

Câmara Municipal de Ibititá

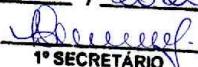
Projetos de Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N° 014, DE 23 DE ABRIL DE 2025.

APROVADO

EM: 30 / 05 / 2025
 
 PRESIDENTE Presidente 1º SECRETÁRIO 1º Secretário

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Ibititá e dá outras providências.

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IBITITÁ, ESTADO DA BAHIA, no uso da atribuição que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Ibititá, Estado da Bahia, estabelecendo normas complementares à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobra, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote.

§ 4º Considera-se desdobra a divisão, em única vez, de lote, desde que servido de infraestrutura básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), sem o objetivo de urbanização, com matrículas distintas, área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes.

§ 5º Considera-se Condomínio Urbanístico a divisão de gleba em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, áreas estas de suas responsabilidades, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Praça Senhor do Bonfim | 29 | Centro | Ibititá-Ba
www.cmibitita.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
158556077E1B0D16B7BCEF1E360D6A4A

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

§ 6º O condomínio a que se refere o parágrafo anterior pode se apresentar da forma horizontal e/ou vertical, residencial e/ou comercial e/ou industrial, devendo ser necessariamente seu perímetro fechado por elementos físicos de cercamento.

§ 7º Glebas de qualquer tamanho poderão ser parceladas na forma de desmembramento, com aproveitamento do sistema viário existente, e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 8º Para os casos de desmembramento de área em até dois lotes, o desmembramento respeitará o sistema viário existente *in loco*, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.

§ 9º O Município poderá receber por escritura pública de doação, sem ônus, as áreas do sistema viário existente informadas no parágrafo anterior, para fins de regularização das referidas vias nos processos de loteamentos, considerando sempre o interesse público no sistema viário implantado e de uso comum.

Art. 3º Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido à aprovação do órgão de planejamento e desenvolvimento urbano responsável, obedecidas as diretrizes desta Lei e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Será criada a Comissão de Parcelamento do Solo Municipal (CPSM), a ser regulamentada por Decreto Municipal, e que será responsável pela pré-análise/pré-aprovação de loteamentos e condomínios horizontais anteriormente à aprovação prevista no *caput*, podendo tal Comissão solicitar alterações e sugestões aos projetos apresentados antes da pré-aprovação dos mesmos.

Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Ibititá.

Parágrafo único. Parcelamentos do solo em áreas rurais para fins rurais, ou outros procedimentos (retificações, inserções, unificações) que envolvam matrículas imobiliárias rurais, não serão analisados/aprovados pela municipalidade.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes;

II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água perenes", seja qual for a sua situação topográfica;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do setor responsável pelo parcelamento do solo;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica;

VII - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial;

VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da municipalidade;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes, numa faixa mínima de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*, de acordo com a legislação específica;

X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

XI - nos terços superiores dos morros definidos por legislação específica, sendo consideradas áreas de preservação permanente (APPs).

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos incisos I, II e III, e no máximo a 2000m (dois mil metros) dos melhoramentos previstos nos incisos IV e V e 5000 (cinco mil metros) do melhoramento previsto no inciso VI, aí consideradas ambas as distâncias a partir das extremas entre os terrenos, dos demais melhoramentos:

I - via pavimentada;

II - ponto de atendimento por transporte coletivo;

III - atendimento por escola de ensino fundamental ou com fornecimento de transporte público escolar;

IV - sistema de abastecimento d'água;

V - rede de energia elétrica;

VI - unidade de saúde;

VIII - e outros que o Poder Público verificar necessários.

§ 1º Caso inexistente alguns dos equipamentos ou serviços acima citados, serão consultados os respectivos órgãos acerca da possibilidade do fornecimento do respectivo serviço ou equipamento público que viabilize a implantação do parcelamento requerido.

§ 2º Excepcionalmente, poderão ser aprovados condomínio por unidades autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar com melhoramentos em distâncias maiores que a prevista no *caput* deste artigo, desde que haja parecer favorável do Órgão de Planejamento.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar por Decreto quais processos de Parcelamento do Solo poderão tramitar exclusivamente no formato digital.

CAPÍTULO II **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 8º Independente de outras disposições legais, os loteamentos, desmembramentos, remembamentos, desdobros e condomínios de imóveis urbanos deverão obedecer rigorosamente ao seguinte:

I - o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

III - a manutenção das áreas de preservação e do patrimônio natural tombado pelo Poder Público;

IV - só poderão ser parceladas glebas com acessos direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da municipalidade;

V - os loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, as áreas do sistema viário, e mais:

a) mínimo de 10% (dez por cento) somadas as áreas verde e de utilidade pública da gleba (descontadas as APPs), não podendo estas localizarem-se dentro de APP's;

b) do percentual acima, tanto a área verde como a área de utilidade pública deverão ter, cada, uma área de no mínimo 3% (três por cento) do total da gleba (descontadas as APPs).

VI - ao longo das faixas de domínio das redes de alta-tensão, das rodovias e dutos, poderá ser solicitada faixa(s) ou servidão(ões) pelos órgãos/concessionárias, que deverão anuir ou aprovar o projeto, quando da aprovação dos respectivos projetos complementares;

VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa *non aedificandi* (não edificável), mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica;

VIII - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe Poder Executivo.

§ 1º Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, indicar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a ser cedida nos termos do inciso V, devendo a Área Verde e Área de Utilidade Pública serem delimitadas geometricamente com marcos de concreto e fisicamente com cercas.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º As áreas destinadas como Área Verde não serão permutáveis pela municipalidade e as de Utilidade Pública só poderão ser permutadas por outra de comum acordo com a municipalidade.

§ 3º Todas as áreas verdes e de utilidade pública deverão ter área mínima de acordo com o lote mínimo definido na legislação vigente, salvo as áreas menores necessárias para melhoramento da infraestrutura viária, sanitária e outros casos omissos, que serão analisados pela Comissão de Parcelamento do Solo Municipal; caso a soma das áreas verde e de Utilidade Pública seja inferior ao definido na legislação vigente, toda a área doada será considerada apenas como área verde;

§ 4º As tubulações de drenagem, pluvial e esgoto, existentes em glebas não parceladas ou a serem parceladas, deverão ser previamente analisadas quanto a possibilidade de relocação dessas infraestruturas de saneamento, que mediante estudo técnico por profissional habilitado, poderão ser aprovadas, após análise dos órgãos competentes.

§ 5º As tubulações de drenagem, pluvial e esgoto, a serem implantadas nos locais onde não for possível a relocação dessa infraestrutura poderão possuir faixa sanitária acessível para manutenção, definida pelos órgãos competentes.

Art. 9º As Áreas de Preservação Permanente - APPs das áreas parceladas, deverão ser delimitadas geometricamente com marcos de concreto e fisicamente com obstáculos físicos de cercamento.

Art. 10. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário, os trechos que a municipalidade indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade.

Art. 11. Cabe ao empreendedor a demarcação com marcos em concreto dos lotes, quadras, áreas públicas (área verde e utilidade pública).

Art. 12. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do meio fio.

Art. 13. No traçado das vias públicas o ângulo de intersecção não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus), salvo quando demonstrada e justificada a impossibilidade de cumprimento deste, conforme análise da Comissão de Parcelamento do Solo.

Art. 14. No caso de loteamentos, nos terrenos em que as frentes formem ângulos maiores ou iguais a 90º (noventa graus), a esquina não poderá atingir o triângulo formado pelas frentes concorrentes, cujos catetos terão no mínimo 3,00m.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina em que as frentes formem ângulos menores de 90º (noventa graus), o muro não poderá atingir o ângulo formado pelas frentes concorrentes e uma linha perpendicular à bissexta com 3,00m (três metros) de comprimento.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Praça Senhor do Bonfim | 29 | Centro | Ibititá-Ba
www.cmibitita.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
158556077E1B0D16B7BCEF1E360D6A4A

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Art. 16. As áreas e testadas mínimas dos lotes, além do disposto nos capítulos anteriores, obedecerão as disposições do zoneamento onde está inserido o lote, definido na legislação pertinente.

Art. 17. Os lotes de esquina serão, no mínimo 20% (vinte por cento) maiores que o lote mínimo exigido.

Art. 18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões:

I - largura mínima da rua, conforme definido em lei específica, respeitada a largura mínima de 12m (doze metros);

II - largura mínima da faixa carroçável conforme definido em lei específica;

III - as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 180m (cento e oitenta metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter em seu final, bolsão para retorno, com diâmetro de 18,40m (dezoito metros e quarenta centímetros) e geometria conforme previsto em lei específica, não sendo exigido o bolsão para as ruas onde houver possibilidade de prolongamento da via, à critério do órgão de planejamento urbano;

IV - rampa máxima da faixa carroçável: 20% (vinte por cento);

V - comprimento máximo da quadra: 180m (cento oitenta metros), salvo para resguardar a continuidade do sistema viário já existente, caso em que quadra poderá ter comprimento maior.

§ 1º Serão admitidos comprimentos de quadra superiores as estabelecidas no inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de condomínios por unidades autônomas, ou, ainda, para outros projetos excepcionais, estes a serem aprovados pelo órgão de planejamento.

§ 2º Exetuam-se da exigência deste artigo os parcelamentos do solo que se integram ao Sistema Viário do Município.

§ 3º Excepcionalmente e mediante deferimento da comissão responsável pela análise/aprovação de parcelamento do solo, as quadras poderão exceder o comprimento máximo.

§ 4º Servidões já registradas na matrícula do imóvel serão reconhecidas pelo Município como parte do sistema viário, com largura a ser definida pelo órgão municipal de planejamento urbano.

CAPÍTULO III DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 19. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitárias, e áreas verdes, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada, em planta planialtimétrica cadastral, georreferenciada de acordo com o sistema geodésico e projeção cartográfica utilizados no Município, em escala adequada ao entendimento das características do terreno, contendo no mínimo:

- a) as curvas de nível em distância adequada à natureza do projeto;
- b) a localização dos cursos d'água, nascentes, vegetação e construções existentes;
- c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação e das áreas livres;
- d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- f) os condicionantes físicos, ambientais e legais para uso e ocupação do solo;
- g) planta de situação do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000m (mil metros) e 2000m (dois mil metros), nos termos do art. 6º da presente Lei, com as respectivas amarranças às divisas da gleba a ser loteada.

§ 1º A Prefeitura deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados no Município, através da Secretaria de Infraestrutura.

§ 2º As informações de que trata este artigo serão entregues à Prefeitura:

I - em meio digital, compatível com o sistema utilizado pela Prefeitura;

II - em meio impresso, com mínimo de duas cópias.

Art. 20. O órgão competente da municipalidade indicará em certidão de viabilidade, de acordo com as diretrizes de planejamento federal, estadual e municipal, o seguinte:

I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;

II - a indicação dos usos e dos índices urbanísticos;

III - as faixas "non aedificandi";

IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas como Verde Vegetação e as de Utilidade Pública.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

Art. 21. O requerente, para aprovação prévia, deverá apresentar o anteprojeto de loteamento ao órgão competente da municipalidade, em meio digital, que deverá conter todas as exigências contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:

I - planta planialtimétrica da totalidade da gleba georreferenciada com as coordenadas UTM em sigras 2000, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo a orientação do norte verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas e raios das esquinas, larguras de ruas, e mais definições necessárias, entendidas como necessárias pela comissão de parcelamento do solo;

II - planta de situação do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000m (mil metros) e 2000m (dois mil metros), nos termos do art. 6º da presente Lei, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;

III - anotação de responsabilidade técnica do/dos profissionais envolvidos no projeto;

IV - o arquivo editável do projeto, compatível ao desenho do mesmo, georreferenciado ao sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000;

V - requerimento solicitando à prefeitura aprovação do referido loteamento.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico, além de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério do órgão competente da municipalidade.

Art. 22. Será devolvida aos requerentes uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade ou outros órgãos públicos interessados, de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo, ou novo anteprojeto, bem como a indicação da infraestrutura urbana e arborização a serem utilizadas nas vias de circulação e áreas verdes.

§ 1º O anteprojeto aprovado receberá a numeração oficial para identificação das ruas que deverão constar no projeto definitivo.

§ 2º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo terá validade por 02 (dois) anos, não prorrogáveis, sendo necessário novo protocolo após este prazo.

Art. 23. Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

I - os desenhos cujas plantas deverão obedecer à normatização do Município, georreferenciado em sistema SIRGAS2000, contendo ainda o resumo das áreas;

II - planta do levantamento planialtimétrico da gleba em escala compatível com as dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo o sistema viário proposto;

III - planta planimétrica com a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos, em escala compatível com as dimensões da gleba, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município;

IV - indicação dos marcos de alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações;

V - deverá constar ainda no projeto um resumo especificando:

- a) área escriturada;
- b) área loteada;
- c) área destinada ao sistema viário;
- d) área verde vegetação;
- e) área de utilidade pública;
- f) área remanescente;
- g) área de APP e non aedificandus;

VII - projeto da rede de distribuição de água;

VIII - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

IX - projeto de drenagens de águas superficiais;

X - projeto de galerias de águas pluviais;

XI - projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias projetadas;

XII - projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério do órgão da municipalidade;

XIII - projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes, conforme consta no processo do licenciamento do órgão ambiental competente;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

XIV - memorial descritivo em modelo estabelecido em regulamento ou fornecido pelo órgão municipal;

XV - projeto da pavimentação do sistema viário projetado, aí incluídos faixa carroçável e calçada;

XVI - projeto aprovado de parceria público privado visando melhoramentos da infraestrutura local, a critério do município;

XVII - licenciamento ambiental respectivo (LAP, LAI ou certidão que informe a dispensa do mesmo);

XVIII - certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

XIX - cronograma físico-financeiro de execução das obras;

XX - documento de responsabilidade técnica de todos os profissionais envolvidos;

XXI - projeto de sinalização já aprovado pelo órgão de trânsito competente;

XXII - planta dos equipamentos públicos nos raios de 1000 e 2000 metros;

XXIII - o arquivo editável do projeto, compatível ao desenho do mesmo, georreferenciado ao sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000;

XXIV - requerimento solicitando à prefeitura aprovação definitiva do referido loteamento.

XXV – outros que a comissão competente porventura entender pertinentes para análise do projeto.

Art. 24. Fica autorizado no Município de Ibititá, nos termos do §8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79, a instituição de loteamentos de acesso controlado.

§ 1º O controle de acesso referido no *caput* poderá ser feito de forma física ou virtual.

§ 2º O controle de acesso deverá ser realizado por associação de proprietários/moradores.

§ 3º Havendo mais de uma associação de proprietários/moradores do loteamento interessada em fazer o controle de acesso, este competirá àquela de maior representatividade.

§ 4º As associações de proprietários/moradores poderão executar atividades de monitoramento e segurança privada, além de prestar apoio, em caráter complementar, às atividades de manutenção dos espaços públicos no interior do loteamento.

Art. 25. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes aos projetos complementares, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Praça Senhor do Bonfim | 29 | Centro | Ibititá-Ba
www.cmibitita.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
158556077E1B0D16B7BCEF1E360D6A4A

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 26. O órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município deverá obedecer aos seguintes prazos:

I - 30 (trinta) dias para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;

II - 45 (quarenta e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;

III - 30 (trinta) dias para análise do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado, quando já aprovados os projetos complementares juntamente com o anteprojeto, e 45 (quarenta e cinco) dias quando apresentados os projetos complementares com a solicitação de aprovação do projeto definitivo.

Parágrafo único. O órgão competente da municipalidade desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo quando ocorrerem motivos de casos fortuitos ou força maior, ou, ainda, quando não apresentados todos os documentos necessários à análise/aprovação.

Art. 27. Para aprovação de loteamento com finalidade específica de alargamento viário que não implique de nenhuma forma a subdivisão da área em novos lotes, será dispensada a exigência do termo de verificação de execução das obras de infraestrutura, cronograma de obras de infraestrutura, áreas de utilidade pública, área de verde vegetação, licenciamento ambiental (LAP, LAO e/ou LAI), pavimentação de via de acesso e projetos complementares.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 28. Para a aprovação do anteprojeto (aprovação prévia) de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão competente da municipalidade, acompanhado das certidões atualizadas, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, parcelamento, e da planta de situação, na escala não inferior a 1:10.000.

Art. 29. Aprovado o anteprojeto ou solicitado diretamente a aprovação do projeto definitivo, o requerente apresentará o referido projeto definitivo, contendo:

I - os desenhos em meio digital (uma em arquivo editável e outra não editável), cujas plantas deverão obedecer à normatização do Município, georreferenciado em sistema SIRGAS2000, contendo ainda o resumo das áreas;

II - documento de responsabilidade técnica do profissional responsável;

III - relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas ou remembradas, incorporadas ao Sistema Viário, e remanescentes;

IV - certidão de matrícula atualizada do imóvel ou cópia autenticada;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

V - o arquivo editável do projeto, compatível ao desenho do mesmo, georreferenciado ao sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000;

VI - requerimento solicitando a prefeitura aprovação do referido projeto;

Art. 30. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para os projetos de loteamento.

CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 31. Considera-se parcelamento de interesse social os loteamentos e/ou condomínios por unidades autônomas populares, promovidos pelo poder público e/ou pela iniciativa privada devidamente aprovados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os parcelamentos desta modalidade deverão obedecer aos critérios a serem fixados por Lei específica.

Art. 32. O município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 33. No parcelamento de interesse social, os loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, a área de cada unidade deverá ser de no mínimo 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766/1979.

Parágrafo único. Os lotes de esquina serão, no mínimo, 10% (dez por cento) maiores e terão testada mínima de 7,00m (sete metros), e os parâmetros de recuos e afastamentos poderão ser reduzidos a critério do Órgão de Planejamento.

Art. 34. Os loteamentos populares deverão atender as demais exigências contidas nesta Lei.

CAPÍTULO VI DOS DESDOBROS

Art. 35. A aprovação do desdobra pelo Município, além da observância às normas fixadas pelos órgãos competentes em âmbito estadual e federal, estará sujeito à:

I - estar ocupado com fins residenciais ou comercial/serviços/industrial de pequeno porte com construções;

II - estar servido de infraestrutura básica;

III - o novo lote deverá resultar em área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5m (cinco metros) os de meio de quadra, e 137,50m² (cento e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados) com testada mínima de 7m (sete metros) para os de esquina;

IV - não abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes; 

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

V - apresentação dos seguintes documentos:

- a) requerimento, preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel a ser desdobrado;
- b) certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- c) levantamento topográfico georreferenciado, onde conste o lote original e os produtos do desdobra, assinado por profissional competente, com o documento de responsabilidade técnica do órgão competente;
- d) memorial descritivo conforme modelo previsto em regulamento ou fornecido pelo órgão municipal;
- e) outros documentos que forem solicitados pela municipalidade.

Parágrafo único. O desdobra respeitará o sistema viário existente in loco, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.

CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 36. A instituição de condomínios por unidades autônomas será procedida na forma desta lei e constituída de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de no máximo dois pavimentos, geminadas e/ou isoladas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por um ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com acessos diretos pelo logradouro existente e sem vias internas;

III - condomínio por unidades autônomas, constituído por dois ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, sem acesso direto de alguma(s) unidade(s) autônoma(s) ao logradouro público existente, havendo a necessidade de criar novas vias de circulação no interior da gleba para acessar estas unidades;

IV - condomínio por unidades autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar, industriais, comerciais ou de serviços.

Art. 37. É vedado ao condomínio:

I - ter área superior a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as áreas de preservação permanente e non aedificandi, a não ser quando apresentarem-se confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;

II - obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado no Plano de Mobilidade Urbana, Plano Diretor ou outra lei específica;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

III - ter área privativa inferior ao lote mínimo estabelecido no zoneamento do Plano Diretor que a área estiver inserida ou outra lei específica.

Art. 38. Os parâmetros urbanísticos e construtivos de cada unidade territorial privativa, deverão ser definidos juntamente com o parcelamento, segundo os parâmetros anteriormente definidos na legislação vigente.

Art. 39. O acesso do sistema viário do Condomínio ao sistema viário público poderá ser feito através de um único ponto para rua que seja adjacente ao condomínio, e outro para acesso de serviço, a critério do empreendedor.

Art. 40. Os condomínios previstos neste capítulo deverão ter as vias internas com largura mínima:

I - os previstos nos incisos I e II do art. 36, 5m de faixa carroçável e a circulação de pedestres/ciclistas observando a legislação vigente;

II - os previstos no inciso III do art. 36, 6m de faixa carroçável e a circulação de pedestres/ciclistas observando a legislação vigente;

III - os condomínios previstos no inciso IV do art. 36, de 12 metros, sendo 6m de faixa carroçável e o remanescente para circulação de pedestres/ciclistas.

Art. 41. Todas as unidades territoriais privativas dos condomínios horizontais deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art. 42. Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos para as demais categorias de parcelamento.

Art. 43. Os usos não residenciais nos condomínios devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, ficando alguma restrição ao uso a ser estabelecida através da análise do parcelamento ou de seu regimento interno.

Art. 44. Toda a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio, será atribuída aos condôminos.

Art. 45. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 46. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 47. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º O caput deste artigo não se aplica nos condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei.

§ 2º Na aprovação de condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei, não será exigida a apresentação de projeto de construção das respectivas unidades autônomas, cabendo os condôminos a apresentação e o licenciamento dos seus respectivos projetos de implantação das unidades autônomas, nos termos autorizados em lei.

Art. 48. Para os condomínios previstos nos incisos III e IV do art. 36 que tiverem a partir de 300 (trezentas) unidades imobiliárias, será exigida área de estacionamento para visitantes localizadas em área de uso comum, interna ou externamente, na proporção mínima de uma vaga para cada 15 (quinze) unidades ou fração, obedecidas as exigências das vagas especiais.

Art. 50. Para os condomínios de unidades isoladas ou geminadas, deverão ser apresentadas:

I - a(s) planta(s) de projeto arquitetônico, nos termos do Código de Obras e demais normas vigentes, a ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos;

II - a(s) planta(s) de máscara, que deverão conter a indicação, em hachuras, das áreas comuns e privativas, construídas ou não, bem como as medidas perimetrais e área total do terreno, a ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela análise e aprovação de parcelamento do solo.

§ 1º Todas as plantas deverão indicar nos seus selos o texto: "condomínio residencial multifamiliar (ou condomínio comercial ou condomínio industrial), horizontal (ou vertical), de unidades isoladas (ou geminadas)".

§ 2º A responsabilidade pelos documentos e memoriais apresentados são exclusivos do profissional responsável pelo projeto e eventual incorporação.

§ 3º Os condomínios informados no caput deverão apresentar área comum não construída equivalente a, no mínimo, 25% da área total do terreno.

CAPÍTULO VIII DO REGISTRO DO LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 51. Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo máximo de 180 dias junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º O projeto do caput poderá ser reprovado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não alterada a legislação vigente.

§ 2º O Cartório de Imóveis, além de todos as informações pertinentes, fará constar as coordenadas UTM apresentadas na descrição de perímetro.

Art. 52. Registrado o parcelamento, após os trâmites legais, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará o seu registro à municipalidade, através de certidão, para efeitos de cadastro e mapeamento.

CAPÍTULO IX DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 53. Antes da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário loteador assinará na Prefeitura Municipal um Termo de Compromisso, no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá relativamente à urbanização da área, e serviços que se comprometerá a realizar, de acordo com o projeto aprovado pela municipalidade.

Parágrafo único. Não será exigida a garantia informada no *caput* para condomínios urbanísticos.

Art. 54. A execução das obras e serviços relacionados nos projetos deverão ser concluídas pelo proprietário do empreendimento, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos, a partir da expedição do alvará de licença.

§ 1º A execução de 1/3 (um terço) da infraestrutura prevista no art. 10 deverá ser concluída no prazo máximo de dois anos após a expedição do alvará de licença.

§ 2º O prazo para execução das obras será suspenso em caso de judicialização/suscitação do registro do empreendimento, durante o prazo que tramitar o processo, o que deverá ser comprovado pelo interessado.

Art. 55. Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao Município um determinado número de lotes, ou ainda, seguro fiança ou garantia real de outro imóvel de valor igual ou localizado dentro do município com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

§ 1º O valor dos lotes, para efeito deste artigo, será calculado pelo preço da gleba, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º A exigência do caucionamento aplica-se exclusivamente aos parcelamentos do solo em forma de loteamentos.

§ 3º Caso o loteador opte pelo seguro fiança ou garantia real de outro imóvel, este deverá ser igual ou maior aos valores apresentados no cronograma físico-financeiro do loteamento.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 56. Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, sem prejuízo da aplicação de multa, a municipalidade promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, ou execução dos demais tipos de garantia que se constituirão em bem público do município, devendo, após, alienar/permutar os mesmos para execução das obras e serviços do referido loteamento.

Art. 57. Uma vez realizadas as obras e serviços de infraestrutura exigidos, os técnicos responsáveis pela aprovação dos projetos complementares de drenagem e pavimentação, a requerimento do interessado e após vistoria, expedirão o certificado de conclusão do loteamento ou condomínio (CCL ou CCC) com a liberação dos lotes caucionados pelo setor de parcelamento do solo e, após o lançamento dos cadastros individualizados pelo setor responsável pelo cadastro.

Art. 58. A liberação dos lotes caucionados ou das demais garantias será total ou por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e aceitas pela municipalidade, através de seu órgão competente.

Art. 59. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio público, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 60. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 61. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 62. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração, de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais competentes.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 63. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO XI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 64. Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições da presente lei.

Art. 65. No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - embargo;

II - multa;

III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

Art. 66. Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

I - obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§ 1º O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 67. Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II - reincidência da infração.

Art. 68. Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

I - inicio ou execução de obras sem licença do órgão ou setor municipal competente;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

- II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III - ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras;
- IV - descumprimento de alguma outra obrigação prevista nesta lei.

Art. 69. A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I - pagamento de multa no valor de 100 a 10.000 UFM's, proporcional ao tamanho do empreendimento.
- II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III - multa diária no valor de 50 a 500 UFM's, proporcional ao tamanho do empreendimento, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I - pagamento de multa no valor equivalente a 5 UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - interdição do local;
- III - multa diária no valor equivalente a 200 UFM's, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 70. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

- I - pagamento de multa, no valor equivalente a 5 UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 UFM's.

Parágrafo único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reaprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no *caput*.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Praça Senhor do Bonfim | 29 | Centro | Ibititá-Ba
www.cmibitita.ba.ipmbrasil.org.br

Câmara Municipal de Ibititá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 71. A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, a multa no valor equivalente a 1.000 UFM's por mês, ou fração de atraso.

Art. 72. Quando for determinada a perda do caráter de condomínio, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 2.000 UFM's.

Art. 73 As multas serão fixadas em UFM (Unidade Fiscal Municipal) e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal na data da aplicação, sem prejuízo da incidência de juros moratórios e correção monetária na forma da legislação.

§ 1º Para os fins desta Lei, o valor da UFM será fixado por Decreto do Poder Executivo, podendo ser corrigido anualmente pela variação oficial da SELIC.

§ 2º Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 4º Para os fins desta lei, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento.

§ 5º A importância da multa sofrerá um desconto de até 75% (setenta e cinco por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§ 6º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 7º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 74. A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

CAPÍTULO XII DO EXERCÍCIO DA DEFESA

Art. 75. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - o objetivo visado em sua defesa;

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões;

IV – endereço físico e endereço eletrônico (*e-mail*) para fins de recebimento dos atos de comunicação processual, tais como notificações, intimações, dentre outros.

§ 2º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município e de outros órgãos municipais.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 76. O autuado será notificado da decisão através de AR (Aviso de Recebimento) ou por meio do endereço eletrônico indicado nos termos do artigo anterior.

Art. 77. Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação, endereçado ao Prefeito Municipal, com efeito suspensivo.

Art. 78. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO XIII DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 79. Para efeito desta Lei, somente profissionais e/ou empresas legalmente habilitados e regularmente inscritos em seu Município poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras, ao responsável pela execução.

Art. 80. Só poderão ser inscritos no Município profissionais que apresentarem a carteira de registro profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
 CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

Art. 81. Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 82. Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo tenha sido aprovado pela municipalidade.

Art. 83. Os projetos de parcelamento do solo urbano poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Parágrafo único. Quando a modificação requerida se tratar de alteração de tipologia na quadra, aumentando a densidade populacional, como lotes unifamiliares unificados para uso multifamiliar, poderá ser exigida a complementação da infraestrutura necessária correspondente a alteração realizada, bem como a exigência da área de utilidade pública, à critério do Órgão de Planejamento e do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 84. Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 85. A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infraestrutura (terrapiêngem, redes de drenagem pluvial, água e energia) e locação não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

§ 1º Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

§ 2º O adquirente de lote de empreendimento ainda não concluído somente poderá solicitar o alvará de construção com a autorização do loteador, que declarará que a via do lote do adquirente já possui a infraestrutura básica, e vistoriado pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 86. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios e desdobros efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 87. Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei serão solucionados pelo órgão competente da municipalidade.

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Câmara Municipal de Ibititá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITITÁ-BA
CNPJ nº 13.715.057/0001-19
GABINETE DO PREFEITO

Art. 88. Compete ao Poder Executivo editar as normas infralegais destinadas à regulamentação da presente Lei.

Art. 89. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBITITÁ, ESTADO DA BAHIA, EM 23 DE ABRIL DE 2025.


AFONSO FERREIRA MENDONÇA
Prefeito Municipal

Praça Sidney Dourado Matos, 70 – Centro – Ibititá-BA – CEP: 44.960-000
CNPJ nº 13.715.057/0001-19

Praça Senhor do Bonfim | 29 | Centro | Ibititá-Ba
www.cmibitita.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
158556077E1B0D16B7BCEF1E360D6A4A