



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

CONSIDERANDO, que nosso Município tem hoje quarenta e nove anos de emancipação política, e em todos esses anos sua gente esteve sempre construindo ou reformando obras, sempre em ritmo de progresso;

CONSIDERANDO, que a constante manutenção de obras e - que nos últimos anos é muito acentuado o número de novas construções e reformas, e há constante movimentação de novos projetos;

CONSIDERANDO, que todas essas iniciativas envolvem órgãos da administração municipal, exercitando seu poder de polícia, uma necessidade, e que a administração em tantos casos tem que se limitar ao despacho, por não dispor ainda de um Código de Obras - e de acordo com as realidades locais;

CONSIDERANDO, que é urgente a necessidade da administração se instrumentalizar para ter condições de coordenar, acompanhar e fiscalizar, a fim de impor as diretrizes prefixadas em lei, para que possa estar presente ao desenvolvimento;

Com base nessas considerações e tantas que poderia ser abordadas, esse executivo municipal decidiu o seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ÍNDICE

ARTIGOS

TÍTULO I- PARTE GERAL . . . . .	1º à 3º
CAPÍTULO I- DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES . . . . .	1º à 3º
CAPÍTULO II- DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PRO- JETAR E CONSTRUIR . . . . .	4º à 11º
CAPÍTULO III- DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A APRESENTAÇ ÇÃO DE PROJETOS . . . . .	12º à 14º
CAPÍTULO IV- DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIA- MENTO DA OBRA . . . . .	15º à 20º
CAPÍTULO V- DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS . . . . .	21º à 24º
CAPÍTULO VI- OBRAS PÚBLICAS . . . . .	25º à 29º
CAPÍTULO VII- DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS . . . . .	30º à 32º
CAPÍTULO VIII- DAS DEMOLIÇÕES . . . . .	33º à 34º
CAPÍTULO IX- OBRAS PARALISADAS . . . . .	35º à 37º
CAPÍTULO X- DA CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA . . . . .	38º à 42º
CAPÍTULO XI- DAS PENALIDADES . . . . .	43º
SEÇÃO I- DISPOSIÇÕES GERAIS . . . . .	43º
SEÇÃO II- NOTIFICAÇÕES E VISTORIAS . . . . .	44º à 49º
SEÇÃO III- MULTAS . . . . .	50º à 57º
SEÇÃO IV- EMBARGOS . . . . .	58º à 62º
SEÇÃO V- INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA . . . . .	63º à 64º
SEÇÃO VI- DEMOLIÇÃO . . . . .	65º à 66º
SEÇÃO VII- DOS RECURSOS . . . . .	67º à 69º





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Continuação do Índice.	ARTIGOS
CAPÍTULO XII- DAS MUITAS. . . . .	70ª à 72ª
TÍTULO II - PARTE ESPECIAL. . . . .	73ª
CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO. . . . .	73ª
SEÇÃO I - Das Fundações. . . . .	73ª
SEÇÃO II - Das Paredes. . . . .	74ª à 76ª
SEÇÃO III - Dos Pisos. . . . .	77ª à 80ª
SEÇÃO IV - Dos Corredores, Escadas e Rampas. . . . .	81ª à 85ª
SEÇÃO V - Das Fachadas. . . . .	86ª
SEÇÃO VI - Das Coberturas. . . . .	87ª à 88ª
SEÇÃO VII - Das Marquises e Balanços. . . . .	89ª à 90ª
SEÇÃO VIII - Dos Muros, Calçadas e Passeios. . . . .	91ª à 93ª
SEÇÃO IX - Da Iluminação e Ventilação. . . . .	94ª à 98ª
SEÇÃO X - Dos Alinhamentos e dos Afastamentos. . . . .	99ª à 101ª
SEÇÃO XI - Das Instalações Hidráulicas, Sanitárias e Elétri- cas. . . . .	102ª à 105ª
SEÇÃO XII - Das Instalações e Aparelhamento contra Incêndio..	106ª à 112ª
CAPÍTULO II - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS. . . . .	113ª
SEÇÃO I - Das Condições Gerais. . . . .	113ª
SEÇÃO II - Dos Edifícios de Apartamentos. . . . .	114ª
SEÇÃO III - Dos Estabelecimentos de Hospedagem. . . . .	115ª
CAPÍTULO III- DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS . . . . .	116ª
SEÇÃO I - Das Edificações para Use Industrial. . . . .	116ª à 117ª
SEÇÃO II - Das Edificações destinadas ao Comércio, Serviços e Atividades Profissionais. . . . .	118ª
SEÇÃO III - Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios	119ª



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTINUAÇÃO DO ÍNDICE

<u>ÍNDICE</u>	<u>ARTIGOS</u>
SEÇÃO IV - Das Escolas e dos Estabelecimentos de Ensino..	120º
SEÇÃO V - Dos Edifícios Públicos. . . . .	121º
SEÇÃO VI-Dos Locais de Reunião. . . . .	122º a 124º
SEÇÃO VII-Dos Postos de Abastecimentos de Veículos.....	125º
SEÇÃO VIII-Das Áreas de Estacionamento. . . . .	126ºa129º
CAPÍTULO IV- Das Disposições Finais. . . . .	130ºa131





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1105/84

"DISPÕE SOBRE AS CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO  
DE BAIXO GUANDU, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,  
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ES, Faço saber que a Câmara Municipal de Baixo Guandu, ES, Aprovou e eu Sanciono a seguinte Lei:-

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto, e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal de Baixo Guandu, de acordo com as exigências contidas nesta Lei e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo Único- As construções de madeira com 80.00m<sup>2</sup> (oitenta / metros quadrados) ou menos, e que não tenham estruturas especiais, não necessitam de responsáveis pelo projeto e execução, conforme resolução do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 2º- Para os efeitos desta Lei ficam dispensados de responsabilidade técnica pela execução da obra, ficando contudo sujeitos a concessão de licença, os projetos das construções de edificações destinadas a habitação, assim como pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Área de construção igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>(cinquenta metros quadrados);
- II- Não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 20 m<sup>2</sup>(vinte metros quadrados);
- III- Não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural.

§ 1º-Para a concessão de licença, nos casos previstos neste artigo, somente serão exigidos, devidamente cotados, planta de situação, planta baixa, fachada e corte longitudinal ou transversal.

§ 2º-Os projetos a que se refere este artigo ficam dispensados de responsabilidade profissional legalmente habilitado pelo CREA, desde que não tenham estruturas especiais.

Art. 3º- O responsável por instalação de atividades que possa ser causadora de poluição, ficará sujeita a apresentar ao órgão estadual que trata de controle ambiental o projeto de instalação para prévio exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.

## CAPÍTULO II

### DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETER E CONSTRUIR

Art. 4º- São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município, os registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA -ES e matriculados na Prefeitura, na forma desta Lei.

Art. 5º- As condições necessárias para a matrícula são:-

- I- Requerimento do interessado;
- II- Apresentação da Carteira Profissional, expedida ou visada pelo CREA-ES;
- III- Prova de inscrição na Prefeitura para pagamento dos tributos devidos ao Município.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º - Tratando-se de firma coletiva, além dos requisitos do incisos I e III, exigir-se-á prova de sua constituição no registro público competente, de registro no CREA-ES e ainda de apresentação da carteira Profissional e seus responsáveis técnicos.

§ 2º - Será suspensa a matrícula dos que deixaram de pagar os tributos incidentes sobre a atividade profissional no respectivo exercício financeiro, ou as multas, quando for o caso.

Art. 6º - Somente profissionais registrados e matriculados poderão assinar, como responsáveis, qualquer projeto, especificação ou cálculo a ser submetido à Prefeitura, ou assumir a responsabilidade pela execução da obra.

Art. 7º - Os documentos correspondentes aos trabalhos mencionados no artigo anterior e submetidos à Prefeitura Municipal deverão contar, além da assinatura do profissional habilitado, indicação que no caso lhe couber, tal como "Autor do Estado", "Autor do Projeto", "Autor do Cálculo", "Responsável pela Execução da Obra", e seguida da indicação do respectivo título e registro profissional.

Art. 8º - A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos, especificações e execução das obras é dos profissionais que os assinarem, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

Art. 9º - A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, feito pelo proprietário e assinado pelo novo responsável técnico.

Parágrafo Único - O profissional que substituir outro deverá comparecer ao órgão Municipal competente, para assinar o projeto, ali arquivado, munido de cópia aprovada, que também será assinada, submetendo-a ao visto do responsável pelo Órgão competente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 10 - É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo de suspensão de seu executante, concluí-la, desde que faça a substituição do profissional punido.
- Art. 11 - Sempre que cessar a sua responsabilidade técnica, o profissional deverá solicitar à Prefeitura Municipal, imediatamente, a respectiva baixa, que somente será concedida estando a obra em execução de acordo com o projeto aprovado e com o que dispõe a presente Lei.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A APRESENTAÇÃO DE PROJETOS.

- Art. 12 - Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:
- I - Planta de situação do terreno na escala de 1.500 (Um para quinhentos) onde constarão:
- a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, e demais elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
  - b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente;
  - c) as cotas de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;
  - d) as cotas de nível do terreno e da soleira da edificação;
  - e) orientação do norte magnético;
  - f) indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
  - g) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade e taxa de ocupação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II - Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:
- a) as dimensões e áreas exatas de todos os ambientes, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
  - b) a finalidade de cada ambiente;
  - c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
  - d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.
- III - Cortes, transversais e longitudinais, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem);
- IV - Planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);
- V - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1:100 (um para cem);
- VI - Planta de detalhes, quando necessário, na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco).
- § 1º - Haverá sempre gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.
- § 2º - No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:
- a) cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;
  - b) cor amarela para as partes a serem demolidas;
  - c) cor vermelha para as partes novas acrescentadas.
- § 3º - Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos itens I, II, III, V,

*R*





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II - Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:
- a) as dimensões e áreas exatas de todos os ambientes, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
  - b) a finalidade de cada ambiente;
  - c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
  - d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.
- III - Cortes, transversais e longitudinais, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem);
- IV - Planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);
- V - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1:100 (um para cem);
- VI - Planta de detalhes, quando necessário, na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco).
- § 1º - Haverá sempre gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.
- § 2º - No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:
- a) cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;
  - b) cor amarela para as partes a serem demolidas;
  - c) cor vermelha para as partes novas acrescidas.
- § 3º - Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos itens I, II, III, V,





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e VI do presente artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 13 - Poderá a repartição competente exigir do autor do projeto, sempre que julgar necessário, a apresentação de cálculo de resistência e estabilidade.

Art. 14 - Quaisquer modificações em projetos já aprovadas deverão ser notificados à Prefeitura Municipal que, após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 15 - Para a aprovação dos projetos o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou procurador legal;
- II - Projeto de arquitetura, conforme especificações do capítulo III desta Lei, apresentado em 3 (tres) jogos completos de cópia heliográfica assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra.

Art. 16 - Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de licença de construção válido por 6 (seis) meses.

§ 1º - Findo este prazo, se a obra não foi iniciada o interessado deverá encaminhar à Prefeitura novo pedido de aprovação do Projeto.

§ 2º - Considerar-se-á iniciada a obra que estiver com as fundações concluídas.

Art. 17 - A Prefeitura terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrada de requerimento, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 18 - A Aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.
- Art. 19 - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que seja expedida a respectiva licença de construção.
- Art. 20 - O Alvará deverá ser fornecido ao interessado, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de aprovação do Projeto.

CAPÍTULO V

DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS.

- Art. 21 - Os projetos e alvarás deverão ficar na obra e serem apresentadas à fiscalização sempre que solicitados.
- Art. 22 - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.
- Parágrafo único - Os tapumes deverão ter altura mínima de 2m (dois metros) e poderão ocupar até a metade do passeio, ficando a outra metade completamente livre e desimpedida para o transeuntes.
- Art. 23 - Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.
- Parágrafo Único - Os passadiços não poderão situar-se abaixo da cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro fronteiri do lote.
- Art. 24 - Não será admitida a permanência na via pública de qualquer material inerente à construção, por tempo maior que o necessário para a sua descarga e remoção.

CAPÍTULO VI

OBRAS PÚBLICAS

- Art. 25 - Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações da presente Lei, ficando,





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

entretanto, isentas de pagamento das taxas, as seguintes obras:

- I - Construção de edifícios públicos;
- II - Obras de qualquer natureza em propriedades da União ou Estado;
- III - Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou para-estaduais quando para a sua sede própria.

Art. 26 - O processamento do pedido de licença para obras públicas será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

Art. 27 - O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito pelo Órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado do projeto completo da obra a ser executada, nos moldes do exigido no Capítulo III.

Parágrafo Único - Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, sendo a assinatura seguida de indicação de cargo quando se tratar de funcionário que devam por força do mesmo, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições da presente Lei.

Art. 28 - Os contratantes ou executantes das obras públicas estão sujeitas ao pagamento das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trate de funcionário que deva executar as obras em função do seu cargo.

Art. 29 - As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, à obediência das determinações da presente Lei, quer seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam as mesmas.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

Art. 30 - Os terrenos não edificados, localizados na Zona Urba-





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

na, deverão ser mantidos limpos, capinados, drenados e, obrigatoriamente fechados nas respectivas testadas, por meio de muro.

Art. 31 - A inexecução dos Trabalhos de conservação ou o perecimento de muros ou cercas vivas, determinará a execução direta pela Prefeitura dos Trabalhos indispensáveis à sua recomposição, às expensas do proprietário, com acréscimo na taxa de administração de 30% (trinta por cento) do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista nesta Lei.

Art. 32 - Em terrenos de declive acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuvas e, pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória além das exigências do artigo 91 da presente Lei, a execução de outras medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.

Parágrafo Único - As medidas de proteção a que se refere este artigo serão estabelecidas em cada caso pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

CAPÍTULO VIII

DAS DEMOLIÇÕES

Art. 33 - A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º - O Requerimento de licença para demolição, deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

§ 2º - Tratando-se de edificação com mais de (dois) pavimentos ou que tenha mais de 8,00 m (oito metros) de altura, só poderá ser executada sob responsabilidade





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

de profissional legalmente habilitado.

- Art. 34 - A Prefeitura Municipal poderá, ajuíze de órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações desta Lei.

CAPÍTULO IX

OBRAS PARALISADAS

- Art. 35 - No caso de se verificar a paralização de uma construção por 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de porta de entrada.

§ 1º - Tratando-se de construção no alinhamento, um dos abertos sobre o logradouro deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos para o logradouro serem fechados de maneira segura e conveniente.

§ 2º - No caso de continuar paralisada a construção depois de decorridos os 180 (cento e oitenta) dias será o local examinado pelo órgão competente a fim de verificar se a construção oferece perigo à segurança pública e promover as providências que se fizerem necessárias.

- Art. 36 - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias, deverão ser demolidos, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de uso.

- Art. 37 - As disposições deste Capítulo serão aplicadas também às construções que já se encontram paralisadas, na data de vigência desta Lei.

CAPÍTULO X

DA CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 38 - A obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.
- Art. 39 - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja prodedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "HABITE-SE".
- Art. 40 - O proprietário deverá requerer à Prefeitura, vistoria após a conclusão da Obra, no prazo de 30(trinta)dias.
- Parágrafo Único - O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:-
- I - Chaves do prédio, quando for o caso;
  - II - Projeto arquitetônico aprovado;
  - III- Visto de liberação das instalações sanitárias fornecido pelo órgão competente;
  - IV - Ficha de inscrição do imóvel no órgão Municipal competente.
- Art. 41 - Feita a vistoria e verificado que a obra foi feita conforme o projeto, terá a Prefeitura prazo máximo de 10(dez)dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento, para fornecer o "HABITE-SE".
- Art. 42 - Poderá ser concedido "Habite-se" parcial a Juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.
- Parágrafo único- O "Habite-se" parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:-
- a)- Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;
  - b)- Quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente con-





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

cluída e pelo menos um elevador, se for o caso, esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;

c)- Quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

d)- Quando se tratar de edificação em via, estando seu acesso devidamente concluído.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43- As infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes penas:

- I - Multa;
- II- Embargo de Obra;
- III- Interdição de prédio ou dependência;
- IV - Demolição.

Parágrafo único- A aplicação de uma das penas previstas neste artigo, não prejudica a de outra se cabível.

SEÇÃO II

NOTIFICAÇÕES E VISTORIAS

Art. 44- Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta Lei, o Agente Fiscalizados expedirá notificação ao proprietário ou responsável técnico, para correção, no prazo de cinco dias, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 45- Na notificação deverá constar o tipo de irregularidade apurada, e o Artigo infringido;

Art. 46- O não cumprimento da notificação no prazo determinado, dará margem a aplicação de auto de infração, multas e outras cominações previstas



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- nesta Lei.
- Art. 47 - A Prefeitura determinará "ex-officio" ou a requerimento, vistorias administrativas, sempre que:
- I - Qualquer edificação, concluída ou não, apresente insegurança que recomende sua demolição;
  - II - Verificada a existência de obra em desacordo com as disposições do projeto aprovado;
  - III - Verificada ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral, provocada por obras licenciadas;
  - IV - Verificada a existência de instalações de aparelhos ou maquinaria que, desprevidas de segurança, recomendem seu desmonte.
- Art. 48 - As vistorias serão feitas por comissão composta de 03 (três) membros, para isto expressamente designada pelo Prefeito Municipal.
- § 1º - A autoridade que constituir a comissão fixará o prazo para apresentação do laudo.
- § 2º - A comissão procederá as diligências julgadas necessárias, apresentando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentado.
- § 3º - O laudo de vistoria deverá ser encaminhado à autoridade que houver constituído a comissão no prazo pré-fixado.
- Art. 49 - Aprovada as conclusões da Comissão de Vistorias, será intimado o proprietário a cumpri-las.

SEÇÃO III

MULTAS

- Art. 50 - As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas:-





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Quando o projeto apresentado estiver em evidênte desacordo com o local, ou forem falseadas cotas e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;
- II - Quando as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;
- III - Quando a obra for iniciada sem projeto aprovado ou sem licença;
- IV - Quando o prédio for ocupado sem que a Prefeitura tenha fornecido o respectivo "Habite-se";
- V - Quando decorridos, 30 (trinta) dias da conclusão da obra, não for solicitada vistoria;
- VI - Quando não for obedecida o embargo imposto pela autoridade competente;
- VII - Quando, vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a Obra sem a necessária prorrogação do prazo.

Art. 51

- A multa será imposta pelo Orgão Competente da Prefeitura à vista do auto de infração, lavrado pela autoridade competente que apenas registrará a falta verificada, devendo o encaminhamento do auto ser feito pelo Chefe do Departamento respectivo, que deverá na ocasião, calcular o valor da mesma.

Art. 52

- O auto de infração será lavrado em quatro vias, assinado pelo autuado, sendo as três primeiras retidas pelo autuante e a última entregue ao autuado.

Parágrafo único - Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o auto respectivo, o autuante anotarà neste o fato, que deverá ser firmado por testemunhas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 53 - O auto de infração deverá conter:
- I - A designação do dia e lugar em que se deu a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;
  - II - Fato ou ato que constitui a infração;
  - III - Nome e assinatura do infrator, ou denominação que o identifique, residência ou sede;
  - IV - Nome e assinatura do autuante e sua categoria funcional;
  - V - Nome, assinatura e residência das testemunhas, quando for o caso.
- Art. 54 - A última via do auto de infração, quando o infrator não se encontrar no local em que a mesma foi constatada, deverá ser encaminhada ao responsável pela construção, sendo considerado para todos os efeitos como tendo sido o infrator certificado da mesma.
- Art. 55 - Imposta a multa será dado conhecimento da mesma ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da terceira via do Auto de infração, da qual deverá constar o despacho da autoridade competente que a aplicou.
- § 1º - Da data da imposição da multa terá o infrator o prazo de 8 (oito) dias para efetuar o pagamento ou depositar o valor da mesma para efeito de recurso.
  - § 2º - Decorrido o prazo, sem interposição de recurso, a multa não paga se tornará efetiva, e será cobrada por via executiva;
  - § 3º - Não previsto o recurso, ou previsto parcialmente, da importância depositada será paga a multa imposta.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 56 - Terá andamento susgado o processo de construção cujos profissionais respectivos estejam em débito com o Município, por multas provenientes de infrações à presente Lei, relacionadas com a obra em execução.
- Art. 57 - As multas previstas serão calculadas tendo por base a unidade fiscal estabelecida, obedecendo o escalonamento da tabela única anexa à Lei.

SEÇÃO IV

EMBARGOS

- Art. 58 - Obras em andamento, sejam elas de reparos, reconstrução, construção ou reforma, serão embargadas sem prejuízo das multas quando:
- I - Estiverem sendo executados sem o Alvará de licenciamento nos casos em que for necessário;
  - II - For desrespeitado o respectivo projeto em qualquer de seus elementos essenciais;
  - III - Não forem observadas as condições de alinhamento ou nivelamento, fornecidos pelo órgão competente;
  - IV - Estiverem sendo executada sem a responsabilidade de profissional matriculado na Prefeitura, quando for o caso;
  - V - O profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;
  - VI - Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 59 - O encarregado da fiscalização dará, na hipótese de ocorrência dos casos supracitados, notificação por escrito ao infrator, dando ciência da mesma à autoridade superior.
- Art. 60 - Verificada, pela autoridade competente, a precedência da notificação, a mesma determinará o embargo em "termo" que mandará lavrar e no qual fará constar as providências exigíveis para o prosseguimento da obra sem prejuízo de imposição de multas, de acordo com o estabelecido nos artigos anteriores.
- Art. 61 - O termo de embargos será apresentado ao infrator, para que o assine; em caso de não localizado, será o mesmo encaminhado ao responsável pela construção, seguindo-se o processo administrativo e a ação competente de paralisação da obra.
- Art. 62 - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignados no respectivo termo.

SEÇÃO V

INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

- Art. 63 - Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de suas ocupações, quando oferecer iminente perigo de caráter público.
- Art. 64 - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão competente.
- Parágrafo único - Não atendida a interdição e não interposto recursos ou indeterido, o Município tomará as providências cabíveis.

SEÇÃO VI

DEMOLIÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 65 - A demolição total ou parcial de prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

- I - Quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal a que for executada sem alvará de licença, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção.
- II - Quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecidos ou desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais;
- III - Quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que a Prefeitura determinar para a sua segurança.

Art. 66 - A demolição não será imposta nos casos dos incisos I e II, do artigo anterior, se o proprietário submetendo à Prefeitura o projeto da construção, mostrar:

- I - Que a mesma preenche os requisitos regulamentares;
- II - Que, embora não os preenchendo, sejam executadas modificações que tornem de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo Único - Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso o artigo 305, § 3º, do Código de Processo Civil.

SEÇÃO VII

DOS RECURSOS

Art. 67 - Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado, terá o prazo de 8 (oito) dias úteis para interpor recurso, conta-



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

dos da hora e dia do recebimento do auto de infração.

§ 1º - Não será permitido sob qualquer alegação, a entrada de recurso no protocolo geral, fora do prazo previsto neste artigo.

§ 2º - Findo o prazo para defesa sem que esta seja apresentada, ou sendo a mesma julgada improcedente, será imposta a multa ao infrator, e qual o cientificado através de ofício, procederá o pagamento da mesma no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ficando sujeito a outras penalidades, caso não cumpra o prazo determinado.

Art. 68 - A defesa contra o auto de infração, será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado pelo artigo anterior, pelo autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que as instruem, e será dirigida ao Chefe de Executivo Municipal que julgará no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º - O fiscal responsável pela autuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 2º - Julgado precedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal.

§ 3º - Consumada a anulação da ação fiscal, Órgão Competente, comunicará imediatamente ao pretense infrator, através de ofício, a decisão final sobre a defesa apresentada.

§ 4º - Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada a multa correspondente, oficiando-se imediatamente ao infrator para que proceda ao recolhimento da importância relativa à multa, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 69 - Da decisão do Órgão Competente, cabe interposição de recursos ao Prefeito Municipal de 3 (tres) dias contados de recebimento da correspondência mencionada no § 4º de Artigo 68.

§ 1º - Nenhum recurso ao Prefeito Municipal, no qual tenha sido estabelecido multas, será recebido sem o comprovante de haver o recorrente depositado na Tesouraria Municipal, o valor da multa aplicada.

§ 2º - Previsto o recurso interposto, restituir-se-á ao recorrente, a importância depositada.

CAPÍTULO XII

DAS MULTAS

Art. 70 - As multas serão calculadas per meio de alíquotas percentuais sobre a Unidade de Referência Municipal, (UR), obedecendo o escalonamento da tabela única anexa a esta Lei.

Art. 71 - O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da atuação, para legalizar a obra ou sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 72 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

TÍTULO II

PARTE ESPECIAL

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DAS FUNDAÇÕES

Art. 73 - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. (Anexo II).

Parágrafo Único- As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não, prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites de Lote.

SEÇÃO II

DAS PAREDES

ART. 74 - As paredes tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum deverão ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo Único- As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

Art. 75 - As espessuras mínimas de paredes constantes de artigo anterior poderão ser alteradas, quando forem utilizados materiais de natureza diversa desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 76 - As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

SEÇÃO III

DOS PISOS

Art. 77 - Os pisos dos ambientes assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente imper-





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

meabilizados.

Art. 78- Os pisos de madeira serão construídos de tábuas pregadas em cáibros ou barretes.

§ 1º - Quando sobre terraplano, os cáibros serão mergulhados em concreto e revestidos de material betuminoso.

§ 2º - Quando sobre lajes de concreto, o vão entre a laje e as tábuas de assoalho será completamente cheio de concreto ou material equivalente.

§ 3º - Quando fixados sobre os abretes haverá entre a face inferior destes e a superfície de impermeabilização do solo distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 79- Os barretes terão espaçamento máximo de 0,50 (cinquenta centímetros) de eixo a eixo e serão embutidos nas paredes, devendo a parte embutida receber pintura de piche ou material equivalente.

Art. 80- Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

**SEÇÃO IV**

**DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS**

Art. 81- Nas construções, em geral, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livres.

Parágrafo Único- Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) livres.

Art. 82- O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único- Não serão permitidas escadas em leques nas edificações de uso coletivo.

- Art. 83 - Nas escadas de uso coletivo sempre que a altura a vencer for superior 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de comprimento mínimo igual a largura adotada para a escada.
- Art. 84 - As rampas para pedestres de ligação entre dois pavimentos, não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).
- Art. 85 - As escadas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material anti-derrapante e incombustível.

SEÇÃO V

DAS FACHADAS

- Art. 86 - É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localizadas vizinhas às edificações tombadas, devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou Municipal competente.

SEÇÃO VI

DAS COBERTURAS

- Art. 87 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.
- Art. 88 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou logradouros.
- Parágrafo único- Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

SEÇÃO VII

DAS MARQUISES E BALANÇOS

- Art. 89 - A construção de marquises na testada de edificações construídas no alinhamento, não poderão exceder a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura do passeio.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º - Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público.

§ 2º - A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública.

Art. 90 - As fachadas deverão obedecer o afastamento obrigatório, e poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.  
Parágrafo Único - O balanço a que se refere o "Caput" deste artigo não poderá exceder a medida correspondente a metade da largura de afastamento e em nenhum caso poderá ser construído sobre o passeio público.

SEÇÃO VIII

DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 91 - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 92 - Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria, madeira, cerca viva ou tela de arame.

Art. 93 - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou detaches de meio-fio são obrigados a manter em bom estado e pavimentar os passeios em frente aos seus lotes.

Parágrafo Único - Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estéticas.

SEÇÃO IX

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 94 - Todo ambiente deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único- O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

Art. 95- Não poderá haver abertura em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 96- Abertura para iluminação ou ventilação dos ambientes de longa permanência, confrontantes em unidades diferentes, e localizados no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3,00 m (Três metros), mesmo que estejam num único edifício.

Art. 97 - Os peços de ventilação somente serão permitidos para ventilar ambientes de curta permanência, e não poderão, em qualquer caso, ter área menor que 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão menor que 1,00 (um metro), devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base.

Art. 98 - São considerados de permanência prolongada os ambientes a dormitório, salas, comércio e atividades profissionais.  
Parágrafo Único- Os demais ambientes são considerados de curta permanência.

SEÇÃO X

DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

Art. 99 - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbanos deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatório, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 100 - Os afastamentos mínimos previstos serão:

A)-afastamento frontal: 3,00 m (tres metros);

B)-afastamento lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.

C)-afastamento de fundos: 3,00 (tres metros), quando existirem construções de prédios acima de 7,00 (sete metros).





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 101 - O alinhamento da edificação será expressamente mencionada no verso de alvará de construção, facultada à Prefeitura, no curso das obras, a verificação de sua observância.

SEÇÃO XI

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E ELÉTRICAS.

Art. 102 - As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as especificações de órgão competente.

Art. 103- É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto quando tais redes existirem na via pública onde situa a edificação.

Art. 104- Enquanto não houver rede de esgoto as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) das divisas de lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação da edificação.

§ 1º - A Capacidade da fossa séptica será calculada multiplicando o nº de pessoas por 260 litros.

§ 2º - Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 3º - As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 4º - As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) de raio dos poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

Art. 105- As instalações elétricas deverão ser feitas de acordo com as especificações de órgão ou empresa responsável pelo seu fornecimento.

SEÇÃO XII

DAS INSTALAÇÕES E APARELHAMENTO CONTRA INCÊNDIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 106- Todos os edifícios residenciais de 04(quatro) ou mais pavimentos a serem construídos, reconstruídos ou reformados ou que possuam área total construída maior que 900 m<sup>2</sup>(novecentos metros quadrados), deverão se dirigir previamente ao Corpo de Bombeiros da Capital de Estado, para orientação e atendimento das normas técnicas específicas na elaboração de projeto.

Art. 107 - As edificações destinadas a utilização coletiva e que possam constituir risco à população, deverão adotar em benefício da segurança do público, contra o perigo de incendio, as medidas exigidas no artigo anterior.

Parágrafo único- As edificações a que se refere este artigo compreendem:

- I - Locais de grande concentração coletiva, clubes, cinemas, circos, ginásios esportivos e similares;
- II - Hospitais;
- III - Grandes estabelecimentos comerciais;
- IV - Depósitos de materiais combustíveis, inflamáveis e similares;
- V - Instalação de produção, manipulação, armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e / ou álcool;
- VI - Use industrial e similares.
- VII - Depósitos de Explosivos e de munições.

Art. 108 - Será exigido sistema preventivo por extintores nas seguintes edificações:

- I - Destinadas a uso de instituições, incluindo clínicas, laboratórios, creches, escolas, casas de recuperação e congêneres;
- II - Destinadas a uso comercial de pequeno e médio porte, incluindo lojas, restaurantes, oficinas e similares;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - Destinadas a terminais rodoviários e ferroviários,

Art. 109- A Prefeitura só concederá licença para obra que depender de instalação preventiva de incêndio na hipótese do artigo 106, mediante juntado ao respectivo requerimento de uma prova de haver sido a instalação de incêndio aprovada pelo corpo de bombeiros.

Art. 110 - O Habite-se das edificações a que se refere o Art. 106 dependerá da implantação dos equipamentos e das normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros, e na hipótese do Art. 107 da instalação dos extintores de incêndio.

Art. 111 - As instalações contra incêndio deverão ser mantidas com todo o respectivo aparelhamento, permanentemente em rigoroso estado de conservação e de perfeito funcionamento podendo o corpo de bombeiros, se assim entender, fiscalizar o estado das mesmas instalações e submetê-las à prova de eficiência.

Parágrafo Único- No caso de não cumprimento das exigências do artigo anterior, o departamento de serviços Municipais providenciará a conveniente punição dos responsáveis e a expedição das intimações que se tornem necessárias.

Art. 112 - Os estabelecimentos de depósitos inflamáveis e similares já existentes, deverão ir ao Corpo de Bombeiro da Capital munido do Projeto da edificação, para instalação de aparelhamento contra incêndio.

Parágrafo Único- A Prefeitura Municipal, só renovará o Alvará de Licença, após cumpridas as Obrigações deste Artigo.

CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 113 - Os ambientes das edificações para fins residenciais conforme sua utilização obedecerão as seguintes condições





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

quanto às dimensões mínimas:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA (M <sup>2</sup> )	LARGURA MÍNIMA (M)	PÉ-DIREITO MÍNIMO (M)	PORTAS LARGURAS MÍNIMAS (M)	ÁREA MÍNIMA DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO EM RELAÇÃO A ÁREA DE PISO.
Sala	10,00	2,50	2,70	0,80	1/5
Quarto	9,00	2,50	2,70	0,70	1/5
Cozinha	-	1,60	2,40	0,80	1/8
Copa	-	-	2,40	0,80	1/8
Banheiro	2,50	1,20	2,40	0,60	1/8
Hall	-	-	2,40	-	1/10
Corredor	-	0,80	2,40	-	1/10

§ 1º- Um quarto deverá ter obrigatoriamente área mínima de 9 (nove) metros, podendo os demais ter área mínima de 7 (sete) metros e largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º- Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

§ 3º- As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações de "Caput" do Artigo.

## SEÇÃO II

### DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 114- Além de outras disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições:-

- I - possuir equipamento para extinção de incêndio;
- II - possuir área de recreação, coberta ou não, atendendo as seguintes condições:-
  - a) proporção mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), por cem-





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

partimento de uso prolongado, não podendo porém ser inferior a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);  
b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;  
c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos.

SEÇÃO III

DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 115 - Além de outras disposições desta Lei e das demais leis Municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

- I - Sala de recepção com serviço de portaria;
- II - Entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL

Art. 116 - A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 117 - As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

- I - Terem afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas laterais;
- II - Terem afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - Serem as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;
- IV - Terem dos depósitos de combustível locais adequadamente preparados;
- V - Serem as escadas e os entrepisos de material incombustível;
- VI - Terem, nos locais de trabalho, iluminação natural através de abertura com área mínima de  $1/7$  (um sétimo) da área de piso, sendo admitidos "lanternins" ou "Shed";
- VII - Terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos;
- VIII - Terem os pés direitos mínimos de 3,80 m (três metros e oitenta centímetros).

Parágrafo Único - Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais "in-natura" nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d'água.

SEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇO E ATIVIDADES PROFISSIONAIS.

Art. 118 - Além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

- I - Reservatório de água, de acordo com as exigências de órgão ou empresa encarregada de abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial quando se tratar de edificações de uso misto;
- II - Abertura de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo  $1/6$  (um sexto) da área de compartimento;
- III - Pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cin-





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

quenta centímetros), quando da previsão do jirau ' no interior da loja e 3,50 (tres metros e cinquenta centímetros) quando da não previsão deste;

- IV - Instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

Parágrafo Único - A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executado de acordo com as Leis sanitárias do Estado.

SEÇÃO III

DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS

- Art. 119 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO IV

DAS ESCOLAS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

- Art. 120 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO V

DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

- Art. 121- Além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas:
- I - Possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II - Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso anti-derrapante e cerrimão na altura de 0,75 m (setenta e cinco centímetros);
  - III - Na impossibilidade de construção de rampas, ou elevados, a portaria deverá ser no mesmo nível de calçada;
  - IV - Quando da existência de elevadores estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 m x 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
  - V - Os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e sub-solos;
  - VI - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 (oitenta centímetros);
  - VII - Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
  - VIII - A altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80 m (oitenta centímetros).
- Art. 122
- Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas as seguintes condições:
  - I - Dimensões mínimas de 1,40 m x 1,85 m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);
  - II - O eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
  - III - As portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 (oitenta centímetros) de largura;
  - IV - A parede lateral mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado interno da porta deverão





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ser detadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80 (oitenta centímetros).

- V - Os demais equipamentos não poderão ficar a altura superior a 1,00 m (um metro).

SEÇÃO VI

DOS LOCAIS DE REUNIÃO

Art.123 - Todas as casas ou locais de reuniões estão sujeitas as exigências de Capítulo II de Título I da presente Lei.  
Parágrafo Único - Incluem-se na denominação referente neste artigo, casas de diversão, salões de festas e de esporte.

Art.124 - As edificações destinadas a locais de reuniões, deverão satisfazer as seguintes condições além de outras que se enquadrem, previstas neste Código:

- I - Dispõem em cada sala de reunião coletiva, de portas de acesso com largura total mínima de 0,80 (oitenta centímetros) por grupo de 100 (cem) pessoas;
- II - Dispõem, no mínimo de 2 (duas) saídas para logradouros e equivalentes a 0,80m (oitenta centímetros) por grupo de 100 (cem) pessoas vedada a abertura de folhas de porta sobre o passeio;
- III - Sinalização indicadora de percursos para saídas dos salões, com dispositivos capazes de, se necessários, torná-la visível na obscuridade;
- IV - Possuïrem instalações sanitárias devidamente separadas para ambos os sexos.

SEÇÃO VII

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art.125 - Além de outros dispositivos desta Lei que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I- Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
  - II- Construção em materiais inc combustíveis;
  - III- Construção de muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura, separando-o das propriedades vizinhas;
  - IV- Construção de instalação sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.
- Parágrafo Único- As edificações para postos de abastecimento de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis.

SEÇÃO VIII

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

- Art. 126 - As condições para o cálculo de número mínimo de vagas de veículos serão na proporção abaixo discriminada, por tipo de uso das edificações:
- I - Edificação, de uso multifamiliar, com unidades de uso privativo até 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), 1 (uma) vaga por 2 (duas) unidades residenciais;
  - II - Edificação, de uso multifamiliar, com unidades de uso privativo maior que 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados); 1 (uma) vaga por unidade residencial;
  - III - Supermercado com área superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados); 1 (uma) vaga para cada 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;
  - IV - Restaurante, churrascoarias ou similares, com área útil superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); 1 (uma) vaga para cada 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área útil;
  - V - Hóteis, 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;
  - VI - Moteis - 1 (uma) vaga por quarto;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII - Hospitais, clínicas e casas de saúde - 1 (uma) vaga para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) da área útil.

Parágrafo Único - Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos depósito, cozinha, circulação de serviço ou similares.

Art. 127 - A área mínima por vaga será de 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 128 - Serão permitidas que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais e de fundos.

Art. 129 - As áreas de estacionamento que por ventura não estejam previstas nesta Lei serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 130 - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Art. 131 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Continua




PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTINUAÇÃO DA LEI Nº 1105/84

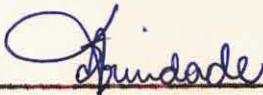
REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ES, 28 de dezembro de 1984.

  
\_\_\_\_\_  
JOSE FRANCISCO DE BARROS  
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada

Em, 28 de dezembro de 1984.

  
\_\_\_\_\_  
SANDRA RITA FERREIRA TRINDADE  
C. Deptº Adm.

SANDRA RITA FERREIRA TRINDADE  
C. Deptº Adm.