



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**  
CNPJ 04.214.419/0001-05

**LEI Nº 249/07, DE 30 DE MAIO DE 2007.**

“Modifica a Lei de Edificações do Município de Luis Eduardo Magalhães e dá outras providências.”

**O PREFEITO MUNICIPAL DE LUIS EDUARDO MAGALHÃES ESTADO DA BAHIA**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei modifica a Lei 068/2001, de 17 de dezembro de 2001 – Lei de Edificações do Município de Luis Eduardo Magalhães, e dá outras providências.

**CAPÍTULO I**

**DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 2º** - A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo através de servidores devidamente designados, que deverão, antes de iniciar qualquer procedimento, identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

**Parágrafo único** - A fiscalização poderá ser exercida com fundamento nas normas vigentes, competindo ao servidor designado efetuar toda e qualquer fiscalização bem como lavrar notificações, autos de infração e aplicar as penalidades.

**CAPÍTULO II**

**DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

**SEÇÃO I**

**Infrações**

**Art. 3º** - Constitui infração toda ação ou omissão que contrariar as disposições deste Código e as demais normas editadas pelo Poder Executivo Municipal, com fundamento nesta Lei.



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**Art. 4º** - Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de fato que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, demonstre infração a dispositivo desta Lei.

**Parágrafo único** - O auto de infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter a data da em que foi detectada a infração, o local da infração, o dispositivo legal infringido, identificação do agente fiscalizador e, se possível, a identificação e assinatura do proprietário do imóvel ou do responsável técnico pela obra.

**Art. 5º** - Poderão estar contidas no auto de infração, sem prejuízo de nulidade, dentre outras, as seguintes informações:

- I. endereço do imóvel ou identificação do local da obra;
- II. número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;
- III. identificação do proprietário, do construtor ou do responsável técnico;
- IV. descrição do fato que caracterizou a infração;
- V. valor da multa;
- VI. intimação para saneamento da irregularidade;
- VII. prazo para a apresentação de defesa;
- VIII. endereço do proprietário do imóvel ou do responsável técnico pela obra;
- IX. identificação e assinatura de testemunhas, se possível.

§ 1.º - As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2.º - O proprietário do imóvel responderá sempre pelas infrações cometidas em desobediência aos dispositivos desta Lei, exceto nos casos de identificação do infrator no ato da fiscalização.

**Art. 6º** - A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente ao infrator, podendo também ser por via postal, com aviso de recebimento ou por edital.

**Art. 7º** - A assinatura do infrator no auto não implica em confissão, nem tampouco, a aceitação de seus termos.

**Parágrafo único** - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a penalidade, nem tampouco, impedirá a tramitação regular do processo.

**Art. 8º** - O autuado terá prazo de 30(trinta) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data da ciência da autuação.

§ 1.º - A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e os argumentos articulados.

§ 2.º - A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da quitação da multa até à decisão da autoridade administrativa competente.

§ 3.º - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão aplicadas as penalidades previstas nesta Lei, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas em norma específica.



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**SEÇÃO II**

**Penalidades**

**Art. 9º** - As infrações aos dispositivos deste Código serão impostas as seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. embargo de obra;
- III. interdição de edificação ou dependência;
- IV. demolição.

§ 1º - A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionados neste artigo.

§ 2º - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º - A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei.

§ 4º - A fiscalização notificará o infrator num prazo, nunca superior a 30 (trinta) dias, para saneamento da irregularidade, sem prejuízo da aplicação das penalidades correspondentes.

**Art. 10.** - Imposta a multa, calculada com base na tabela anexa a esta Lei (Anexo Único), em função da infração cometida, o infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º - A multa não quitada no prazo legal, terá seu valor inscrito em dívida ativa.

§ 3º - Os infratores que possuírem débitos provenientes de multas disciplinadas nesta Lei, ficam impedidos de receber valores, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com os órgãos ou Poderes Públicos Municipais.

§ 4º - As reincidências, no período de um ano, terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 11.** - A graduação das multas far-se-á, tendo em vista:

- I. a maior ou menor gravidade da infração;
- II. suas circunstâncias;
- III. antecedentes do infrator.

**Art. 12** - As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada falta de licença (Alvará de Construção) ou caso não seja atendida notificação para saneamento de irregularidade detectada pela fiscalização.

§ 1.º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 30(trinta) dias.

§ 2.º - O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**Art. 13** – Qualquer obra concluída, seja ela de reforma ou construção, poderá ser interdita, desde que a obra tenha sido executada fora dos padrões aprovados ou esteja em risco de sofrer desabamento.

§ 1.º - Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo deverá notificar os ocupantes sobre a irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente auto de interdição.

§ 2.º - O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 3.º - A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

**Art. 14.** - A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, poderá ocorrer mesmo após a sua conclusão.

§ 1º - A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.

§ 2º - Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.

§ 3º - Quando a obra for clandestina, far-se-á a demolição imediata, após despacho fundamentado do secretário municipal responsável pela fiscalização de obras.

§ 4º - Entende-se como obra clandestina toda aquela iniciada sem o pedido de licença (Alvará de Construção) ao órgão municipal competente.

§ 5º - A demolição poderá não ser imposta para a hipótese descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências desta Lei e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

§ 6º - É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua regular destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

§ 7º - O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixar prazo, nunca superior a 30 (trinta) dias para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

**Art. 15.** - A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 30(trinta) dias.

**Parágrafo único** - Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

**TÍTULO VI**

**DISPOSIÇÃO FINAIS**

**CAPÍTULO I**



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 16.** – As concessionárias ou permissionárias de serviço público ficam proibidas de efetuar qualquer tipo de ligação ou implantação de fornecimento de serviço em lote sem construção, loteamento não aprovado, ou obra sem alvará de construção ou sem habite-se.

**Art. 17.** - O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos desta Lei.

§ 1º - Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei, no que couber, as disposições da Lei de Posturas, além das disposições existentes em outras normas municipais.

§ 2º - Na hipótese de existir, em normas diversa, multa de valor diferente para uma mesma infração, aplicar-se-á a mais gravosa.

§ 3º - O poder público municipal priorizará o uso de normas técnicas na definição ou utilização de parâmetros ou conceitos estabelecidos nas normas municipais.

**Art. 18.** - Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação no Poder Executivo e as obras em fase de execução deverão se adequar às normas estabelecidas nesta Lei.

**Art. 19º.** Acrescenta os seguintes dispositivos ao artigo 26 da Lei 068/2001:

*“Art. 26 ...*

*IV – Comprovante de quitação dos tributos municipais;*

*V - Licença ambiental, quando couber, concedida pelo órgão competente.*

*§ 1º...*

*§ 2º. Para concessão do alvará o Poder Executivo poderá exigir a apresentação de outras licenças concedidas por órgão governamental visando garantir a segurança ou bem estar públicos.”*

Parágrafo único. O Parágrafo único, do artigo 26, da Lei 068/2001, fica renumerado como sendo “§ 1º”.

**Art. 20.** Insere na Lei 068, de 17 de dezembro de 2001, a Tabela de Infrações, em Anexo, denominada de anexo único.

**Art. 21.** Aplica-se subsidiariamente à Lei 186, de 30 de dezembro de 2004 – Lei de Posturas, o disposto nesta Lei e em demais normas municipais.

**Art. 22º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se dos artigos 349 a 387, na Lei 068, de 17 de dezembro de 2001, e as demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 30 de maio de 2007.

**OZIEL ALVES DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

ANEXO

TABELA DE INFRAÇÃO

“ANEXO ÚNICO”

INFRAÇÃO	VALOR DA MULTA EM REAIS
Deixar de manter placa de identificação no local da obra.	50,00
Deixar de instalar extintor de incêndio na edificação.	50,00
Omitir no projeto existência de cursos de água ou topografia acidentada.	100,00
Ocupar edificação sem o respectivo “Habite-se”.	100,00 (Para cada 100 m <sup>2</sup> de área construída)
Deixar de atender à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações ou passeios.	100,00
Deixar de atender aos requisitos mínimos de ventilação e iluminação das construções	100,00
Utilizar a edificação para fim diverso do declarado no projeto aprovado.	100,00 (Para cada 100 m <sup>2</sup> de área construída)
Construir ou instalar elevador, instalação hidrosanitária, vão de passagem, porta, fachada, corredor, escada ou rampa de edificação em desacordo com o disposto em lei.	100,00
Deixar de atender à intimação para saneamento de irregularidade detectada pela fiscalização.	100,00
Infração a dispositivo da Lei de Edificações, não discriminada nesta tabela.	100,00
Executar obra em desacordo com o projeto aprovado.	150,00
Ligar coletor de água pluvial à rede de esgoto sanitário	200,00
Executar obra sem a licença devida.	200,00 (Para cada 100 m <sup>2</sup> de área construída)
Manter terrenos edificados ou não sem vedações.	200,00
Deixar de observar o alinhamento e nivelamento da obra.	200,00
Depositar materiais de construção ou entulho no passeio ou via pública.	300,00
Construir edificação em terreno úmido, alagadiço, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.	500,00
Manter pessoa no canteiro de obras sem os equipamentos de segurança e proteção individual.	500,00
Executar obra pondo em risco a segurança da coletividade.	700,00



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães**  
**ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

Efetuar qualquer tipo de ligação ou implantação de fornecimento de serviço permitido ou concedido em lote sem construção, loteamento não aprovado, ou obra sem alvará de construção ou sem habite-se

1.000,00

(Por ligação efetuada)