



**Prefeitura Municipal de Vitória**  
Estado do Espírito Santo

OF. GAB/850

Vitória, 10 de outubro de 2022

Senhor

Vereador Davi Esmael Menezes de Almeida  
Presidente da Câmara Municipal de Vitória

Nesta

Assunto: Sanção

Senhor Presidente,

Sancionei na Lei nº 9.882, o Autógrafo de Lei nº 11.578/2022, referente ao Projeto de Lei nº 173/2022, de autoria deste Executivo.

Atenciosamente,

  
Lorenzo Pazolini  
Prefeito Municipal

Ref.proc.6223310/2022  
Ref.proc.13069/2022 - CMV/DEL  
vpo





Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo

LEI N° 9.882



**Define parâmetros e incentivos para o retrofit de imóveis edificados localizados no bairro Centro.**

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:

**Art. 1º.** As intervenções enquadradas como *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro Centro, poderão ser aprovadas em conformidade com o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta lei, as intervenções enquadradas como *retrofit* deverão promover:

I - A realização de melhoria integral das fachadas, cobertura e das áreas de uso comum do imóvel, incluindo a adaptação tecnológica do conjunto de instalações e de equipamentos necessários ao uso proposto.

II - O aproveitamento da estrutura e da volumetria do imóvel existente, dando uso adequado à realidade social e econômica do ambiente urbano no qual se insere.

**Art. 2º.** São objetivos desta lei:

I - contribuir para a redução da ociosidade e valorização de edificações existentes, localizadas no bairro Centro, e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o fomento da reabilitação urbana da área central, o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos e diretrizes estratégicas estabelecidos pelo PDU;

II - diversificar as formas de acesso à habitação, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;



III - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

IV - favorecer o aproveitamento e a adequação de edificações existentes não utilizadas e subutilizadas aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis para a produção de novas habitações e incremento das atividades econômicas;

V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

VI - fomentar a diversificação de usos no território por meio da adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte da região;

VI - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico local.

**Art. 3º.** Quando forem objeto de *retrofit*, as edificações existentes poderão ser regularizadas conforme características verificadas no local, estando dispensadas do atendimento das normas urbanísticas e edilícias estabelecidas no PDU e no Código de edificações.

Parágrafo único. Excluem-se das disposições contidas no caput deste artigo os imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação que foram objeto de descaracterização, salvo se a intervenção propuser a reconstituição de suas características originais.

**Art. 4º.** A fim de adaptar o imóvel às características do uso proposto, ficam permitidas quaisquer alterações internas desde que garantidas as condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, segurança e salubridade, atestadas através de laudo técnico por profissional habilitado.

**§1º.** Os projetos de *retrofit* deverão observar as normas vigentes de segurança contra incêndio e



pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

**§2º.** No caso de mudança de uso ou nova compartimentação interna da edificação, todas as unidades autônomas de uso residencial deverão garantir área mínima de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**§3º.** Todas as unidades autônomas deverão ter acessos independentes.

**§4º.** Os empreendimentos enquadrados como Especiais ou de Impacto de Vizinhança deverão ser submetidos à análise da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano (CTA), que emitirá Decisão com possíveis exigências tidas como condicionantes ao deferimento da solicitação.

**Art. 5º** Fica permitida a implantação de saliências em balanço na fachada existente, para sua readequação, instalação de equipamentos de climatização e construção de varandas, com avanço máximo de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Quando implantadas sobre o logradouro, as saliências deverão ter afastamento mínimo de 1,00m (um metro) do meio-fio que lhe é fronteiro e ter altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao meio-fio.

**Art. 6º.** Independentemente da aplicação dos índices de controle urbanísticos, e mediante análise da CTA, poderão ser utilizadas as áreas livres do lote para a construção de elementos necessários à adequação da edificação às normas de segurança contra incêndio e pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art. 7º.** Com exceção das edificações de uso residencial unifamiliar, fica permitido o acréscimo de 01 (um) pavimento acima do último pavimento existente, com as seguintes condições:

I - O pavimento acrescido terá pé direito máximo de 3,00m (três metros);



II - Caso a altura da edificação ultrapasse o limite permitido no PDU, a sua implantação ficará condicionada a parecer emitido pelo órgão competente.

III - As áreas acrescidas poderão ocupar, no máximo, o perímetro existente do pavimento inferior.

IV - Não serão permitidas unidades autônomas residenciais na área acrescida.

V - No pavimento acrescido, será permitida a implantação de áreas de lazer de uso comum e atividades econômicas voltadas ao uso coletivo.

**Art. 8º.** Fica permitido o avanço em logradouro público para a implantação de dispositivos de acessibilidade para acesso ao pavimento térreo do imóvel em *retrofit*, condicionada à análise do órgão municipal competente, devendo ser observado:

I - A impossibilidade de implantação desse dispositivo no interior do lote;

II - O não agravamento dos itens relativos a segurança, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;

III - A obrigatoriedade de garantir faixa livre de percurso mínima, no logradouro, após a implantação do dispositivo de acessibilidade.

**Art. 9º.** No âmbito desta lei, serão aceitos os alinhamentos conforme existente no local, sendo dispensada a análise da CTA.

**Art. 10.** Os projetos que incidirem sobre imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação serão submetidos ao exame do órgão competente, que fará avaliação conforme legislação inerente a esse tipo de edificação, e emitirá parecer técnico com condicionantes ao deferimento da solicitação, ou vetá-los.

**Art. 11.** No caso de edificações localizadas no perímetro de proteção de vizinhança de bens imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, poderão ser definidas diretrizes específicas de ocupação pelo órgão competente.



**Art. 12.** Os dispositivos desta Lei não se aplicam ao *retrofit* de imóveis destinados às atividades relacionadas a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis.

**Art. 13.** As intervenções enquadradas como *retrofit* nos termos desta Lei serão classificadas tendo como base a legislação municipal que estabelece critérios para a aprovação de projetos e licenciamento de obras em função do grau de risco.

**Art. 14.** Os imóveis enquadrados em *retrofit* terão isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) durante 05 (cinco) anos após a emissão do alvará de execução.

**§1º.** Para os imóveis destinados à habitação de interesse social, finalizado o prazo de isenção estabelecido no caput deste artigo, a aplicação do IPTU será progressiva, em frações iguais, por mais 05 (cinco) anos, até que se alcance a alíquota integral prevista na normatização.

**§2º.** A Secretaria Municipal de Fazenda editará as normas específicas necessárias à operacionalização dos incentivos de que trata esse artigo.

**§3º.** O imóvel receberá os incentivos de que trata esta Lei uma única vez.

**Art. 15.** Fica autorizado ao Poder Público municipal promover chamamentos públicos para fins de operacionalização de consórcios imobiliários previstos no Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único. Os proprietários dos imóveis elegíveis para *retrofit*, nos termos desta Lei, poderão também propor ao Município a realização de consórcios imobiliários, independente da realização de chamamento público.



**Art. 16.** Fica revogada as Leis nº 6.945, de 06 de junho de 2007 e 7.120 de 27 de outubro de 2007.

**Art. 17.** Especificidades e procedimentos inerentes a esta lei serão regulamentados por ato do executivo.

**Art. 18.** Esta Lei passa a vigorar da data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 10 de outubro de 2022



Lorenzo Pazolini  
Prefeito Municipal

Ref.Proc. 6223310/2022



O documento foi adicionado eletronicamente por VINICIUS PATRICIO OLIVEIRA, CPF: \*\*\*.79.837-\*\* em 11/10/2022 18:41:20. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:  
A1DAF425-F967-4330-98E5-E86B4DFF7807





Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo

LEI N° 9.882



**Define parâmetros e incentivos para o retrofit de imóveis edificados localizados no bairro Centro.**

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:

**Art. 1º.** As intervenções enquadradas como *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro Centro, poderão ser aprovadas em conformidade com o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta lei, as intervenções enquadradas como *retrofit* deverão promover:

I - A realização de melhoria integral das fachadas, cobertura e das áreas de uso comum do imóvel, incluindo a adaptação tecnológica do conjunto de instalações e de equipamentos necessários ao uso proposto.

II - O aproveitamento da estrutura e da volumetria do imóvel existente, dando uso adequado à realidade social e econômica do ambiente urbano no qual se insere.

**Art. 2º.** São objetivos desta lei:

I - contribuir para a redução da ociosidade e valorização de edificações existentes, localizadas no bairro Centro, e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o fomento da reabilitação urbana da área central, o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos e diretrizes estratégicas estabelecidos pelo PDU;

II - diversificar as formas de acesso à habitação, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;



III - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

IV - favorecer o aproveitamento e a adequação de edificações existentes não utilizadas e subutilizadas aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis para a produção de novas habitações e incremento das atividades econômicas;

V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

VI - fomentar a diversificação de usos no território por meio da adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte da região;

VI - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico local.

**Art. 3º.** Quando forem objeto de *retrofit*, as edificações existentes poderão ser regularizadas conforme características verificadas no local, estando dispensadas do atendimento das normas urbanísticas e edilícias estabelecidas no PDU e no Código de edificações.

Parágrafo único. Excluem-se das disposições contidas no caput deste artigo os imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação que foram objeto de descaracterização, salvo se a intervenção propuser a reconstituição de suas características originais.

**Art. 4º.** A fim de adaptar o imóvel às características do uso proposto, ficam permitidas quaisquer alterações internas desde que garantidas as condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, segurança e salubridade, atestadas através de laudo técnico por profissional habilitado.

**§1º.** Os projetos de *retrofit* deverão observar as normas vigentes de segurança contra incêndio e



pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

**§2º.** No caso de mudança de uso ou nova compartimentação interna da edificação, todas as unidades autônomas de uso residencial deverão garantir área mínima de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**§3º.** Todas as unidades autônomas deverão ter acessos independentes.

**§4º.** Os empreendimentos enquadrados como Especiais ou de Impacto de Vizinhança deverão ser submetidos à análise da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano (CTA), que emitirá Decisão com possíveis exigências tidas como condicionantes ao deferimento da solicitação.

**Art. 5º** Fica permitida a implantação de saliências em balanço na fachada existente, para sua readequação, instalação de equipamentos de climatização e construção de varandas, com avanço máximo de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Quando implantadas sobre o logradouro, as saliências deverão ter afastamento mínimo de 1,00m (um metro) do meio-fio que lhe é fronteiro e ter altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao meio-fio.

**Art. 6º.** Independentemente da aplicação dos índices de controle urbanísticos, e mediante análise da CTA, poderão ser utilizadas as áreas livres do lote para a construção de elementos necessários à adequação da edificação às normas de segurança contra incêndio e pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art. 7º.** Com exceção das edificações de uso residencial unifamiliar, fica permitido o acréscimo de 01 (um) pavimento acima do último pavimento existente, com as seguintes condições:

I - O pavimento acrescido terá pé direito máximo de 3,00m (três metros);



II - Caso a altura da edificação ultrapasse o limite permitido no PDU, a sua implantação ficará condicionada a parecer emitido pelo órgão competente.

III - As áreas acrescidas poderão ocupar, no máximo, o perímetro existente do pavimento inferior.

IV - Não serão permitidas unidades autônomas residenciais na área acrescida.

V - No pavimento acrescido, será permitida a implantação de áreas de lazer de uso comum e atividades econômicas voltadas ao uso coletivo.

**Art. 8º.** Fica permitido o avanço em logradouro público para a implantação de dispositivos de acessibilidade para acesso ao pavimento térreo do imóvel em *retrofit*, condicionada à análise do órgão municipal competente, devendo ser observado:

I - A impossibilidade de implantação desse dispositivo no interior do lote;

II - O não agravamento dos itens relativos a segurança, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;

III - A obrigatoriedade de garantir faixa livre de percurso mínima, no logradouro, após a implantação do dispositivo de acessibilidade.

**Art. 9º.** No âmbito desta lei, serão aceitos os alinhamentos conforme existente no local, sendo dispensada a análise da CTA.

**Art. 10.** Os projetos que incidirem sobre imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação serão submetidos ao exame do órgão competente, que fará avaliação conforme legislação inerente a esse tipo de edificação, e emitirá parecer técnico com condicionantes ao deferimento da solicitação, ou vetá-los.

**Art. 11.** No caso de edificações localizadas no perímetro de proteção de vizinhança de bens imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, poderão ser definidas diretrizes específicas de ocupação pelo órgão competente.



**Art. 12.** Os dispositivos desta Lei não se aplicam ao *retrofit* de imóveis destinados às atividades relacionadas a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis.

**Art. 13.** As intervenções enquadradas como *retrofit* nos termos desta Lei serão classificadas tendo como base a legislação municipal que estabelece critérios para a aprovação de projetos e licenciamento de obras em função do grau de risco.

**Art. 14.** Os imóveis enquadrados em *retrofit* terão isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) durante 05 (cinco) anos após a emissão do alvará de execução.

**§1º.** Para os imóveis destinados à habitação de interesse social, finalizado o prazo de isenção estabelecido no caput deste artigo, a aplicação do IPTU será progressiva, em frações iguais, por mais 05 (cinco) anos, até que se alcance a alíquota integral prevista na normatização.

**§2º.** A Secretaria Municipal de Fazenda editará as normas específicas necessárias à operacionalização dos incentivos de que trata esse artigo.

**§3º.** O imóvel receberá os incentivos de que trata esta Lei uma única vez.

**Art. 15.** Fica autorizado ao Poder Público municipal promover chamamentos públicos para fins de operacionalização de consórcios imobiliários previstos no Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único. Os proprietários dos imóveis elegíveis para *retrofit*, nos termos desta Lei, poderão também propor ao Município a realização de consórcios imobiliários, independente da realização de chamamento público.



**Art. 16.** Fica revogada as Leis nº 6.945, de 06 de junho de 2007 e 7.120 de 27 de outubro de 2007.

**Art. 17.** Especificidades e procedimentos inerentes a esta lei serão regulamentados por ato do executivo.

**Art. 18.** Esta Lei passa a vigorar da data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 10 de outubro de 2022



Lorenzo Pazolini  
Prefeito Municipal

Ref.Proc. 6223310/2022

