Prefeitura Municipal da Cachoeira
Cidade Heroica (Lei Provincial N°43, de 13 de março de 1837)
Cidade Monumento Nacional (Decreto 68.045, de 18 de janeiro de 1971)
Rua Ana Nery, n°27 (Centro Histórico) | CEP 44300-000
CNPJ: 13.828.397/0001-56 | Telefone: (75) 3425-1390

Ofício: ___/2025 – PMC/PGM

Excelentíssimo Senhor
Vereador Josmar Barbosa
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Cachoeira/Ba.

Cachoeira – BA.

Prezado Senhor.

Sirvo-me do presente para encaminhar a esta Casa Legislativa o Projeto de Lei de n°____**/2025**, o qual **"Dispõe sobre as Novas Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano e Rural no âmbito do Município de Cachoeira/BA"**, para análise e deliberação de V. Excelências, pelas questões de fato e de direito constantes da exposição de motivos em anexo.

Atenciosa e respeitosamente,

Cachoeira – Bahia, 07 de novembro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
ELIANA GONZAGA DE JESUS
Data: 21/11/2025 16:11:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Eliana Gonzaga de Jesus
Prefeita Municipal da Cachoeira

PREFEITURA CACHOEIRA
TERRA MÃE DA LIBERDADE

Cachoeira – Bahia, 07 de novembro de 2025

Excelentíssimo Senhor
Vereador Josmar Barbosa dos Santos
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Cachoeira/Ba.

Mensagem do Poder Executivo

Prezados Senhores,

Respeitosamente, cumprimento Vossa Excelência, extensivo aos Eminentes Vereadores dessa Augusta Câmara Legislativa, ensejo em que me permito, com a especial vênia, usando das prerrogativas que me concede o art. 67 da Lei Orgânica deste Município, encaminhar, para apreciação, o presente Projeto de Lei de n°____**/2025**, o qual **"Dispõe sobre as Novas Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano e Rural no âmbito do Município de Cachoeira/BA"**, *requerendo sua* análise e deliberação por V. Excelências, em **regime de urgência**.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

O Presente projeto de lei visa garantir o crescimento ordenado da cidade e o desenvolvimento sustentável, através da definição de regras para o uso e divisão de terras urbanas e rurais, alinhado ao plano diretor. Essa justificativa se baseia na necessidade de evitar o crescimento desordenado, proteger o meio ambiente, assegurar a infraestrutura e a segurança dos cidadãos, e adequar a legislação às especificidades locais.

Justificativa para o parcelamento do solo urbano

- **Crescimento ordenado:** A principal justificativa é orientar o desenvolvimento urbano, evitando a expansão desorganizada e a formação de áreas irregulares, bem

como, regularizar áreas consolidadas e preparar o município para a implantação de projetos com finalidade social como o Minha Casa Minha Vida.

- **Infraestrutura:** O projeto assegura que a divisão do solo seja acompanhada da implantação de infraestrutura básica, como ruas, praças, redes de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública.

- **Proteção ambiental e de segurança:** Estabelecer limites para o parcelamento em áreas de risco (alagadiços, encostas íngremes), com solo impróprio ou com poluição, para proteger a população e o meio ambiente.

- **Funções urbanísticas:** Definir áreas para equipamentos comunitários e urbanos, parques e áreas verdes, de acordo com as necessidades da cidade.

- **Adequação às leis federais e estaduais:** O projeto deve se adequar à legislação federal sobre parcelamento do solo urbano, como a Lei nº 6.766/79, e às leis estaduais de zoneamento, respeitando as prerrogativas do município para legislar sobre a matéria.

Atenciosa e respeitosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
ELIANA GONZAGA DE JESUS
Data: 21/11/2025 16:11:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Eliana Gonzaga de Jesus
Prefeita Municipal da Cachoeira

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1
DO PARCELAMENTO DO SOLO
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS
SEÇÃO II
DO LOTEAMENTO
DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO
SEÇÃO III
DESMEMBRAMENTO
SEÇÃO IV
CONDOMÍNIOS
.
CAPÍTULO II
DAS LICENÇAS
SEÇÃO 1
DISPOSIÇÕES GERAIS
SEÇÃO II
ANALISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA
SEÇÃO III
LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO
SEÇÃO IV
LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO
SEÇÃO V
LICENÇA DE OPERAÇÃO
SEÇÃO VI
CERTIFICADO E LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO
CAPITULO III
DAS INFRAÇÕES
CAPÍTULO IV
DAS PENSLIDADES
CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
ANEXOS

I - EXGENCIAS PARA PROJETOS DE PLANEJAMENTO;
II - FLUXOGRAMA DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA PARCELAMENTOS
III -- TABELA DE MULTAS POR INFRAÇÕES

Projeto de Lei n° _____/2025

"Dispõe sobre as Novas Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano e Rural no âmbito do Município de Cachoeira/BA.".

A PREFEITA DO MUNICIPIO DE CACHOEIRA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais.

Faço saber, que a CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRA, Decreta e eu Sanciono a seguinte Lei.

TITULO 1

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO 1
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1°. Esta Lei estabelece as normas para elaboração e aprovação de projetos de parcelamento do solo, Urbano e Rural.

Art. 2°. Integram esta Lei os Seguintes Anexos:

I- Exigência para projetos de parcelamento do solo;

II - Fluxograma de Procedimentos Administrativo para Parcelamentos;

III - Multas por Infrações.

Art. 3°. O parcelamento do solo Urbano e Rural, pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal.

§ 1° Entende-se por loteamento qualquer divisão de gleba, voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias, e que implique abertura de novos logradouros públicos ou ampliação dos existentes.

§ 2° Entende-se por condomínio horizontal a divisão interna de urna gleba, para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno.

Art. 4°. A aprovação de parcelamento por loteamento e desmembramento está condicionada á obediência às disposições da Lei Federal n° 6766/1979 e suas modificações, bem como a esta Lei, observando-se os seguintes parâmetros, além dos estabelecidos pela Caixa Econômica Federal, para financiamentos imobiliários habitacionais.

§ 1°. O tamanho mínimo para desmembramento de lotes destinados a construção de casas, ou de casas já construídas, é de 26m², com frente mínima de 4m lineares.

§ 2°. A aprovação de condomínios horizontais está condicionada à obediência às disposições desta Lei.

§ 3°. Os lotes resultantes de parcelamento, só poderão ser objeto de subdivisão mediante projeto aprovado pelo órgão municipal competente e em acordo com as disposições desta Lei.

SEÇÃO II
DO LOTEAMENTO

Art.5°- Nos loteamentos, as áreas destinadas à implantação de circulação viária, equipamentos urbanos e comunitários e espaços verdes e abertos de uso público serão

proporcionais à densidade de ocupação para a área em que se situem, de acordo com as disposições do Anexo I.

I - Parâmetros Técnicos, desta Lei.

§ 1°. Serão transferidas para o patrimônio municipal, por ocasião de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o caput deste artigo.

§ 2°. A destinação das áreas para equipamentos comunitários será definida pelo Poder executivo com anuência do conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3° A localização das vias principais das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 4° Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários resultem inferiores a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, poderão ser substituídas por áreas localizadas em outro local, ou por pagamento em espécie, com base no valor de Mercado, ao Fundo municipal de Desenvolvimento Urbano, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 5° Todo loteamento residencial poderá destinar urna área especifica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores.

§ 6°- Os loteamentos e empreendedores terão como obrigação executar, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, de acordo com os respectivos projetos aprovados.

I - locação de ruas, quadras e lotes;

II - movimento de terra;

III - assentamento de meios-fios;

IV - execução de sarjetas;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - assentamento de redes de esgotos e águas pluviais; --

VII - pavimentação de todas as ruas;

VIII - muros de sustentação, quando necessários; .

IX - posteação e rede de iluminação pública;

X - cerca de áreas escolares;

XI - tratamento paisagístico das áreas verdes;

XII - outras determinações constantes do Termo de Acordo e Compromisso (TAC).

XIII - outras determinações especificadas no Anexo I — Parâmetros Técnicos, desta Lei.

DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO

Art. 6° - Conforme disposto na Lei Federal e/ou Estadual acerca do parcelamento do solo urbano, não poderão ser loteados ou desmembrados os seguintes terrenos:

I - que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 12 (doze) metros, contados desde o alinhamento dos lotes até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;

II - que constituam faixas marginais de drenos naturais (barrocas), numa largura mínima de 6 (seis) metros, para cada lado, contados à partir do eixo da barroca;

III – que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

IV – que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

V – que constituam Setores Especiais, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VI – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

VII – com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

VIII – com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pela Prefeitura ou quando se tratar de projeto oficial;

IX – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

X – em áreas de preservação ecológica;

XI – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros.

§ 1° - Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei n° 9.985, de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, quando houver.

§ 2° - Aplica-se também o disposto no caput anterior, aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de unidade de conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei n° 9.985, de 2000.

§ 3° - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/BA.

§ 4° - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 5°- Serão computadas como áreas verdes os canteiros centrais com mais de 20m (vinte metros) de largura ao longo das vias, exceto as avenidas sanitárias.

§ 6°.- Com exceção do disposto no § 4°, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais, referida nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário ou áreas verdes.

§ 7°.- Nas áreas marginais dos córregos, riachos e rios do Município de Cachoeira, deverão ser preservadas faixas de 30 m (trinta metros) em ambas as margens, contadas a partir das margens dos mesmos, não podendo conter edificações de qualquer espécie, exceto nos córregos em que houver seções definidas pela Secretaria Municipal de Meio Obras e Meio Ambiente.

§ 8°.- O setor responsável pela aprovação de projetos de loteamentos poderá, ao fixar diretrizes, propor a retificação dos cursos d'água, antes de considerar as faixas marginais de 30 (trinta) metros, conforme disposto no parágrafo anterior.

§ 9°.-No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX, X, e XI deste artigo, caberá ao setor competente da Prefeitura Municipal informar sobre a viabilidade ou não do parcelamento pretendido, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e apresentado pelo interessado.

Art. 7° – Os lotes não poderão ser cortados ou divididos por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente da Prefeitura.

§ 1°. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem a ser apresentada pelo loteador.

§ 2°. Os desmembrados com a finalidade de construção de apartamentos, deverão contemplar unidades com tamanho total mínimo de 30m².

Art.8°- Loteamentos de interesse social são os destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor ou da legislação competente.

§ 1° Serão aplicados aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos, que não conflitarem com as especificadas nesta Lei e as disposições sobre ocupação, definidas no Anexo I — Parâmetros Técnicos, desta Lei.

§ 2° Serão admitidos o encascalhamento das vias e a implantação de sistemas alternativos de esgotamento sanitário aprovados pela concessionária de serviços.

§ 3° O Município, quando não couber solução alternativa, estabelecerá parceria com o loteante e com a concessionária do serviço quando for o caso, para a implantação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§ 4° A aprovação dos Loteamentos de Interesse Social deverá ter a anuência do Conselho Municipal de desenvolvimento Urbano ou correspondente "similar".

SEÇÃO III
DESENVOLVIMENTO

Art.9°- Aplica-se aos desmembramentos, no que couberem, as disposições urbanísticas para os loteamentos, além de outras definidas no Anexos I — Parâmetros Técnicos, desta Lei.

SEÇÃO IV
CONDOMÍNIOS

Art.10°- A implantação de condomínio horizontal poderá ocorrer em glebas não edificadas ou em lotes regulares resultantes do parcelamento aprovada pela Municipalidade.

§ 1º As exigências especificas para condomínios constam do anexo I — Parâmetros Técnicos desta Lei.

§ 2° Nos condomínios horizontais será obrigatória a instituição de espaços verdes e abertos de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para o

condomínio, de acordo com as disposições do Anexo **I** — Parâmetros Técnicos, desta Lei.

§ 3° Serão transferidas para o Patrimônio Municipal, por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o caput deste artigo, ainda que sob guarda e manutenção da administração condominial.

§ 4° A localização e destinação das áreas para equipamentos comunitários será aprovada pelo Poder Executivo.

§ 5° A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras, no interior de um condomínio, é de responsabilidade dos condôminos.

§ 6º A articulação com o sistema viário deverá ser aprovada pelo Órgão Municipal competente.

§ 7° Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas já existentes para a implantação de condomínios.

CAPÍTULO II
DAS LICENÇAS

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.11°- Os projetos de empreendimentos de urbanização deverão ser licenciados em três fases:

I - Licença de Localização, com caráter urbano-ambiental, concedida pelo prazo de um ano, destina a abertura de:

a) novos loteamentos urbanos;
b) novos logradouros ao sistema viário urbano;

II — Licença de Implantação, correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação e ao Alvará de Construção, destinada à avaliação dos projetos, objetivando assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto dos empreendimentos de urbanização e da realização de atividades e somente será

expedida se cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos pela legislação, consignados no respectivo procedimento administrativo;

III – Licença de Operação, correspondente ao "habite-se", expedida se cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos pela legislação, consignados no respectivo procedimento administrativo.

Parágrafo Único: As Licenças serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes, acrescidas quando for o caso, do ressarcimento dos custos de transporte necessários para sua expedição.

Art.12°- Os interessados deverão apresentar, com os respectivos requerimentos:

I – quando pessoas jurídicas:

a) ato construtivo, registrado no órgão competente;
b) fotocópia do Cartão de Inscrição do Cadastro nacional das pessoas Jurídicas da recita Federal (CNPJ);
c) fotocópia da Carteira de Identidade do representante legal;
d) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal;
e) título aquisitivo ou contrato de locação do imóvel, onde será exercida a atividade.

II – quando pessoas físicas:

a) fotocópia da Carteira de Identidade;
b) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF);
c) comprovante de inscrição no órgão de classe, quando for o caso;
d) título aquisitivo ou contrato de locação do imóvel, onde será exercida a atividade.

SEÇÃO II
ANALISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Art.13°- Qualquer Licença poderá ser precedida, a critério do interessado, de uma análise de orientação prévia.

§ 1° Para solicitação da análise de orientação prévia o interessado deverá apresentar requerimento com um croqui contendo informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistemas viários da área de influência, indicação das articulações com o sistema viário oficial.

§ 2° A análise de orientação prévia fornecerá informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto e condições a serem atendidas.

§ 3° A análise de orientação prévia para parcelamentos fornecerá as diretrizes referentes ao uso do solo e infraestrutura e:

I — a articulação das vias do loteamento com o sistema viário urbano existente ou projetado, a articulação das vias do loteamento com o sistema viário urbano existente ou projetado, quando se tratar de loteamento, processando-se uma análise criteriosa quando à compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via, sensibilização dos proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços para melhoria das edificações;

II — acessórios aos lotes, quando se tratar de desmembramento.

§ 4°. O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de 30 (trinta) dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto e de 15 (quinze) dias para os demais, interrompidos quando a análise depende de informações complementares por parte do requerente, ambos os prazos poderão ser prorrogados por uma vez.

§ 5º A validade da análise de orientação prévia de 180 (cento e oitenta) dias.

SEÇÃO III
LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO

Art.14°- Os pedidos de Licença de Localização serão encaminhados em três vias, constando, no mínimo:

I — documentos previstos no art. 11, desta Lei;

II -- endereço, croquis de localização do imóvel com a indicação dos arruamentos contíguos;

III — plantas, contendo:

a) orientação do norte magnético:
b) limites da gleba ou do terreno com suas cotas extras, referências de nível e posição de meios-fios;
c) curva de nível à equidistância de 1 m (um metro) 'e indicação de árvores existentes;
d) área da gleba;
e) subdivisões das quadras e/ou lotes com as respectivas dimensões, numeração e áreas;
f) o sistema de vias de circulação com a respectivas hierarquias, áreas livres de uso público e áreas institucionais e sua articulação com o sistema viário oficial.

§ 1° Quando se tratar de polo gerador de tráfego deverão os interessados apresentar o plano funcional dos acessos, contendo esquema do tráfego da área de influência, as vias número de pistas, sentido de tráfego, sinalização, semáforos, se necessários, travessia de pedestres, esquema das interseções viárias, acessos e retornos com suas características geométricas.

§ 2° Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada urna margem de erro de até 5%· (cinco por cento).

§ 3° A planta de situação deverá ser separada das demais peças.

Art. 15°. - Serão obrigatoriamente encaminhados para o Parecer Técnico os requerimentos de qualquer forma de parcelamento, visando sua apreciação pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

SEÇÃO IV LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO

Art.16°- A Licença de Implantação deverá ser requerida pelo interessado para a implantação de parcelamentos, previamente autorizada por Licença de localização, abrangendo, quando for o caso:

I — a implantação de canteiro de obras, em imóvel destinado daquele onde se desenvolve a obra; e

II — a implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes.

Art.16°- Para a Licença de Implantação serão exigidos os projetos executivos contendo:

I — projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e respectivas redes, devidamente aprovado pelos órgãos e entidades públicas competentes;

II — projeto de iluminação pública aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;

III — projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

IV — projetos de guias, sarjetas, programação dos logradouros públicos;

V — projeto de ajardinamento e arborização das áreas livres, representando a terraplanagem, a arborização, cobertura vegetal e apresentação dos bosques naturais, quando existentes;

VI — projeto do sistema de captação e tratamento de água potável, pelos órgãos públicos competentes; e

VII — projeto da rede de distribuição de água potável aprovado pela concessionária do serviço.

Art.17°-Licença de implantação de parcelamentos ficará condicionada à assinatura, pelo interessado, de Acordo e Compromisso (TAC), no qual se obrigará cumprir o projeto do parcelamento conforme aprovado e executar as obras de implantação nos prazos definidos no próprio instrumento de acordo com o estabelecido nesta Lei e garantia da execução das obras exigidas, mediante:

I — caução, em dinheiro ou fiança bancária, neste caso com prazo de validade até à data prevista para a conclusão das

obras, equivalente a 10% (dez por cento), do valor total do empreendimento, a qual somente será liberada após a aceitação das obras; ou

II — caução de, no mínimo 20% (vinte por cento) da área total dos lotes, devidamente identificados.

§ 1° A caução dos lotes será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2° Findo o prazo, caso não se tenham cumprido as obrigações acordadas, serão revertidos em favor do Município os bens caucionados, que poderão ser alienados na forma prevista pela legislação em vigor.

§ 3° Só depois de realizadas as obras e serviços o interessado requererá vistoria pelo Município, que, caso as aprove, expedirá a liberação dos bens caucionados.

§ 4° O projeto do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do interessado e a critério do Município, observadas as disposições desta Lei.

§ 5° Se existirem unidades comercializadas, a modificações ficará condicionada à aprovação de todos os compradores.

Art.18°. O Município expedirá a Licença de Implantação no prazo de 60 (sessenta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO — Contagem do prazo, a que se refere o caput deste artigo, não será computado o período em que o processo tramitar em órgãos externos à Prefeitura ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.

SEÇÃO V
LICENÇA DE OPERAÇÃO

Art.19°- À Licença de Operação será concedida após finalizadas as obras de implantação do emparelhamento, apresentando as instalações previstas no projeto aprovado.

§ 1° A licença de operação não será concedida se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

§ 2° A licença de operação poderá ser parcial, em caso de:

I — abertura do parcelamento por etapas, desde que a etapa concluída apresente condições mínimas de infraestrutura e saneamento; e

II — programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada, em regime de reunião.

§ 3° A licença de operação parcial é de parcial é de caráter precário e não substitui a licença de operação a ser concedida ao final das obras.

Art.20°- Prazo para concessão de Licença de Operação não poderá exceder 15 (quinze) dias úteis.

SEÇÃO VI
CERTIFICADO E LICENÇA PARA MUDANÇADE USO

Art.21°- O órgão Municipal competente, ouvindo, quando couber, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, deliberará sobre os casos de mudança do uso indicado no Plano Diretor Urbano, mediante requerimento prévio do interessado.

CAPÍTULO III
DAS INFRAÇÕES

Art.22°- Constitui infrações toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei e demais normas ou atos regulamentadores, na forma prevista no Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art.23°-As Infrações aos dispositivos desta Lei em relação aos parcelamentos urbanos serão impostas as seguintes penalidades.

I— multa; e

II — embargo das obras;

III — interdição; e

IV — a recomposição.

§ 1° A 'imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

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

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

Art. 24° Imposta a multa, calculada com base no Anexo III — Tabela Única de Multas por Infrações, desta Lei em função da infração cometida, o infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

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

§ 2°A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.

§ 3° Os infratores que estiverem em debito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§ 4° As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

Art.25°- A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

I — a maior ou menor gravidade da infração, tendo em vista suas consequências para o meio ambiente e a qualidade de vida dos habitantes do local;

II – os antecedentes do infrator.

III – as circunstâncias atenuantes e agravantes;

IV – o porte do empreendimento; e

V – grau de compreensão e escolaridade do infrator.

Art.26° - Caberá embargo, se as obras de urbanização estiverem sendo executadas em desacordo com as licenças de localização e de implantação, com os condicionamentos estabelecidos nas referidas licenças ou, ainda, em condições de risco para os seres humanos ou para o meio ambiente.

§ 1° Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias.

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

Art.27°- Qualquer obra de parcelamento concluída poderá ser eventualmente interditada, caso seja verificada sua clandestinidade ou a desobediência às normas desta Lei e, se houver

edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo notificará os ocupantes da irregularidade, lavrando o competente Auto de Interdição.

§ 1° Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possui licença.

§ 2° A interdição poderá ser suspensa, desde que as obras de urbanização atendem às exigências da legislação vigente e seu proprietário providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

§ 3° A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinarem.

§ 4° Se houver edificação habitação, o Poder Executivo deverá promover a sua desocupação compulsória, se houver insegurança manifestada, com risco de visa ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

Art.28°- A recomposição será exigida, mesmo após sua conclusão das obras de urbanização, desde que verificada pelos técnicos competentes que foi realizada:

I — Sem a devida Licença de Localização;

II — Em desacordo com as licenças concedidas ou atendendo os condicionamentos estabelecidos nas referidas licenças.

§ 1° A recomposição dependerá de previa notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2° Não sendo atendida a intimação, a recomposição poderá ser efetuada pelo poder Executivo, incluindo as eventuais demolições necessárias, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.29° - O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos desta Lei.

Art.30°- Os projetos de parcelamentos em tramitação no Poder Executivo e as obras em fase de execução deverão se adequar às normas desta Lei:

Art.31°- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art.32°- Revogam-se as disposições em contrários, principalmente a Lei Municipal n° 957/2012.

GABINETE DA PREFEITA DE CACHOEIRA, ESTADO DA BAHIA

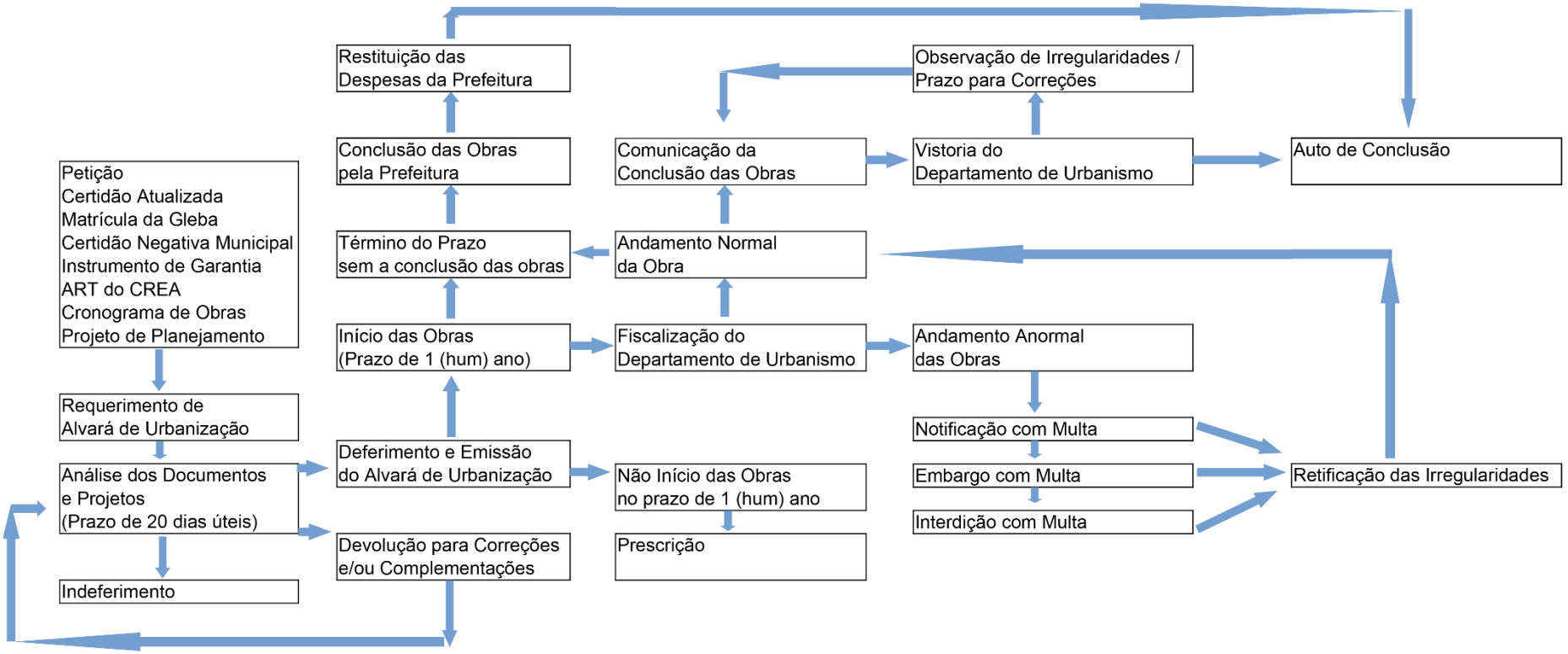
EM 07 DE NOVEMBRO DE 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
ELIANA GONZAGA DE JESUS
Data: 21/11/2025 16:10:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ELIANA GONZAGA DE JESUS
Prefeita Municipal

Prefeitura Municipal da Cachoeira
Cidade Heroica (Lei Provincial N°43, de 13 de março de 1837)
Cidade Monumento Nacional (Decreto 68.045, de 18 de janeiro de 1971)
Rua Ana Nery, n°27 (Centro Histórico) | CEP 44300-000
CNPJ: 13.828.397/0001-56 | Telefone: (75) 3425-1390

FLUXOGRAMA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL



PREFEITURA CACHOEIRA
TERRA MÃE DA LIBERDADE

TABELA DE TAXAS E MULTAS — MUNICÍPIO DE EXEMPLO

I – TAXAS ADMINISTRATIVAS

Nº	Descrição	Base Legal (Lei 6.766/79)	Fato Gerador	Valor Estimado (R$)	Observações
1	Taxa de Protocolo e Análise Prévia de Loteamento	Art. 18	Recebimento e conferência inicial do projeto	R$ 1.000,00 por processo	Inclui conferência documental e análise preliminar
2	Taxa de Análise Técnica de Projeto de Loteamento	Art. 19, §1º	Análise urbanística, topográfica e ambiental	R$ 150,00 por lote	Cobre custos técnicos da equipe municipal
3	Taxa de Aprovação de Loteamento	Art. 18 a 20	Emissão de parecer favorável e aprovação formal	R$ 3.000,00 por projeto	Condição para emissão do Alvará de Loteamento
4	Taxa de Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura	Art. 22	Autorização para início das obras de infraestrutura	R$ 1.500,00 por alvará	Válido por 12 meses, renovável uma vez
5	Taxa de Vistoria de Obras de Loteamento	Art. 22 e 23	Fiscalização de drenagem, pavimentação, rede de água e energia	R$ 600,00 por vistoria	Inclui até 3 vistorias oficiais
6	Taxa de Recebimento e Registro de Loteamento	Art. 26	Recebimento final das obras e encaminhamento ao registro imobiliário	R$ 2.000,00 por processo	Pago após conclusão das obras e emissão de Termo de Verificação

II – MULTAS POR INFRAÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Nº	Infração	Base Legal (Lei 6.766/79)	Situação Geradora	Valor da Multa (R$)	Observações
1	Implantação de Loteamento sem Aprovação Prévia	Art. 50, I	Início de parcelamento sem aprovação municipal	R$ 100.000,00	Sujeito à paralisação imediata e embargo da obra
2	Venda de Lotes sem Registro no Cartório de Imóveis	Art. 50, II	Comercialização antes da aprovação e registro	R$ 50.000,00 por ocorrência	Sujeito a sanções civis e criminais
3	Descumprimento de Cronograma de Execução das Obras	Art. 22, §1º	Atraso superior a 60 dias no cronograma aprovado	R$ 1.000,00 por dia de atraso	Contado após notificação oficial
4	Execução de Obras Divergentes do Projeto Aprovado	Art. 23	Alterações sem prévia autorização municipal	R$ 20.000,00 + R$ 2.000,00 por lote afetado	Pode resultar em cassação do alvará
5	Publicidade Irregular de Empreendimento Não Aprovado	Art. 37	Divulgação sem número de processo e aprovação municipal	R$ 10.000,00 por anúncio	Abrange mídia impressa, online e outdoors
6	Obstrução à Fiscalização Municipal	Art. 23, §2º	Impedir acesso dos fiscais ou ocultar informações	R$ 5.000,00	Pode ser cumulada com suspensão do alvará
7	Execução de Parcelamento em Área de Restrição Ambiental	Art. 3º e 4º	Intervenção em APP, nascente ou encosta sem licença	R$ 80.000,00 + recuperação ambiental	Sujeito a comunicação ao MP e embargo definitivo

Lei Municipal nº _____/2025

ANEXO III — TABELA ÚNICA DE MULTAS POR INFRAÇÕES

Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano e Rural

Nº	Infração	Fundamento Legal	Descrição da Conduta	Penalidade Aplicável	Valor da Multa (UFMs)	Observações / Agravantes
01	Execução de parcelamento sem Licença de Localização	Art. 22, 23, 26, 28-I	Iniciar obras de parcelamento do solo sem prévia licença emitida pelo órgão municipal competente	Multa + Embargo + Recomposição	885,00 a 1.770,00	Se houver comercialização de lotes, aplicar valor máximo e comunicar ao MP
02	Execução de obras em desacordo com a licença concedida	Art. 23, 26, 28-II	Realizar obras de urbanização diferentes das aprovadas em projeto	Multa + Embargo	531,00 a 1.416,00	Reincidência dobra o valor
03	Comercialização de lotes sem Licença de Operação	Art. 19, 23	Vender ou prometer venda de lotes sem a devida aprovação e conclusão das obras	Multa + Interdição	708,00 a 1.770,00	Pode ensejar cassação de registros e responsabilização cível

04	Omissão na execução das obras de infraestrutura obrigatórias	Art. 5º, VI–XIII	Deixar de executar, total ou parcialmente, as obras constantes do TAC	Multa + Embargo + Perda da caução	354,00 a 1.239,00	Aplicável por item de infraestrutura descumprido
05	Implantação de loteamento em área de restrição ambiental, risco ou declividade proibida	Art. 6º e 7º	Parcelamento em áreas de preservação, risco ou acima dos limites legais de declividade	Multa + Interdição + Recomposição	1.416,00 a 3.540,00	Agrava-se em até 100% se houver dano ambiental
06	Obra ou parcelamento clandestino	Art. 23 e 27	Implantar loteamento sem qualquer tipo de licença ou registro	Multa + Interdição + Recomposição	1.770,00 a 5.310,00	Reincidência: triplica o valor
07	Descumprimento do Termo de Acordo e Compromisso (TAC)	Art. 17	Não executar as obras ou descumprir prazos estabelecidos no TAC	Multa + Perda da caução	531,00 a 1.062,00	Liberação da caução condicionada à regularização
08	Alteração de projeto sem autorização	Art. 17 §§ 4º e 5º	Alterar traçado, vias ou áreas públicas sem nova aprovação municipal	Multa + Embargo	265,00 a 708,00	Obrigatória recomposição ao projeto aprovado
09	Impedimento à fiscalização municipal	Art. 23 e 25	Negar acesso ou dificultar atuação dos fiscais municipais	Multa	170,00 a 531,00	Configura agravante para demais infrações

10	Descumprimento de embargo ou interdição	Art. 26 e 27	Continuar obras embargadas ou interditadas	Multa + Responsabilização administrativa	885,00 a 1.770,00	Comunicação obrigatória ao Ministério Público
11	Falta de recomposição determinada	Art. 28	Não realizar as correções determinadas após autuação	Multa diária até regularização	17,00 UFMs/dia até 885,00	Após 30 dias, Município executará diretamente, cobrando custos
12	Ausência de laudos técnicos obrigatórios (geotécnico, ambiental, etc.)	Art. 6º §3º	Não apresentar laudos ou ART exigidos pela lei	Multa	170,00 a 442,50	Deve ser sanada antes da tramitação do processo

§ 1º — As multas fixadas nesta Tabela serão corrigidas monetariamente de acordo com o IPCA (Indice Nacional de Preço ao Consumidor amplo).

§ 2º — A reincidência implicará aplicação em dobro da multa e, na segunda reincidência, aplicação em triplo, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

§ 3º — As multas poderão ser convertidas em medidas compensatórias ambientais ou urbanísticas, mediante deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º — O não pagamento da multa no prazo legal de 15 (quinze) dias implicará inscrição em Dívida Ativa e impossibilidade de contratar com o Município, nos termos da legislação vigente.