAS OBRAS

**Artigo 92** Em todo o perímetro de construção de edificação com mais de 4 (quatro) andares é obrigatória a instalação de plataforma de segurança e vedação externa.

~~**Parágrafo único** - As plataformas de segurança e vedação externa deverão atender às NT.~~

**§ 1º** As plataformas de segurança e vedação externa deverão atender às Normas Trabalhistas, em especial a NR 18 (118.000-2). ([Redação dada pela Lei nº 8.402/2012](#)).



**§ 2º** O perímetro de construção de edifícios, além do disposto neste artigo, deve ser fechado com tela a partir da plataforma principal de proteção. [\(Redação dada pela Lei nº 8.402/2012\).](#)

**§ 3º** A tela deve constituir-se de uma barreira protetora contra projeção de materiais e ferramentas e, deve ser instalada entre as extremidades de 02 (duas) plataformas de proteção consecutivas, só podendo ser retirada quando a vedação da periferia, até a plataforma imediatamente superior, estiver concluída. [\(Redação dada pela Lei nº 8.402/2012\).](#)

**§ 4º** Os responsáveis pela edificação são obrigados a indenizar os transeuntes e vizinhos que tenham tido qualquer prejuízo oriundo da queda de ferramentas ou quaisquer materiais de construção. [\(Redação dada pela Lei nº 8.402/2012\).](#)

**Artigo 93** Com o objetivo de melhorar a segurança dos vizinhos e transeuntes, poderão ser exigidas soluções adicionais que sejam tecnicamente mais adequadas para cada obra.

## **CAPÍTULO II REFORMAS, REGULARIZAÇÕES E RECONSTRUÇÕES DE EDIFÍCIOS**

**Artigo 94** As edificações existentes regulares poderão ser reformadas desde que a reforma não crie nem agrave eventual desconformidades com esta Lei ou com o PDU.

**Artigo 95** As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta Lei e no PDU, expedindo-se alvará de aprovação e certificado de conclusão.

**Artigo 96** Nas edificações a serem reformadas com mudança de uso e em comprovada existência regular por período de 05 (cinco) anos poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério do município, soluções que, por implicações de caráter estrutural, não atendam integralmente às disposições previstas nesta Lei desde que não comprometam a salubridade não acarretem redução da segurança.

**Artigo 97** A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte conforme o projeto aprovado.

**Artigo 98** A reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

**Artigo 99** A edificação irregular só poderá ser reconstruída para atender a relevante interesse público.

**Artigo 100** O Município poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores da edificação com índice e volumetria em desacordo com o disposto nesta Lei ou no PDU, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

## **CAPÍTULO III COMPONENTES: MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS EQUIPAMENTOS**

### **SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**



**Artigo 101** Além do atendimento às disposições desta Lei os componentes das edificações deverão atender às especificações constantes das NT, mesmo quando sua instalação não seja obrigatória por este CE.

**Artigo 102** O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial daqueles ainda não consagradas pelo uso, bem como quando em utilizações diversas das habituais, será de inteira responsabilidade do profissional que os tenha especificado ou adotado.

**Artigo 103** As edificações deverão observar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade, de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

## SEÇÃO II COMPONENTES BÁSICOS

**Artigo 104** Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício de acordo com as NT, especificados e dimensionados por profissional habilitado.

**Artigo 105** As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

~~**Artigo 106** Nos andares acima do térreo, a altura mínima de peitoris e guarda-corpos será de 1,10m (um metro e dez centímetros) e deverão ser resistentes a impactos e pressões, conforme as NT.~~

**Artigo 106** *Nos andares acessíveis acima do térreo, a altura mínima de peitoris, guarda-corpos e mureta de segurança, será de 1,10m (um metro e dez centímetros), e deverão ser resistentes a impactos e pressões, conforme Norma Técnica. ([Redação dada pela Lei nº 8447/2013](#)).*

~~**Parágrafo único** — Excetua-se do disposto neste artigo as residências unifamiliares. ([Revogado pela Lei nº 7644/2008](#)).~~

**Art. 106-A.** *As edificações com no mínimo quatro pavimentos ou altura de 12m (doze metros) , a partir do nível do térreo, devem possuir previsão para a instalação de dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para o uso de proteção individual, a serem utilizados nos serviços de limpeza, manutenção e restauração de fachadas, nos termos da NR18 (item 18.15.56) e NR35 ou outra que venha a substituí-la. ([Dispositivo incluído pela Lei nº 9363/2018](#)).*

## SEÇÃO III INSTALAÇÕES PREDIAIS

**Artigo 107** A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, energia elétrica pára-raios, telefone, gás e guarda de fixo observarão, em especial, às NT.

**Artigo 108** As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora público de esgoto, deverão ser providas de instalações destinadas ao tratamento de efluentes, situadas inteiramente dentro dos limites do lote.



**Artigo 109** No será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização às redes coletoras próprias, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

**Artigo 110** Os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados de acordo com as normas emanadas do órgão municipal competente, ficando proibida a instalação de tubos de queda de lixo.

#### **SEÇÃO IV EQUIPAMENTOS MECÂNICOS**

**Artigo 111** Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamento oficiais próprios.

**Artigo 112** Equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

**Artigo 113** Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações com mais de 4 (quatro) andares observadas as seguintes condições:

I - Mínimo de 1 (um) elevador, em edificações até 8 (oito) andares;

II - Mínimo de 2 (dois) elevadores em edificações com mais de 8 (oito) andares.

**§ 1º** Na definição do número de elevadores, será ainda levado em consideração o cálculo de tráfego conforme as NT.

**§ 2º** No cômputo dos andares, não será considerado o andar de uso privativo contíguo à cobertura e os andares em subsolo.

**Artigo 114** Todos os andares deverão ser servidos, obrigatoriamente, pelo mínimo de elevadores determinado nesta seção, exceto os de uso privativo em andar contíguo e os em subsolo.

**Artigo 115** Nas edificações não residenciais, com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá estar situado em local a eles acessível.

**Artigo 116** O espaço de circulação fronteiro às portas dos elevadores em qualquer andar, deverá ter dimensão no inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Artigo 117** O hall de acesso, a, no mínimo um elevador, deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva.

**Parágrafo único** - A interligação para os demais será dispensada se o elevador que serve ao hall considerado, for dotado de sistema de segurança que garanta sua movimentação mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.

#### **SEÇÃO V EDIFICAÇÕES DE MADEIRA**



**Artigo 118** As edificações que possuem estrutura e vedação de madeira deverão garantir padrão de desempenho, quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

**Artigo 119** As edificações de madeira, além das disposições desta Lei e do PDU, ficarão condicionadas aos seguintes parâmetros:

I - Afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer ponto das divisas ou outra edificação;

II - Afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de outra edificação de madeira no mesmo lote.

**§ 1º** Estes parâmetros poderão ser alterados por solução que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e seu entorno.

**§ 2º** Os componentes da edificação, quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

#### **CAPÍTULO IV CONDIÇÕES GERAIS DOS TERRENOS**

**Artigo 120** Para os terrenos edificados, será facultativo o fechamento de suas divisas.

**§ 1º** Quando executados, os muros terão altura máxima de 3,00m (três metros), medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

**§ 2º** Os anteparos verticais, tais como gradis, alambrado e assemelhados que possuem superfície vazada, uniformemente distribuída, superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura e, quando inferior a 90% (noventa por cento), terão altura máxima de 3,00m (três metros), excetuados os pórticos.

**Artigo 121** Nos terrenos de esquina, os dois alinhamentos serão concordados por curva de raio mínimo de 3,00m (três metros) podendo o remate ter qualquer forma desde que esteja inscrito na curva citada, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

**Artigo 122** Em observância ao disposto no Código Civil deverá haver reserva de espaço para passagem de canalização de águas e esgoto provenientes de lotes a montante.

**Artigo 123** Qualquer movimento de terra ou desmonte de rocha no terreno deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes bem como não impedir o escoamento de águas pluviais e fluviais.

#### **CAPÍTULO V COMPARTIMENTOS: CLASSIFICAÇÃO, DIMENSIONAMENTO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

##### **SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO**

**Artigo 124** Os compartimentos e ambientes nas edificações deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e



emprego dos materiais das paredes, cobertura, piso e aberturas bem como das instalações e equipamentos.

**Artigo 125** Os compartimentos das edificações serão classificados nos Grupos A, B, C e D e o dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação serão determinados pela sua função na edificação.

**Parágrafo único** - Excetua-se do disposto neste artigo as edificações residenciais unifamiliares.

**Artigo 126** Classificar-se-ão no Grupo A aqueles compartimentos destinados a repouso, estar, refeição, estudo, trabalho, reunião, prática de exercício físico ou esporte.

~~§ 1º Estes compartimentos terão, obrigatoriamente, sua ventilação e iluminação proporcionadas pelo afastamento de frente, espaço dos logradouros ou área principal.~~

**§ 1º** *Estes compartimentos terão, obrigatoriamente, sua ventilação e iluminação proporcionadas pelos afastamentos de frente, laterais e de fundos estabelecidos na Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006, para parede cega, espaço dos logradouros ou área principal. ([Redação dada pela Lei nº 7097/2007](#)).*

**§ 2º** Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento dos compartimentos deverá respeitar os mínimos de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de pé-direito, 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta decímetros quadrados) de área e possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso com diâmetro de 2,00m (dois metros).

**§ 3º** Quando houver mais de dois compartimentos destinados a repouso nas unidades habitacionais, um deles poderá ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

**Artigo 127** Classificar-se no Grupo B os compartimentos destinados a:

I - Depósitos em com área superior a 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

II - Varandas e terraços;

III - Cozinhas, copas e áreas de serviço;

IV - Salas de espera, com área inferior a 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta decímetros quadrados).

~~§ 1º Estes compartimentos terão, obrigatoriamente, sua ventilação e iluminação proporcionadas pelo afastamento de frente, espaço dos logradouros, área principal ou área secundária.~~

**§ 1º** *Estes compartimentos terão, obrigatoriamente, sua ventilação e iluminação proporcionadas pelos afastamentos de frente, laterais e de fundos estabelecidos na Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006, para parede cega, espaço dos logradouros, área principal ou área secundária. ([Redação dada pela Lei nº 7097/2007](#)).*

**§ 2º** Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação própria, o dimensionamento deverá respeitar o mínimo de 230cm (dois metros e trinta centímetros) de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso com



diâmetro de 0,80m (oitenta centímetros) para as varandas, de 1,30m (um metro e trinta centímetros) para as áreas de serviço e de 1,50m um metro e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos.

**Artigo 128** Classificar-se-ão no Grupo os compartimentos destinados a:

I - Depósitos em geral, com área igual ou inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

II - Instalações sanitárias, vestiários, áreas de circulação em geral e garagens;

III - Todo o qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, deva dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilações e iluminação.

**§ 1º** Estes compartimentos poderão ter sua ventilação proporcionada pelos afastamentos de frente, laterais e de fundos, espaço dos logradouros, área principal, área secundária, dutos de exaustão vertical ou horizontal ou por meios mecânicos.

**§ 2º** Salva disposição de caráter mais restritivo constante em legislação própria o dimensionamento dos compartimentos deste grupo deverá respeitar o mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso com diâmetro de 0,80m (oitenta centímetros).

**Artigo 129** Classificar-se-ão no Grupo D os compartimentos destinados a abrigar equipamentos.

**Parágrafo único** - O dimensionamento, iluminação e ventilação destes compartimentos serão objeto de regulamentação por ato do Poder Executivo.

**Artigo 130** Os Compartimentos que necessitem de cuidados higiênicos e sanitários especiais deverão ser dotados de revestimentos adequados impermeabilidade e resistência freqüente limpeza, de acordo com a legislação específica vigente.

**Artigo 131** Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura serão executados de modo a não permitir a dispersão do material em suspenso utilizado no serviço.

**Artigo 132** A iluminação e ventilação naturais poderão ser substituídas por meios artificiais apresentados em projetos específicos.

## SEÇÃO II ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Artigo 133** Observados os mínimos previstos nesta Lei, a iluminação e a ventilação dos compartimentos nas edificações poderão ser proporcionadas por:

I - Afastamentos de frente, laterais de fundos;

II - Espaço dos logradouros;

III - Área principal;

IV - Área secundária;

V - Ventilação induzida.



**Artigo 134** Toda área principal deverá satisfazer às seguintes condições:

I - Quando for fechada;

a) - ter área, mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

b) - permitir ao nível de cada piso e fronteiro ao vão do compartimento a iluminar, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo II seja fornecido pela fórmula:

$$D = 2,00 + \frac{h}{6}$$

sendo "h" a distância do piso do compartimento a iluminar até o piso do segundo andar que, por sua natureza e disposição no projeto, deva ser servido pela área;

II - Quando for aberta;

a) - permitir, ao nível de cada piso e fronteiro ao vão do compartimento a iluminar, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dada pela fórmula:

$$D = 1,50 + \frac{h}{6}$$

sendo "h" a distância do piso do compartimento a iluminar até o piso do segunda andar que, por sua natureza e disposição no projeto, deva ser servido pela área.

**Parágrafo único** - As áreas só serão consideradas abertas quando a ligação com o logradouro possuir um largura nunca inferior a 1,00m (um metro).

**Artigo 135** Toda área secundária deverá satisfazer às seguintes condições:

I - Ter área, mínima, de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros Quadrados);

II - Permitir ao nível de cada piso fronteiro ao vão do compartimento a iluminar a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D, seja dado pela fórmula:

$$D = 1,50 + \frac{h}{10}$$

sendo "h" a distância do piso do compartimento a iluminar até o piso do segundo andar que, por sua natureza e disposição no projeto, deva ser servido pela área.

**Artigo 136** As reentrâncias destinadas à iluminação e à ventilação só serão admitidas quando tiverem lado aberto, no mínimo, igual à profundidade das mesmas.

**Parágrafo único** - No lado aberto da reentrância, poderá existir elementos desde que mantida a taxa de iluminação e ventilação dos compartimentos.

**Artigo 137** Os compartimentos dos grupos C e D que não utilizarem de ventilação e iluminação naturais deverão ter uma ventilação proporcionada por dutos de exaustão vertical ou horizontal visitáveis e abertos diretamente para o exterior ou por meios mecânicos.



**§ 1º** O duto de exaustão vertical deverá ter:

I - Área mínima de 1,00m (um metro quadrado);

II - Seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro.

**§ 2º** O duto de exaustão horizontal deverá ter;

I - Área mínima de 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta decímetros quadrados), observada a dimensão mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros);

II - Comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) quando houver uma única comunicação para o exterior;

III - Comprimento máximo de 18,00m (dezoito metros) quando possibilitar ventilação cruzada, pela existência de comunicações diretas para o exterior.

**§ 3º** Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as NT, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

### **SEÇÃO III ABERTURAS: PORTAS E JANELAS**

**Artigo 138** As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada em função da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

**Parágrafo único** - Os portões, portas e janelas situados no plano de piso térreo não poderão abrir sobre as calçadas.

**Artigo 139** Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Artigo 140** As aberturas para ventilação e iluminação dos compartimentos classificados nos grupos A e B, poderão estar ou não em plano vertical e deverão ter dimensões proporcionais a, no mínimo, 1/8 (um oitavo da área do compartimento, observado o mínimo de 0,60m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados).

**§ 1º** A metade da área necessária à iluminação deverá ser destinada à ventilação do compartimento.

**§ 2º** As proporções das aberturas poderão ser reduzidas em até 30% (trinta por cento) quando se tratar de abertura zenital.

**§ 3º** Os compartimentos classificados nos Grupos A e B poderão apresentar, no máximo, a partir do plano de iluminação, profundidade igual a 4 (quatro) vezes sua largura mínima.

~~**§ 4º** As aberturas das varandas não poderão ser fechadas por esquadrias.~~

**§ 4º** *Fica tolerado o fechamento das varandas desde que os materiais nela empregados garantam plena condição de iluminação, ventilação, permeabilidade*



ou transparência visual aos compartimentos cujos vãos elas se abram e seja instalado sobre o guarda-corpo ou jardineira. ([Redação dada pela Lei nº 6801/2006](#)).

**Artigo 141** As aberturas para ventilação dos compartimentos classificados no Grupo C, poderão estar ou não em plano vertical e deverão ter dimensões proporcionais a, no mínimo, 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento, observado o máximo de 0,25m<sup>2</sup> (vinte e cinco decímetros quadrados).

**Parágrafo único** - A ventilação de garagens deverá ser feita através de pelo menos duas aberturas em paredes opostas, ou nos tetos junto a estas paredes.

**Artigo 142** A ventilação e iluminação de qualquer compartimento poderá ser feita através de varandas.

**Artigo 143** A ventilação e iluminação dos compartimentos classificados nos Grupos B e C poderão ser feitas através de outro compartimento.

**Parágrafo único** - As instalações sanitárias não poderão ser ventiladas através de compartimentos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, e compartimentos classificados no grupo A.

**Artigo 144** Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas para o exterior, atendendo às NT.

**Artigo 145** Uma vez garantida a iluminação e ventilação mínimas previstas nesta Lei, serão permitidas aberturas de vãos excedentes em quaisquer compartimentos.

**Artigo 146** Em observância ao disposto no código Civil, nenhuma abertura voltada para a divisa do lote poderá ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) dessa ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros.

**Parágrafo único** - As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros). ([Incluída pela Lei nº 7644/2008](#)).

## CAPÍTULO VI MOBILIÁRIO E SALIÊNCIAS

**Artigo 147** A implantação e a execução de mobiliário em edificação se farão de acordo com sua função e tipo, conforme Tabela a seguir:

MOBILIÁRIO	DIMENSÕES
JIRAU	- Área máxima = 50,00m <sup>2</sup>
DIVISÓRIAS	- Sem restrição
TOLDOS E COBERTURAS RETRÁTEIS	- Altura mínima = 2,30m
ESTORES	- Largura máxima = largura da calçada menos 0,30m - Apoios removíveis
	- Grampos de fixação embutidos na calçada

**§ 1º** O mobiliário, respeitados os parâmetros fixados na Tabela, não será considerado área edificada para fins de observância dos índices urbanísticos estabelecidos pelo PDU.



§ 2º Nenhum mobiliário poderá obstruir os acessos e circulação de pessoas e veículos, nem as áreas destinadas a iluminação e ventilação das edificações.

**Artigo 148** A execução de saliências fará conforme Tabela a seguir:

TIPOS DE SALIÊNCIAS	PODERÁ AVANÇAR SOBRE			OBS.
	CALÇADA	AFASTAMENTOS		
		FRENTE	LATERAIS E OS FUNDOS	
MARQUISE	Largura da Calçada menos 0,30m	Até 50% do afastamento	-	1 - Não sobreposta 2 - Quando sobre a calçada: altura mínima de 3,00m e largura máxima de 2,00
BALCÃO, VARANDA E SACADA	-	Até 1,00m a partir do 2º andar	-	-
ABA HORIZONTAL E VERTICAL, BRISE, JARDINEIRA, ORNATO, TUBULAÇÃO E CONDICIONADO	Até 0,50m a partir do 2º andar	Até 0,50m	Até 0,50m	-
BEIRAL E PLATIBANDA	-	Até 50% do afastamento	Até 50% do afastamento	-

**Artigo 148** A execução de saliências se fará conforme Tabela a seguir:  
(Redação dada pela Lei nº 7644/2008).

(Redação dada pela Lei nº 7644/2008)

PODERÁ AVANÇAR SOBRE AFASTAMENTOS				
TIPO DE SALIÊNCIAS	CALÇADA	FRENTE	LATERAIS E DE FUNDOS	OBS.
MARQUISE	Largura da Calçada menos 0,30m	Até 50% do afastamento	-	1 - Não sobreposta 2 - Quando sobre a calçada: altura mínima de 3,00m e largura máxima de 2,00m
BALCÃO, VARANDA E SACADA	-	Até 1,00m a partir do 2º andar	-	-
ABA HORIZONTAL E VERTICAL, BRISE,	Até 0,50m a partir do 2º andar	Até 1,00m	Até 0,50m	-



JARDINEIRA, ORNATO, TUBULAÇÃO E AR CONDICIONADO				
BEIRAL E PLATIBANDA	-	Até 50% do afastamento	Até 50% do afastamento	-

## CAPÍTULO VII CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

### SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 149** As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e Instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança na hipótese de risco.

**Artigo 150** Nos edifícios serão adotadas para as saídas de emergência, as NT, e para a segurança contra incêndio e pânico, a Lei Estadual pertinente.

**Artigo 151** As edificações existentes, que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança estabelecidos nesta Lei deverão ser adaptadas, nas condições e prazos a serem estabelecidos por ato do poder Executivo.

### SEÇÃO II ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

**Artigo 152** consideram-se espaços de circulação as escadas as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de USO:

I - Privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II - Coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10m (um metro e dez) centímetros;

~~**Artigo 153** Serão admitidos como privativos, os espaços de circulação das edificações destinadas a qualquer uso com área construída menor ou igual a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), gabarito máximo de 2 (dois) andares e lotação total menor ou igual a 100 (cem) pessoas.~~

**Artigo 153** Serão admitidos como privativos, os espaços de circulação das edificações destinadas a qualquer uso com área construída menor ou igual a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) por andar, gabarito máximo de 3 (três) andares e lotação total menor ou igual a 100 (cem) pessoas. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

### SUBSEÇÃO I ESCADAS

**Artigo 154** De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).



**Artigo 155** Os degraus das escadas deverão estar dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,00m (dois metros) respeitando, ainda, as seguintes dimensões quanto a altura "h" do espelho e largura "b" do piso:

I - Escada privativa restrita:  $h \leq 0,20$  e  $b \geq 0,20$ m;

II - Escada privativa:  $h \leq 0,19$ m e  $b \geq 0,25$ m;

III - Escada coletiva:  $0,16\text{m} \leq h \leq 0,18\text{m}$  e  $b$ , dimensionada pela fórmula  $0,63\text{m} \leq (2h+b) \leq 0,64\text{m}$ .

**Parágrafo único** - Quando em curva, a largura "b" do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada a uma distância de:

I - 0,35m (trinta e cinco centímetros) se privativa restrita;

II - 0,50m (cinquenta centímetros) se privativa;

III - 0,70m (setenta centímetros) se coletiva.

**Artigo 156** Os patamares intermediários serão obrigatórios sempre que:

I - A escada vencer desnível superior a 3,70m (três metros setenta centímetros);

II - Houver mudança de direção em escada coletiva.

**Parágrafo único** - Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - De 0,80m (oitenta centímetros), quando em escada privativa;

II - De  $(2h+b)n + b$ , sendo "n" um número inteiro quando em escada coletiva sem mudança de direção;

III - Da largura na escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

**Artigo 157** As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,80m (oitenta centímetros) e 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, conforme as seguintes especificações.

I - Apenas de um lado, para escada com largura interior a 1,10m (um metro e dez centímetros);

II - De ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,10m (um metro e dez centímetros);

III - Intermediário quando a largura for igual ou superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de forma a garantir largura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para cada lance.

**§ 1º** Os corrimões das escadas coletivas deverão ser contínuos, prolongando-se pelo menos 0,30m (trinta centímetros) do início e término da escada, contorne as NT.

**§ 2º** As escadas externas de caráter monumental, poderão, excepcionalmente, ter apenas dois corrimões laterais independentemente de sua



largura, quando não forem utilizadas por grandes multidões.

## SUBSEÇÃO II RAMPAS

~~**Artigo 158** As rampas terão inclinação máxima de 10% (dez por cento) quando forem meio de acesso e escoamento vertical da edificação, sendo que sempre que a inclinação exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.~~

**Artigo 158** As rampas terão inclinação máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), quando forem meio de acesso e escoamento vertical da edificação e o piso deverá ser revestido com material antiderrapante. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

~~**Artigo 159** As edificações não residenciais deverão ser dotadas de rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiências físicas, obedecendo às NT.~~

**Artigo 159** Exceto as residências unifamiliares todas as edificações deverão ser dotadas de acesso para pessoas portadoras de deficiências físicas, obedecendo às NT. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

## SEÇÃO III LOTAÇÃO E SAÍDA DAS EDIFICAÇÕES

**Artigo 160** A lotação e a saída de uma edificação serão calculadas de acordo com as NT.

**Parágrafo único** - Considera-se lotação o número de usuários de uma edificação calculado em função de sua área e utilização.

**Artigo 161** Em casos especiais, a relação m<sup>2</sup>/pessoa poderá ser alterada, desde que devidamente justificada através de dados técnicos constantes do projeto.

## CAPÍTULO VIII CALÇADAS, ACESSO, CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO

### SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 162** Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

I - Privativo - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - Coletivo - aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - Comercial - utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

**§ 1º** Não é admitido declividade nas vagas de veículos situados em estacionamentos de uso privativo e nas destinadas aos veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas. ([Incluído pela Lei nº 7644/2008](#)).



**§ 2º** A declividade nas vagas de veículos situadas em estacionamentos de usos coletivo e comercial não pode exceder a 5% (cinco por cento). [\(Incluído pela Lei nº 7644/2008\).](#)

## SEÇÃO II CALÇADAS

~~**Artigo 163** A construção e a reconstrução das calçadas dos logradouros que possuam meio-fio em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não são obrigatórias e competem aos proprietários dos mesmos, atendendo aos seguintes requisitos:~~

~~I - Declividade máxima de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio;~~

~~II - Largura e, quando necessário, especificações e tipo de material indicados pela Prefeitura;~~

~~III - Proibição de degraus em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);~~

~~IV - Proibição de revestimento formando superfície inteiramente lisa;~~

~~V - Meio-fio rebaixado com rampas ligadas às faixas de travessia de pedestres, atendendo à NT;~~

~~VI - meio-fio rebaixado para acesso de veículos, atendendo às disposições desta Lei;~~

~~VII - Destinar área livre, sem pavimentação, ao redor do tronco de vegetal em calçada arborizada.~~

**Artigo 163** A construção e reconstrução das calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, são obrigatórias e competem aos proprietários ou possuidores dos mesmos, seguindo as diretrizes do projeto denominado "Calçada Cidadã", obedecendo o conceito de Acessibilidade Universal e baseado na NBR 9050/04 da ABNT, atendendo aos seguintes requisitos: [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)

*I - declividade máxima de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio; [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)*

*II - largura e, quando necessário, especificações e tipo de material indicados pela Prefeitura, conforme padrão para construção de calçadas do Projeto Calçada Cidadã, indicado nos Anexos I, II e III; [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)*

*III - proibição de degraus em vias e logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento); [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)*

*IV - proibição de uso de materiais derrapantes e trepidantes, bem como de uso de revestimento formando superfície inteiramente lisa; [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)*

*V - meio-fio rebaixado com rampas ligadas às faixas de travessia de pedestres na dimensão da faixa, atendendo à NT; [\(Redação dada pela Lei nº 6525/2005\).](#)*

*V - meio-fio rebaixado junto às travessias de pedestres sinalizadas com ou sem faixa, com ou sem semáforo, e sempre que houver foco de pedestres,*



atendendo à ABNT NBR 9050:2004; ([Redação dada pela Lei nº 8.516/2013](#)).

VI - meio-fio rebaixado para acesso de veículos, perfazendo no máximo 50% da testada do terreno, atendendo às disposições da Calçada Cidadã, sendo expressamente proibido rampas e/ou degraus tanto na calçada, quanto na sarjeta, devendo o desnível ser vencido inteiramente dentro do alinhamento do terreno; ([Redação dada pela Lei nº 6525/2005](#)).

VII - destinar área livre, sem pavimentação, ao redor do tronco do vegetal em calçada arborizada. ([Redação dada pela Lei nº 6525/2005](#)).

~~**Artigo 164** O proprietário intimado para construir ou fazer reparos de conservação ou reconstrução das calçadas, deverá providenciar o serviço no prazo estipulado, sob pena de o município assumir esse encargo, recebendo do proprietário o seu valor, acrescido de 30% (trinta por cento) de custos correspondentes às despesas dos mesmos.~~

**Artigo 164** A administração poderá construir ou recuperar calçadas que estejam em condições irregulares de uso, e que tenham sido objeto de prévia intimação, devendo os custos serem cobrados de quem detiver a propriedade ou a posse do imóvel lindeiro beneficiado. ([Redação dada pela Lei nº 6525/2005](#)).

### SEÇÃO III ACESSO

**Artigo 165** O rebaixamento de meios-fios para o acesso de veículos será obrigatório, contínuo, não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel e será regulamentado por ato do poder Executivo.

**Artigo 166** O acesso de veículos em lotes de esquina, deverá garantir, além da curva de concordância dos alinhamentos um trecho contínuo com meio-fio de, no mínimo, 3,00m três metros).

**Artigo 167** A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita, exclusivamente, dentro do imóvel de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

### SEÇÃO IV CIRCULAÇÃO

**Artigo 168** As faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

I - 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;

II - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus.

**Artigo 169** Será admitida uma única faixa e circulação quando esta se destinar, no máximo ao trânsito de 80 (oitenta) veículos em edificações de uso residencial e 60 (sessenta) veículos nos demais usos.

**Parágrafo único** - No caso de faixa dupla, a largura de cada faixa poderá ser reduzida em 10% (dez por cento).



**Artigo 170** As rampas deverão apresentar:

I - Declividade máxima de 20 (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis utilitários;

II - Declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

**Parágrafo único** - A rampas para automóveis e utilitários em residências unifamiliares terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

**Artigo 171** A faixa de circulação em curva terá largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme disposto na tabela a seguir:

AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS				CAMINHÕES E ÔNIBUS
Raio	0% a 4%	5% a 12%	13% a 20%	Até 12%
3,00	3,35	3,95	4,55	não permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	não permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	não permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	não permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	não permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	não permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80
9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75	2,75	3,80
14,00	2,75	2,75	2,75	3,70
14,50	2,75	2,75	2,75	3,60
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50

**Parágrafo único** - Deverá ser prevista concordância entre a largura normal de faixa de circulação e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva.



## SEÇÃO V ESTACIONAMENTO

**Artigo 172** As dimensões mínimas de vagas de estacionamento e das faixas de manobra serão calculadas em função do tipo de veículo e do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, conforme tabela a seguir:

TIPO DE VEÍCULOS	DIMENSÃO	INCLINAÇÃO DA VAGA				
		0°	30°	45°	60°	90°
<b>Auto e Utilitário</b>	Altura	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
	Largura	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
	Comprimento	5,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	Faixa manobra	3,00	2,75	2,90	4,30	4,60
<b>Ônibus e Caminhões</b>	Altura	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
	Largura	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
	Comprimento	13,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	Faixa manobra	5,40	4,70	8,20	10,85	14,50

**Parágrafo único** - As vagas em ângulo de 90° (noventa graus) para automóveis e utilitários que se situarem ao lado de parede, deverão ter larguras mínimas de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

~~**Artigo 173** Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias na proporcionalidade de 1% (um por Cento) criando em estacionamento coletivo e comercial observando o mínimo de 1 (uma ) vaga.~~

**Artigo 173** Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias, na proporcionalidade de 2% (dois por cento) quando em estacionamento coletivo e comercial, observando o mínimo de 1 (uma ) vaga. [\(Redação dada pela Lei nº 7644/2008\)](#).

**Parágrafo único** - As vagas de que trata este artigo deverão atender às NT.

## CAPÍTULO IX INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

**Artigo 174** Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme disposto no presente Capítulo, na razão de sua lotação e em função da atividade desenvolvida.

**Parágrafo único** - Caberá ao proprietário do imóvel promover medidas que visem a sustentabilidade dos recursos hídricos, sob a orientação e incentivo do Poder Público Municipal. [\(Incluído pela Lei nº 7073/2007\)](#).

**Artigo 174-A** Fazem parte do sistema hidrossanitário de uma edificação os equipamentos e dispositivos que economizam de água, tais como: [\(Incluído pela Lei nº 7073/2007\)](#).

a) bacias sanitárias de volume reduzido de descarga; [\(Incluído pela Lei nº 7073/2007\)](#).

b) chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga; [\(Incluído pela Lei nº 7073/2007\)](#).

c) torneiras dotadas de arejadores; [\(Incluído pela Lei nº 7073/2007\)](#).



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300370036003500360038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme a Lei nº 11.063/2006

d) *captação, armazenamento e utilização de água proveniente de chuvas; (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

e) *captação, armazenamento e utilização de águas servidas. (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

**§ 1º** *As águas da chuva poderá ser captada na cobertura das edificações e direcionada a cisterna ou tanque para ser utilizada em atividades que não requeiram o uso de água potável, tais como: (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

a) *rega de jardim e horta; (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

b) *lavagem de roupas; (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

c) *lavagem de veículos; (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

d) *lavagem de vidros, calçadas e pisos. (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

**§ 2º** *A água servida, que é a utilizada em tanque ou máquinas de lavagem de roupas, chuveiros ou banheiras, poderá ser direcionada, por encanamento próprio, a reservatório destinado a abastecer a descarga dos vasos sanitários. (Incluído pela Lei nº 7073/2007).*

**Artigo 175** A determinação do número de pessoas será calculada de acordo com as NT, devendo ser descontadas da área da edificação para este fim, as áreas destinadas à própria instalação sanitária e garagens de uso exclusivo.

**Artigo 176** As edificações deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas;

I - Casas e apartamentos: 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

II - Coletivo: 1 (um) vaso 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 10 (dez) pessoas;

III - Hotéis e similares: 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 2 (duas) unidades de hospedagem;

IV – Escolas: 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório para cada 25 (vinte e cinco) pessoas;

V - Locais de reunião de público:

a) para até 3.000 (três mil) pessoas: mínimo de 02 (dois) vasos e 1 (um) lavatório para cada 200 (duzentas) pessoas;

b) acima de 3.000 (três mil) pessoas: adotar os parâmetros da alínea a, o que exceder a esse número, 1 (um) vaso para cada grupo de 200 (duzentas);

VI - Outras destinações: 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas por unidade autônoma ou conjunto de unidades autônomas;

**§ 1º** Quando o número de pessoas for superior a 50 (cinquenta) haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

**§ 2º** Nos sanitários masculinos, (cinquenta por cento) dos vasos poderão ser substituídos por mictórios.

**Artigo 177** Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, atendendo ao que dispõe as NT, na relação de 5



(cinco por cento) da proporção estabelecida no artigo antecedente observada o mínimo de 1 (uma) unidade, nos seguintes usos:

I - Locais de reunião com mais de 200 (duzentas) pessoas;

II - Qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.

~~**Artigo 178** Será obrigatório, no mínimo, 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório por sexo, em todo estabelecimento destinado ao consumo de alimentos e agências bancárias, exceto nas galerias comerciais e shopping centers.~~

**Artigo 178** Será obrigatório, no mínimo, 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório por sexo, em todo estabelecimento destinado ao consumo de alimentos e agências bancárias, exceto nas galerias comerciais e shopping centers. ([Redação dada pela Lei nº 7644/2008](#)).

**Parágrafo único** - Serão providos de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias com acesso direto a compartimentos destinados a preparação e/ou consumo de alimentos.

**Artigo 179** Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária distante no máximo 100,00 m (cem metros) de percurso real de qualquer ponto podendo se situar em andar contíguo ao considerado.

**Parágrafo único** - A distância máxima de 100,00m (cem metros) poderá ser aumentada desde que devidamente justificada em função de características próprias da edificação.

**Artigo 180** As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme tabela a seguir:

TIPO DE PEÇA	DIMENSÕES MÍNIMAS DAS INSTALAÇÕES	
	LARGURA (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )
VASO	0,80	1,00
LAVATÓRIO	0,80	0,64
CHUVEIRO	0,80	0,64
MICTÓRIO	0,80	0,64
VASO E LAVATÓRIO	0,80	1,20
VASO, LAVATÓRIO E CHUVEIRO	0,80	2,00

**Parágrafo único** - Os lavatórios e mictórios coletivos dispostos de forma contínua serão dimensionados à razão de 0,60m (sessenta centímetros) por usuário.

## CAPÍTULO X EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS COMPLEMENTARES

### SEÇÃO I DISPOSIÇÃO GERAL

**Artigo 181** As edificações destinadas à habitação, trabalho, saúde e educação quando pertinentes, deverão observar as exigências específicas complementares contidas neste Capítulo, sem prejuízo do atendimento às disposições desta Lei e as NT.



## SEÇÃO II HABITAÇÃO

**Artigo 182** Para efeito desta Lei, consideram-se como residenciais, as edificações destinadas à habitação de caráter unifamiliar, multifamiliar e coletiva.

**Artigo 183** As habitações de caráter unifamiliar, multifamiliar e coletivo deverão atender às seguintes disposições:

I - Conter, no mínimo, espaços destinados ao repouso, instalação sanitária e ao preparo de alimentos;

II - As instalações sanitárias situadas sob escadas, cuja pé-direito médio seja interior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) serão admitidas desde que na habitação haja outro compartimento sanitário que atenda ao estabelecido nesta Lei;

III - A área mínima da instalação sanitária, estabelecida na Tabela do art. 180, deverá ser atendida, obrigatoriamente, apenas para uma instalação de vaso, lavatório e chuveiro, podendo, as demais, possuírem área menor que 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados);

IV - Os terraços cobertos e a varandas terão pé-direito mínima de 2,30 (dois metros e trinta centímetros);

V - Os terraços terão guarda-corpos e/ou muretas de segurança, com altura de 1,10 (um metro e dez centímetros). [\(Incluído pela Lei nº 8447/2013\)](#).

## SEÇÃO III ESCOLAS E CRECHES

**Artigo 184** As edificações destinadas à prestação de serviços de educação, até o nível do segundo grau, deverão prever áreas de recreação para a totalidade da população de alunos, calculada de acordo com as NT, na proporção de:

I - 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta decímetros quadrados) por aluno, para recreação coberta;

II - 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por aluno, para recreação descoberta.

**Artigo 185** As creches, escolas maternas e pré-escolas terão no máximo 2 (dois) andares para uso dos alunos admitindo-se andares a meia altura, desde que os alunos não vençam desníveis superiores a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

**Artigo 186** As escolas de primeiro grau terão, no máximo, 3 (três) andares para uso dos alunos, admitindo-se andares a meia altura, desde que os alunos não vençam desníveis superiores a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

**Artigo 187** Serão admitidos outros andares além dos previstos nos artigos antecedentes para uso exclusivo da administração.

## SEÇÃO IV LOCAIS DE REUNIÃO

**Artigo 188** As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinemas teatros e auditórios dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:



I - Máximo de 16 (dezesseis) assentos em fila, quando tiverem corredores em ambos os lados;

II - Máximo de 8 (oito) assentos em fila, quando tiverem corredor em um único lado;

III - Setorização através de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (quatorze) filas;

XV - Vão livre entre o assento o encosto do assento fronteiro de, no mínimo, 0,40m (quarenta centímetros);

**Artigo 189** Os corredores de circulação da platéia deverão acender, para o cálculo de sua largura, ao disposto no Capítulo II, do Título II, desta Lei.

## **SEÇÃO V POSTOS DE SERVIÇO E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS**

**Artigo 190** As edificações destinadas a postos de serviços e abastecimento de veículos, além das disposições do presente CE e legislação correlata que lhes forem aplicáveis, obedecerão às normas a serem regulamentadas pelo Poder Executivo.

## **SEÇÃO VI ATIVIDADES E SERVIÇOS DE CARÁTER ESPECIAL**

**Artigo 191** As edificações e equipamentos com características especiais ou transitórias terão seus projetos regulados, no que se refere à observância dos padrões de segurança, higiene salubridade e conforto, por órgão municipal competente que fixará, em cada caso, diretrizes a serem obedecidas, sujeitas a regulamentação por ato do Poder Executivo.

## **TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 192** Para efeito de aplicação deste CE, poderão ser examinados de acordo com a legislação anterior os pedidos de aprovação de projetos ou de licença de obras, nas seguintes condições:

I - Protocolizados no município antes a publicação desta Lei;

II - Protocolizados no município após a data de publicação desta Lei, quando se tratar de alteração ou modificação de projetos aprovados com alvará de execução ainda em vigor.

**Artigo 193** Os Prazos fixados pela presente Lei são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento Origem até o seu dia final, inclusive e quando não houver expediente neste dia, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

**Artigo 194** As taxas relativas aos serviços referidos nesta Lei serão cobradas de acordo com a tabela de taxas, constante do Anexo 6 desta Lei.

**Artigo 195** Ficam isentos do pagamento das taxas os requerimentos de alvarás para residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia popular.



**Parágrafo único** Para os efeitos desta Lei, considera-se moradia popular a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário com área total não excedente a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

**Artigo 196** As construções de moradia popular poderão gozar de fornecimento gratuito, pelo Município, de projeto arquitetônico e projeto executivo.

**Parágrafo único** - Mediante convênio, a ser firmado com os órgãos de classe, concessionárias de serviços públicos estabelecimentos de ensino e outros, o município poderá ainda fornecer, gratuitamente, assistência técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.

**Artigo 197** Para fazer face à previsão do Art. 56, Inc. III deste Código, é instituído o Programa de Regularização das Edificações, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações concluídas ou habitadas até 31 de dezembro de 1998, que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia municipal.

~~**Parágrafo único** - O PRE terá duração de 02 (dois) anos e a coordenação e execução dos atos necessários regularização serão promovidas por uma comissão especial, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. (Revogado pela Lei nº 7644/2008).~~

**Artigo 198** O Município realizará vistoria das edificações emitindo laudo técnico que identifique a situação da construção em face da legislação municipal.

**Parágrafo único** - Concluído o laudo, o município expedirá certificado de Conclusão da edificação ou notificará o proprietário para adoção de providências que se fizerem indispensáveis a regularização da mesma edificação.

**Artigo 199** Para fins de regularização das edificações, o Poder Executivo expedirá Decreto instituindo condições, diretrizes e índices de controle urbanístico, os quais serão precedidos de estudos técnicos observando-se as características urbanísticas de cada edificação.

**Artigo 200** Constitui requisito para a regularização, o pagamento pelo proprietário de uma contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado da área edificada de forma irregular, desde que impraticável uma reparação física.

**Parágrafo único** - O montante da contrapartida será instituída por Decreto, será graduado de acordo com a gravidade da irregularidade e, corresponderá ao percentual de até 70% (setenta por cento) do valor de área irregularmente edificada, considerando-se o valor venal do imóvel apurado pelos critérios da Planta Genérica de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

**Artigo 201** Os imóveis situados nas áreas das poligonais do Projeto Terra ao em áreas de relevante interesse social, ficam isentos do pagamento da contrapartida financeira de que trata o art. 200.

**Artigo 202** Fica instituído o Programa da Regularização Fundiária (PRF) com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos visando à regularização de glebas e lotes existentes no Município.

**§ 1º** Ficam isentos de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) os proprietários de lotes existentes nas áreas dos poligonais do Projeto



Terra e nas áreas da relevante interesse social, cujo o valor do imposto devido seja da até um salário mínimo.

**§ 2º** O Município fica autorizado a parcelar o pagamento do ITBI em até 24 (vinte e quatro) meses, contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado da área edificada de forma irregular, desde que impraticável uma reparação física.

**§ 3º** O Município fica autorizado a antecipar o pagamento dos custos cartoriais de responsabilidade dos imóveis regularizados, devendo esses valores serem ressarcidos aos cofres públicos mediante o parcelamento em até 24 (vinte e quatro) meses.

**§ 4º** O certificado de regularização dos imóveis, objeto deste artigo, será entregue pelo Município ao proprietário após quitação do parcelamento dos custos cartoriais do ITBI e apresentação de certidão de regularidade fiscal com o município.

**Artigo 203** Fica constituída, pelo prazo mínimo de 1 (um) ano, a comissão especial de avaliação do Código de Edificações, coordenada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, composta ainda por representantes das entidades civis e das Secretarias Municipais, objetivando avaliar o presente texto de Lei e eventuais problemas decorrentes de sua implantação.

**Artigo 204** Sempre que necessário, o Chefe do Poder Executivo baixará Decreto regulamentando a presente Lei, cujo conteúdo guardara o restrito alcance legal.

**Artigo 205** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário e, em especial, a Lei nº 351/54 e suas alterações, e a Lei nº 4002/94.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 30 de dezembro de 1998.

**LUIZ PAULO VELLOZO LUCAS**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Vitória.

## **ANEXO I**

### **CONCEITOS, SIGLAS E ABREVIATURAS**

I - Conceitos:

**ALINHAMENTO** - linha legal que serve de limite entre o terreno e o logradouro para o logradouro para o qual faz frente.

**ANDAR OU PAVIMENTO:** volume compreendido entre dois planos de piso consecutivos, ou entro o plano de piso e o nível superior de na cobertura.

**ÁREA EDIFICADA:** área total dos planos de piso cobertos de uma edificação.

**ÁTICO:** parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

**CALÇADA:** parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300370036003500360038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 11.063/2006

**COROAMENTO:** elemento de vedação que envolve o ático.

**DEMOLIÇÃO:** total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento e um bloco de um conjunto de edificações caracteriza-se como reforma.

**DIVISÓRIA:** elemento de vedação de caráter transitório, que serve para subdividir compartimentos.

**EDIFICAÇÃO PERMANENTE:** aquela de caráter duradouro, tal como residência, lojas, indústrias, etc.

**EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA:** aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, tal como circos, galpões infláveis, caixas automáticas implantações em imóvel distinto da agência bancária, cabinas de recepção de filmes, quiosque para vendas etc.

**EMBARGO:** providência administrativa destinada a impedir prosseguimento e obra que infringe os preceitos legais do COE.

**EQUIPAMENTO:** elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

**EQUIPAMENTO PERMANENTE:** aquele de caráter duradouro, fazendo parte integrante do imóvel, tal como elevadores, escadas rolantes, esteiras transportadoras, pontes rolantes, centrais de ar condicionado, caldeiras, transformadores de cabinas de força, balanças de pesagem de veículos, tanques e reservatórios de armazenagem de produtos químicos, inflamáveis e explosivos, reservatórios estacionários de gás sob pressão, conjuntos ou aparelhos de lubrificação ou lavagem de veículos etc.

**EQUIPAMENTO TRANSITÓRIO:** aquele de caráter não permanente passível de montagem, desmontagem e transporte, tal como elevadores e guindastes utilizados em obras, equipamentos de parques de diversões, arquibancadas para evento etc.

**FLAGRANTE POLICIAL:** providência administrativa requerida para manter o embargo da obra ou interdição da edificação mediante auxílio policial.

**INFRAÇÃO:** ato de infringir preceito legal.

**INTERDIÇÃO:** providência administrativa objetivando impedir a continuidade e uso da edificação, quando constatado perigo de ruína e/ou insalubridade.

**INTIMAÇÃO:** providência administrativa destinada a compelir o infrator, em prazo determinado, a praticar ato e/ou cessar a inobservância de preceito legal.

**JIRAU:** mobiliário instalada a meia altura em lojas.

**MEIO-FIO:** bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rodagem.

**MEZANINO:** plano de piso que subdivide parcialmente um andar em dois andares.



**MOBILIÁRIO:** elemento construtivo removível não enquadrável como edificação ou equipamento.

**MOVIMENTO DE TERRA:** modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00 m (um metro) de desnível ou a 1.000 m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume.

**MULTA:** penalidade pecuniária imposta ao infrator.

**MURO DE ARRIMO:** muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00 m (um metro).

**NORMAS TÉCNICAS:** normas da ABNT ou outras, relacionadas para o uso mediante ato do Poder Executivo.

**OBRA:** realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

**OBRA EMERGENCIAL:** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

**PEÇA DESCRITIVA:** texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

**PEÇA GRÁFICA:** representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

**PEQUENA REFORMA:** consiste em obra sem alteração de uso, sem supressão ou acréscimo de área e sem alterações que infrinjam o Código de Obras e legislação referente ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

**PERFIL DO TERRENO:** situação topográfica existente, objeto de levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade.

**PERFIL NATURAL DO TERRENO:** aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis ou do arruamento aprovado.

**REENTRÂNCIA:** é área em continuidade com uma área de iluminação e ventilação e com esta comunicando-se por um de seus lados, tendo os outros constituídos por uma linha poligonal ou curva e guarnecidos por paredes ou parte par divisa de lote.

**REFORMA:** obra, com ou sem alteração de uso, que implicar em uma ou mais das seguintes modificações: área modificada, estatura, compartimentação vertical, volumetria.

**RECONSTRUÇÃO:** obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

**REPARO:** obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.



**RESTAURAÇÃO:** recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

**TT - Siglas e abreviaturas.**

**CE:** Código de Edificações do Município de Vitória.

**CMPDU:** Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

**CONTRAN:** Conselho Nacional de Trânsito.

**MUNICÍPIO:** Município.

**NT:** Norma Técnica.

**PDU:** Plano Diretor Urbano.

**PRE:** Programa de Regularização de Edificações.

**PRF:** Programa de Regularização Fundiária.

**RIA:** Resultado de Inspeção Anual de Equipamentos.

**UFIR:** Unidade Fiscal de Referência.

## **ANEXO 2 INDICAÇÃO DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

## **ANEXO 3 ÁREAS DE ILUMIXAÇÃO E VENTILAÇÃO E REENTRÂNCIAS**

## **ANEXO 4 DIÂMETROS DAS ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

## **ANEXO 5 TABELA DE MULTAS**

<b>INFRAÇÃO</b>	<b>ARTIGO INFRINGIDO</b>	<b>VALOR EM UFIR</b>	<b>BASE DE CÁLCULO</b>
1. NÃO APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO QUE COMPROVE O LICENCIAMENTO DA OBRA OU SERVIÇO EM EXECUÇÃO	58	50,00	Unidade
2. INEXISTÊNCIA DE COMUNICAÇÃO, OU DESVIRTUAMENTO DA COMUNICAÇÃO APRESENTADA, EM CASO DE:			
a - obras emergenciais	17,I	50,00	Unidade



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300370036003500360038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2024

b – serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada	17,II	50,00	Unidade
c – reinício de obras	17,III	0,12	m <sup>2</sup>
d – substituição, afastamento e assunção de responsabilidade profissional	17,IV	1,00	m <sup>2</sup>
3. INEXISTÊNCIA DE ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO OU DESVIRTUAMENTO DA LICENÇA CONCEDIDA, EM CASO DE:			
a – reparos externos em edificações com mais de três andares	23,I	50,00	Unidade
b – reparos externos em fachada situada no alinhamento	23,II	50,00	Unidade
c – implantação ou utilização transitória ou equipamento transitório	23,III	100,00	Unidade
d – implantação ou utilização de canteiro de obras	23,IV	50,00	Unidade
e – avanço de tapume sobre parte da calçada	23,V	16,50	m
f – movimento de terra e desmonte de rocha	23,VI	0,65	m <sup>2</sup>
g – execução de muro de arrimo	23,VII	16,50	m
h – execução de muros ou gradis nas divisas do lote	23,VIII	0,65	m
i – execução de pequenas reformas	23,IX	0,65	m <sup>3</sup>
j – construção de calçada	23,X	50,00	Unidade
k – rebaixamento de meio-fio	23,XI	50,00	Unidade
l – corte e reposição de pavimentação em logradouro público	23,XII	100,00	Unidade
m – implantação de mobiliário	23,XIII	50,00	Unidade
4 – INEXISTÊNCIA DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO OU DESVIRTUAMENTO DA LICENÇA CONCEDIDA, EM CASO DE EXECUÇÃO DE:			
a – edificação nova	32,I	1,00	m <sup>2</sup>
b – demolição total	32,II	1,00	m <sup>2</sup>
c – reforma	32,III	1,00	m <sup>2</sup>
d - reconstrução	32,IV	1,00	m <sup>2</sup>
e – instalação de equipamentos	32,V	50,00	Unidade
f – sistema de prevenção contra incêndio e pânico	32,VI	0,06	m <sup>2</sup>
g – sistema hidrossanitário	32,VII	0,06	m <sup>2</sup>
h – loteamento	32,VIII	6,50	cada lote
5. INEXISTÊNCIA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS	39	100,00	Unidade
6. UTILIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO SEM O DEVIDO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO	42	1,00	m <sup>2</sup>
7. INEXISTÊNCIA DE CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE, SEGURANÇA E	69 ao 76	100,00	Unidade



SALUBRIDADE DE OBRA OU EDIFICAÇÃO			
8. CANTEIRO DE OBRAS, PLATAFORMA DE SEGURANÇA E VEDAÇÃO EXTERNA DAS OBRAS	85 ao 93	100,00	Unidade
9. DESATENDIMENTO AOS DE MAIS ARTIGOS DESTA LEI		50,00	Unidade

**ANEXO 6  
TABELA DE TAXAS**

DESCRIÇÃO	VALOR EM UFIR	BASE DE CÁLCULO
1 - PEDIDO DE EMISSÃO DE CONSULTA PRÉVIA	50,00	cada
2 - PEDIDO DE ANÁLISE DE DIRETRIZES DO PROJETO	0,13	m <sup>2</sup>
3 - APRESENTAÇÃO DE COMUNICAÇÃO	10,00	cada
4 - PEDIDO DE EMISSÃO DE ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO	25,00	cada
5 - PEDIDO DE EMISSÃO DE ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO	25,00	cada
6 - PEDIDO DE EMISSÃO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO		
I - Edificação nova		m <sup>3</sup>
a - Pedido inicial	0,13	
b - Revalidação	0,06	
c - Projeto modificativo	0,13	
II - Reforma		m <sup>2</sup> de área objeto da reforma
a - Pedido inicial	0,06	
b - Revalidação	0,03	
c - Projeto modificativo	0,06	
III - Regularização	0,39	m <sup>2</sup>
IV - Aprovação de equipamento	50,00	Cada equipamento
V - Projetos de sistema de prevenção contra incêndio e pânico	0,06	m <sup>3</sup>
VI - Projetos de sistema hidrossanitário	0,06	m <sup>2</sup>
VII - Parcelamento de solo	10,00	Cada lote resultante do parcelamento
7 - PEDIDO DE EMISSÃO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO		
I - Edificação nova, ou área acrescida em reforma ou reconstrução	0,06	m <sup>2</sup> p/mês
II - Reforma ou reconstrução	0,06	m <sup>2</sup> p/mês
III - Demolição	25,00	cada
IV - Instalação de equipamento	25,00	cada
V - Projetos de sistema de prevenção contra incêndio e pânico	0,06	m <sup>2</sup>



VI - Sistema hidrossanitário	0,06	m <sup>3</sup>
VII - Loteamento	3,30	cada lote p/ mês
8 - PEDIDO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS	50,00	cada
9 - PEDIDO DE EMISSÃO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO	0,13	m <sup>2</sup>
10 - PEDIDO DE EMISSÃO DE CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO	0,13	m <sup>3</sup>
11 - PEDIDO DE EMISSÃO DE CERTIDÕES	25,00	Cada página

-

