



\*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº 2.963/2002**

**EMENTA:** Institui o Código de Obras sobre as construções no Município da Vitória de Santo Antão e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - As construções, reformas, modificações, acréscimos e demolições, de iniciativa pública ou privada e a qualquer título, serão reguladas pela presente Lei, obedecidas às disposições Federais e Estaduais pertinentes.

**Art. 2º** - Os edifícios públicos deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso, circulação e utilização de suas dependências, de acordo com a Emenda Constitucional nº 12, de 17.10.1978.

**Parágrafo Único** - Para adaptação dos edifícios públicos às determinações do *caput* deste Artigo tem o Município o prazo de 10 (dez) anos.

**Art. 3º** - Para efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I - afastamento frontal - distância obrigatória do edifício ao alinhamento;
- II - alinhamento - é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- III - Alvará - documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas a controle e fiscalização da Prefeitura;
- IV - aprovação do Projeto - ato administrativo que precede o licenciamento ou autorização das obras a serem executadas;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

V - aprovação da obra - ato administrativo que corresponde a licença da Prefeitura, para a ocupação da edificação;

VI - balanço - projeção de qualquer elemento de uma edificação, além dos limites do recuo e dos afastamentos;

VII - declividade - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

VIII - economia - unidade construtiva residencial, comercial, industrial ou de prestação de serviços, caracterizada como unidade de consumo autônomo;

IX - embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

X - galeria - área coberta, de domínio público, contígua ao passeio, no mesmo nível deste, destinada à circulação de pedestres;

XI - habite-se - Denominação comum de autorização dada pela autoridade competente para a utilização de uma edificação quando esta estiver de acordo com as exigências das Leis do Município;

XII - licenciamento de obras - ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

XIII - marquise - elemento construtivo, projetado em balanço, sobre passeio, destinado a proteger o pedestre e o acesso às edificações do sol e da chuva;

XIV - modificação (de uma edificação) - obra de substituição, parcial ou total, dos elementos construtivos essenciais de uma edificação, com modificação da área, forma ou altura da compartimentação;

XV - passeio - parte das vias, destinadas a circulação de pedestres e implantação de mobiliário urbano (banca de jornais, postes, telefones públicos e congêneres);

XVI - patamar - superfície plana, intermediária entre dois lances de escada;

XVII - pé-direito - distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XVIII - prisma de iluminação e ventilação - é o espaço livre, *non aedificandi* dentro do lote, em toda a altura da edificação, destinado a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem;

XIX - reforma (de uma edificação) - obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação que não modifica a área, a forma ou altura da compartimentação;

XX - uso secundário ou eventual - é aquele cuja utilização ou acesso ocorre esporadicamente;

XXI - vistoria administrativa - diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção em andamento ou paralisada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO II**  
**Das Edificações em Geral**

**SEÇÃO I**  
**Das Normas Gerais**

**Art. 4º** - Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei, deverão atender as Normas, Especificações, Padrões e Métodos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Parágrafo Único** - Esta Lei complementa sem substituir as exigências urbanísticas contidas nas leis municipais de Zoneamento, de Parcelamento do Solo Urbano e Lei de Posturas.

**Art. 5º** - Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de edificações e a sua conseqüente execução no município;
- II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações no município.

**CAPÍTULO III**  
**Das Condições Gerais**

**Art. 6º** - Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do perímetro urbano da sede, distritos, povoados, lugarejos após aprovação do projeto e concessão de Licença de Construção pela Prefeitura Municipal, e sob a responsabilidade do engenheiro civil, responsável pela obra legalmente habilitado, inscrito no CREA, registrado na Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão, e após o recolhimento das taxas através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor, para efeitos de cálculos de cobrança das taxas, consultar o Código Tributário Municipal.

**Parágrafo único** - Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados projetos novos para os efeitos desta Lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

## GABINETE DO PREFEITO

### CAPÍTULO IV

#### Da Aprovação do Projeto

**Art. 7º** - A aprovação ou dispensa do projeto de edificação, bem como licenciamento da obra serão solicitados à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

I - requerimento em modelo-padrão da Prefeitura, ao órgão competente contendo no mínimo:

- a) nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;
- b) nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto;
- c) endereço do imóvel;
- d) finalidade e área total do imóvel projetado.

II - título de propriedade do imóvel;

III - projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à verificação do atendimento à presente Lei;

IV - documentos do proprietário, do responsável do projeto técnico, do responsável pela execução da obra:

- a) Carteira de Identidade
- b) CPF/CNPJ
- c) Registro Profissional - CREA

§ 1º - As edificações residenciais com área coberta inferior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), serão dispensadas de apresentação de projeto, não sendo dispensada, no entanto, da licença de construção. As edificações com área coberta de 70 a 90 m<sup>2</sup> poderão ser projetadas pelo arquiteto da prefeitura, para tanto será cobrada a taxa de acordo com a tabela XV do Código Tributário Municipal.

§ 2º - Nos casos de modificação ou acréscimo, deverá ser indicado o que será demolido ou construído, mediante a seguinte convenção:

- I - cor amarela, para as partes a serem demolidas;
- II - cor vermelha, para as partes a serem construídas.

**Art. 8º** - A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, o deferimento, indeferimento ou exigência à aprovação do Projeto.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 9º** - Serão dispensados de aprovação os seguintes projetos:

I - construção de muros de fechamento de lotes e pequenos reparos de manutenção das edificações, como: pinturas, mudança de piso, substituição de portas e janelas, retelhamento, reparos nas instalações hidrosanitárias, elétricas e telefônicas;

II - edificações construídas por iniciativa do poder público municipal, em caso de administração direta.

**Art. 10** - O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 06 (seis) meses, contados da data do despacho que o deferiu, perdendo seu valor, de findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

**Parágrafo único** - Para os efeitos da presente Lei, a obra será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

**Art. 11** - Serão dispensados de licenciamento os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

**Art. 12** - O alvará e o projeto aprovado deverão ser mantidos no local da obra, visível, para fins de fiscalização.

**Art. 13** - Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no licenciamento, o projeto deverá ser reexaminado e se continuar de conformidade com a legislação vigente, terá o seu prazo prorrogado.

#### CAPÍTULO V

#### Da Execução da Obra

**Art. 14** - Aprovado o projeto e expedida a Licença de Construção, a execução da obra deverá verificar-se dentro de 1 (um) ano, viável e revalidação.

**Parágrafo único** - Considerar-se-á a obra iniciada quando forem iniciadas a construção dos alicerces.

**Art. 15** - Será obrigatória a colocação de tapume, sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.

§ 1º - Excetuam-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 2 (dois) metros de altura.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Os tapumes deverão ter a altura mínima de 3 (três) metros e poderão avançar até metade do passeio, quando este permitir.

**Art. 16** - Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume, equivalente, no máximo, a 2/3 da calçada, desde que fique garantida faixa livre de 1,00 (um metro) para circulação de pedestres.

#### CAPÍTULO VI Das Penalidades

##### SEÇÃO I Das Multas

**Art. 17** - As multas serão calculadas por meio de alíquotas incidentes sobre o valor de Referência da Unidade Fiscal Municipal (UFM) adotada pelo Código Tributário Municipal, nas seguintes situações:

I - obra iniciada sem o respectivo alvará 200,00 UFM:

- a) edificações com área construída até 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- b) edificações com área construída maior que 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

II - obra em desacordo com o projeto aprovado ou com o alinhamento 500,00 UFM;

III - projetos com indicações falsas, 500,00 UFM;

IV - ausência dos tapumes exigidos conforme o disposto no artigo 15 desta Lei 200,00 UFM;

V - ausência, no local da obra, visivelmente do Projeto ou do Alvará 100,00 UFM;

VI - edificação ocupada sem o certificado de aprovação da Obra: Habite-se 500,00 UFM;

VII - dos entulhos e restos de obras: 500,00 UFM.

- a) depósito de entulhos e restos de obras em vias, em logradouros públicos sem comunicação ao órgão competente;
- b) a não comunicação ao órgão competente da retirada do entulho e restos de obras para outro local não permitido pelo órgão competente;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

- c) a não retirada do entulho e restos de obras em vias, em logradouros públicos no máximo de 03 (três) horas;
- d) das retiradas por parte da Prefeitura Municipal dos entulhos e restos de obras quando o proprietário não retirar no prazo determinado.

§ 1º - A aplicação das multas não exime o infrator das demais penalidades previstas na presente Lei.

§ 2º - A Prefeitura Municipal através do órgão competente retirará os entulhos e restos de obra, cobrando uma taxa de 10,00 UFMs por carrada, após o recolhimento através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor.

### SEÇÃO II

#### Dos Embargos

**Art. 18** - As obras em andamento serão embargadas, quando:

- I - estiverem sendo executadas sem que, para isso, tenha sido expedido o Alvará;
- II - não houver no local visível da obra, a Licença ou o Projeto aprovado;
- III - houver ameaça à segurança ou à saúde pública;
- IV - estiverem em desacordo com o Projeto aprovado;
- V - estiverem em desacordo com o Código de Posturas do Município;
- VI - estiverem em desacordo com o Código de Obras do Município.

§ 1º - Na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos anteriores, o fiscal lavrará o termo de embargo de imediato das obras, encaminhando-o ao responsável técnico e ao proprietário.

§ 2º - O embargo só será liberado após o cumprimento das exigências constantes no termo e após o recolhimento antecipado das taxas e multas através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor, devendo acompanhar o relatório da autoridade competente pelo embargo ficando arquivado ao processo, e estando o mesmo assinado pelo autuante e pelo autuado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

#### SEÇÃO III

##### Da Interdição

**Art. 19** - A interdição de uma obra ou edificação será aplicada, quando for constatado, através de vistoria técnica, perigo de caráter público ou quando não cumprir as determinações desta Lei.

I - a interdição só será liberada após o cumprimento das exigências constantes no termo e recolhimento antecipado das taxas e multas através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM e devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor, acompanhado do relatório da autoridade competente pela interdição que deverá estar assinado pelo autuante e pelo autuado anexado ao processo.

**Parágrafo único** - A interdição poderá ser total ou parcial.

#### SEÇÃO IV

##### Da Demolição

**Art. 20** - A demolição total ou parcial da edificação, como penalidade, será imposta quando:

I não for possível a execução de modificações que enquadrem a edificação nas normas em vigor;

II - houver iminente perigo à segurança de pessoas, bens ou equipamentos, e o proprietário não houver tomado as providências exigidas pela Prefeitura, no prazo determinado.

III - obra iniciada sem o respectivo alvará e que não esteja cumprindo as determinações desta Lei.

**Parágrafo Único** - a demolição poderá ser executada pela Prefeitura, às custas do proprietário da edificação, mediante processo administrativo em que se assegure aos interessados ampla defesa, cobrados através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor, devendo acompanhar o relatório da autoridade competente pela demolição e ficar anexado ao processo, estando o mesmo assinado pelo autuante e pelo autuado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

#### SEÇÃO V

#### Da Conclusão e Entrega da Obra

**Art. 21** - A obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, com suas instalações hidrosanitárias e elétricas em funcionamento.

**Art. 22** - Quando da conclusão da obra, deverá ser solicitada à Prefeitura, vistoria através de requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e pelo responsável técnico pela execução da obra.

**Art. 23** - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra não foi executada, de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão autuados, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigados a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

**Art. 24** - Após a vistoria, constatada que a obra está em conformidade com o Projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o Habite-se no prazo máximo de quinze dias a partir da data de entrada do requerimento através do órgão competente, após o devido recolhimento da taxa através do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, e devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor.

**Art. 25** - Poderá ser concedido Habite-se parcial, relativamente a cada unidade, quando se tratar de:

I - prédio com mais de uma unidade de uso independente estando concluídas as instalações em geral;

II - edificações independentes no mesmo lote.

§ 1º - Para a expedição do Habite-se será exigido o plantio de uma árvore cuja copa permita o sombreamento.

§ 2º - Para a expedição de Habite-se será exigido a instalação de extintores de incêndio cujo número ficará a cargo do Corpo de Bombeiros em caso de comércio. Exceção-se desta exigência as construções residenciais unifamiliares.

III - de habitação residencial ou comercial.

§ 1º - Para a expedição do Habite-se será exigido o plantio de uma árvore cuja copa permita o sombreamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

## GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Para expedição do Habite-se será exigido a instalação de extintores de incêndio cujo número ficará a cargo do Corpo de Bombeiros em casos de comércio.

### CAPÍTULO VII

#### Das Edificações em Geral

#### SEÇÃO I

##### Das Normas Gerais

**Art. 26** - As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter as seguintes larguras mínimas:

I - quando de uso privativo, a largura mínima será de 0,80m (oitenta centímetros);

II - quando de uso comum, a largura mínima será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - quando de uso coletivo, a largura deverá corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único** - As portas de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos poderão ter largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

**Art. 27** - As escadas terão largura mínima de 1,00m (um metro) e permitirão passagem com a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

§ 1º - Quando de uso coletivo, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

I - terão largura mínima útil de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), não sendo inferiores à largura da porta ou corredor que lhes dá acesso;

II - terão patamar intermediário, de profundidade pelo menos igual a largura da escada, quando o desnível a vencer for maior do que 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

III - serão de material resistente ao fogo, quando atender a mais de dois pavimentos ou quando o edifício tiver seu andar térreo destinado à fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

IV - não apresentarão desenvolvimento em leque ou caracol, salvo as de acesso a compartimentos de uso secundário ou eventual;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

V - disporão, nos edifícios com quatro ou mais pavimentos, de saguão ou patamar independente do hall de distribuição;

VI - disporão de portas corta-fogo entre a caixa de escada e seu saguão e entre este e o hall de distribuição;

VII - disporão, nos edifícios com mais de cinco pavimentos, de uma antecâmara entre o saguão da escada e o hall de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo, ventilada por um poço de ventilação natural, aberto no pavimento térreo e na cobertura.

§ 2º - Nas escadas de uso secundário ou eventual, admitir-se-á redução de sua largura até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 3º - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

**Art. 28** - As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), quando destinadas a pedestres, e a 20% (vinte por cento), quando destinadas a veículos.

§ 1º - Quando a declividade exceder a 6% (seis por cento), o piso das rampas deverá receber acabamento antiderrapante.

§ 2º - Em todas as edificações públicas ou de uso coletivo, deverão ser previstas rampas para facilitar o acesso de deficientes físicos.

§ 3º - Em todos os estabelecimentos de lazer e/ou recreação deverão dispor de no mínimo um sanitário para deficientes físicos dotados de barras de proteção que assegure aos mesmos total segurança.

**Art. 29** - Nas edificações de mais de dois pavimentos que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e a cota de soleira da entrada, uma distância vertical superior a 10,00m (dez metros), será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador.

**Parágrafo único** - No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento, quando for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado às dependências de uso comum ou privativo do prédio, ou, ainda, a dependência de zelador.

**Art. 30** - Os acessos ou circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único** - O acesso às escadas e elevadores deverá ser interligado em todos os pisos das edificações.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 31** - Todas as edificações residenciais construídas ou reconstruídas dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento mínimo frontal de 3,00m (três metros) da testada do lote e 1,50m (um e cinquenta centímetros) para a divisa do lote quando houver abertura para iluminação ou ventilação.

**Parágrafo único** - Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.

**Art. 32** - Os prédios comerciais, construídos somente em áreas previamente delimitadas pela municipalidade, que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

- a) afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) em relação à via pública, sendo permitido, neste espaço estacionamento;
- b) o caimento da cobertura deverá sempre ser no sentido oposto ao passeio ou paralelo a este;
- c) no caso de se fazer passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- d) se essa passagem tiver como fim acesso para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:

I - largura mínima - 3,00m (três metros);

II - pé-direito - 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura que obedeça às dimensões da galeria, 25,00m (vinte e cinco metros);

IV - no caso de haver duas aberturas nas dimensões mínimas acima citadas e serem em linha reta, a profundidade poderá ser de até 50,00m (cinquenta metros).

**Art. 33** - Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas pela municipalidade para este fim, em lotes de área nunca inferior a 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20,00m (vinte metros), obedecendo ao que se segue:

- a) afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 3,00m (três metros), sendo observado a não contiguidade das paredes dos prédios e cabendo à Prefeitura Municipal estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;
- b) afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa com o passeio, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento.

**Art. 34** - O gabarito máximo de altura das edificações não deverá ultrapassar a 6 (seis) pavimentos, ou seja, pilotis e seis andares a estes superpostos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único** - Não sendo permitidos acréscimos nas coberturas de qualquer espécie.

**Art. 35** - Como altura das edificações, será considerada a medida vertical do nível do passeio até o ponto mais elevado da edificação, e não deverá ultrapassar 21,00m (vinte e um metro).

**SEÇÃO IV**  
**Da Iluminação e Ventilação**

**Art. 36** - Para os efeitos da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

- I - compartimentos de utilização prolongada;
- II - compartimentos de utilização transitória.

**§ 1º** - Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles destinados a permanência por tempo indeterminado, tais como dormitórios, salas, lojas e sobrelojas, salas destinadas a comércio, negócio e atividades profissionais, locais de reunião e congêneres.

**Art. 2º** - Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, tais como copas, cozinhas, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.

**Art. 37** - Os compartimentos de utilização prolongada deverão obedecer as seguintes condições:

- I - iluminação e ventilação diretas, através de aberturas voltadas para o espaço exterior, equivalente a, no mínimo, 1/5 da área do compartimento;
- II - pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de diâmetro;
- III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

**Art. 38** - Os compartimentos de utilização transitória deverão obedecer as seguintes condições:

- I - a ventilação natural e iluminação equivalente a, no mínimo, 1/3 da área do compartimento;
- II - pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - As cozinhas e copas, além da obediência aos incisos I e II, receberão iluminação natural e terão área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

§ 2º - Admitir-se-á iluminação e ventilação de cozinhas e copas, através de áreas de serviço que não excedam 2,00m (dois metros) de profundidade.

**Art. 39** - As dimensões mínimas dos prismas de iluminação e ventilação serão calculados mediante a fórmula  $L = H$ , em que L é o lado do prisma de ventilação de formato quadrado, expresso em metros e H é a distância, em metros, do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento.

§ 1º - O prisma de ventilação e iluminação poderá ter formato retangular, desde que seu lado menor seja igual a 70% (setenta por cento) de L e a área resultante seja igual a calculada.

§ 2º - Quando os prismas de iluminação e ventilação servirem apenas a instalações sanitárias, as dimensões poderão ser reduzidas à metade.

#### SEÇÃO V

##### Das Marquises e Balanços

**Art. 40** - Será permitida a construção de marquises nas edificações situadas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:

- I - avanço de, no máximo, 80% (oitenta por cento) sobre a largura do passeio;
- II - altura mínima de 3,00m (três metros).

§ 1º - Na zona central (ZC), definida na Lei de Zoneamento, será obrigatória a construção de marquises, formando galerias.

§ 2º - Não será permitida a construção de pilares, na calçada, para sustentação das marquises, ou galerias.

#### SEÇÃO VI

##### Dos Muros

**Art. 41** - Os terreno baldios, situados em áreas urbanas e ruas pavimentadas, deverão ser fechados com muros ou cercas de arame não farpado pelos seus proprietários ou possuidores por domínio ou uso.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

I - Altura de muros de alvenaria no mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

II - altura de muros de cerca com arame não farpado no mínimo de 2,00m (dois metros).

#### SEÇÃO VII

##### Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

**Art. 42** - As instalações hidráulicas e sanitárias deverão atender às especificações da companhia concessionária dos serviços de água e esgoto.

**Art. 43** - Será obrigatória em toda Edificação Residencial, Comercial, Industrial e demais, possuir instalação de água e esgoto ligada a rede geral de distribuição das redes públicas de água e esgotos, quando houver no logradouro, em frente a edificação ou possuir fossa.

**Art. 44** - Em edificações com mais de dois pavimentos ou mais de duas economias, e também estabelecimentos comerciais será obrigatória a construção de depósito de lixo no pavimento ao nível do logradouro, com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados), com pisos e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos de material liso, lavável e impermeável.

**Parágrafo único** - Os vãos de iluminação e ventilação dos depósitos de lixo deverão dispor de tela protetora, contra a penetração de insetos e de acordo com as normas da Vigilância Sanitária.

#### SEÇÃO VIII

##### Das Instalações Elétricas, Hidrosanitárias e Telefônicas

**Art. 45** - As instalações elétricas e telefônicas serão projetadas e executadas conforme especificações das companhias concessionárias dos serviços de eletricidade, água e esgoto e telefonia.

**§ 1º** - Será obrigatória a instalação de dutos e demais equipamentos destinados à instalação de linhas telefônicas, em qualquer prédio com mais de seis economias, à razão de uma tomada para cada economia.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º - Não será permitida a colocação de quadros de energia nas paredes laterais das divisas dos terrenos e na área de recuo, quando se tratar de galerias, estando em desacordo com as normas da concessionária de energia elétrica.

**CAPÍTULO IX**  
**Das Edificações Residenciais**

**Art. 46** - Para os efeitos da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

- I - Unifamiliars - unidades construtivas independentes, destinadas à moradia;
- II - Multifamiliars - unidades construtivas coletivas, com instalações comuns, constituindo edifícios isolados ou conjunto de edifícios, destinados a moradia.

**Art. 47** - As edificações residenciais deverão atender às seguintes condições:

I - quando unifamiliars, os banheiros e cozinhas terão as paredes até a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros), e os pisos revestidos de material lavável e impermeável;

II - quando multifamiliars:

III - as unidades residenciais possuirão, no mínimo, três compartimentos: sala, dormitório, cozinha e um banheiro com vaso sanitário;

IV - a área útil da unidade residencial não poderá ser inferior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

V - os banheiros e cozinhas terão as paredes até a altura mínima de 2,10 (dois metros e dez centímetros), e os pisos revestidos de material lavável e impermeável;

VI - as áreas dos lotes serão de uso coletivo, obrigando, além dos estacionamentos, atividades de lazer e de administração do condomínio;

VII - disporão de um banheiro com sanitário para zelador.

**Art. 48** - As edificações multifamiliars poderão integrar prédios mistos, com atividades de comércio, escritórios e consultórios, desde que tenham acesso independente ao logradouro público.

**CAPÍTULO IX**  
**Das Edificações Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços Profissionais**

**Art. 49** - As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão atender às seguintes condições:



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

- I - ser de materiais resistentes do fogo;
- II - ter pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área do compartimento exceder a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);
- III - ter as paredes confinantes com lotes vizinhos do tipo corta-fogo.

**Art. 50** - Nas edificações de que trata o presente capítulo, deverão ser observadas as normas de segurança e conforto ambiental ditadas pela União, pelo Estado ou a critério do órgão municipal de planejamento urbano, relativamente a:

- I - chaminés;
- II - aparelhos, máquinas e equipamentos que provoquem ruídos, calor, odor, vapor, riscos de incêndio ou explosão e situações afins;
- III - despejos industriais.

**Art. 51** - As edificações de que trata o presente capítulo deverão possuir estacionamento, dentro dos limites de seu lote e dimensionadas em razão do número de empregados e da clientela prevista.

**Art. 52** - Nas edificações destinadas ao comércio em geral e situadas na Zona Central, deverão ser observados:

- I - pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área do compartimento exceder a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);
- II - jiraus, quando houver, com:

- a) utilização restrita a depósitos ou sala de administração;
- b) área máxima correspondente a 30% (trinta por cento) do compartimento em que se situarem;
- c) situação tal que garanta, acima e abaixo de seu piso, pés-direitos mínimos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

III - sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área útil, respeitando as regulamentações do deficiente físico contida nesta Lei.

§ 1º - Nas edificações comerciais de área inferior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), é permitido um sanitário apenas, para ambos os sexos, respeitando as regulamentações do deficiente físico contida nesta Lei e com ducha higiênica.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, será obrigatória a construção de sanitários para ambos os sexos respeitando as regulamentações do deficiente físico contida nesta Lei e de acordo deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

**Art. 53** - Em qualquer estabelecimento, os locais destinados a preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos deverão ter pisos e paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável e de acordo com as normas da Vigilância Sanitária.

**Art. 54** - Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil e de acordo com as normas da Vigilância Sanitária.

**Art. 55** - As galerias comerciais deverão ter:

- I - pé-direito mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- II - largura mínima correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento e nunca inferior 4,00m (quatro metros);
- III - equipamento de segurança de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo único** - As lojas poderão ser iluminadas artificialmente e ventilada através da galeria que, nesse caso, terá comunicação direta com o exterior, por meio de abertura nas extremidades ou de prismas de ventilação.

**Art. 56** - As unidades independentes das edificações destinadas a comércio ou serviços profissionais em geral, terão área mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 57** - As edificações destinadas a prestação de serviços profissionais deverão ter em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um vaso sanitário, lavatório, mictório, ducha higiênica e respeitando as regulamentações do deficiente físico contida nesta Lei, para cada 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área útil.

**Parágrafo único** - Admite-se apenas um sanitário nas edificações que não ultrapassem 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).



# PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

## GABINETE DO PREFEITO

### CAPÍTULO X

#### Das Edificações Para Fins Especiais

**Art. 58** - As edificações para fins especiais são aquelas de uso coletivo, que não se incluam entre as atividades residenciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços para os efeitos desta Lei e compreendem, entre outras, as seguintes: escolas de ensino seriado, teatros, museus, cinemas, templos, creches, hotéis, clínicas, hospitais, postos de saúde, asilos e congêneres, cemitérios, matadouros, mercados públicos, corpo de bombeiros, postos policiais, presídios, postos telefônicos, agências de correios e telégrafos, terminais de transportes, instalações, instalações de esportes, centros de ação social, instalações militares e edifícios públicos em geral.

**Art. 59** - Os estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

- I - hall de recepção com serviço de portaria e sala de estar;
- II - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - local centralizado para despejo e depósito de lixo de acordo com as normas da Vigilância Sanitária e Meio Ambiente;
- IV - lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem;
- V - sanitários para o pessoal de serviço de ambos os sexos, independente dos sanitários para hóspedes e deficientes físicos de acordo com as normas desta Lei e de ambos os sexos.

**Parágrafo único** - Os banheiros coletivos serão separados por sexo, de acordo com as normas desta Lei.

**Art. 60** - As oficinas mecânicas e postos de serviços de veículos, somente serão instalados em logradouros onde exista rede pública de água e esgotos, em locais indicados na Lei de Zoneamento obedecendo às exigências seguintes:

- I - construção com materiais resistentes ao fogo;
- II - instalações de sanitários franqueados ao público, separados por sexo;
- III - instalações de sanitários e vestiários para os empregados, separados por sexo;
- IV - muros das divisas com vizinhos com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 61** - As garagens de veículos classificam-se em particulares individuais, particulares coletivas e comerciais.

**Art. 62** - As garagens de veículos deverão obedecer as seguintes exigências:

- I - ter ventilação permanente garantida;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

### GABINETE DO PREFEITO

- II - não ter comunicação direta com compartimentos de utilização prolongada;
- III - largura útil mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento útil mínimo de 5,00m (cinco metros).

**Art. 63** - As garagens particulares coletivas ou comerciais, deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;
- II - ter vão de acesso com largura mínima de 3,00m (três metros) e o mínimo de 2 (dois) vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) automóveis;
- III - o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem ângulos de 30°, 45° ou 90°, respectivamente.

§ 1º - Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos, em garagens particulares coletivas.

§ 2º - Nas garagens comerciais serão permitidos apenas os serviços de lavagem e lubrificação.

**Art. 64** - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo de acordo com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros;
- II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima:

- a) para cada sexo, um vaso e um lavatório para cada 100 (cem) lugares, respeitando as regulamentações do deficiente físico contida nesta Lei;
- b) para o sexo masculino, deverá ter, ainda, um mictório para cada 100 (cem) lugares;
- c) obedecer as normas da Vigilância Sanitária.

III - obedecer e ter equipamentos de segurança de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 65** - As edificações destinadas a clínicas, hospitais, e escolas em geral, além da obediência às normas estabelecidas nesta Lei deverão ainda atenderem às exigências do Ministério da Saúde, Ministério da Educação e Ministério do Meio Ambiente, respectivamente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO XI**  
**Das Disposições Finais**

**Art. 66** - Será obrigatória a colocação de placa de numeração em local visível nas edificações, ficando a critério da Prefeitura, a numeração, o padrão e a placa de identificação do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

**Parágrafo único** - Nas edificações em lotes de esquina será obrigatória a colocação de placas indicativas do nome dos logradouros que lhe são adjacentes.

**Art. 67** - A presente Lei complementa, sem substituir, as disposições das Leis de Zonamento Urbano e de Expansão Urbana, do Parcelamento do Solo Urbano e Posturas.

**Art. 68** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 11 de dezembro de 2002.

  
JOSE AGUIARILSON QUERÁLVARES  
-PREFEITO-