



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 22/2026 ao PLC nº 21/2026

Vitória da Conquista – BA, 30 de abril de 2026.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o anexo Projeto de Lei Complementar, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista, dispondo sobre o licenciamento, a análise, a aprovação, a execução, a utilização, a manutenção, a ampliação, a reforma, a regularização e a demolição de obras e edificações, bem como sobre a fiscalização urbanística e a aplicação das correspondentes sanções administrativas.

A proposta ora encaminhada representa medida essencial para o aperfeiçoamento do ordenamento urbanístico municipal, em consonância com a evolução institucional do Município, com as diretrizes constitucionais da política urbana e com o novo ciclo de planejamento inaugurado pelo Plano Diretor Municipal.

O propósito central desta iniciativa é dotar Vitória da Conquista de marco normativo moderno, coerente, sistematizado e tecnicamente atualizado, capaz de responder, com maior eficiência e segurança jurídica, às demandas contemporâneas relacionadas ao uso e à transformação do espaço urbano.

O crescimento da cidade, a diversificação das tipologias construtivas, a ampliação das exigências em matéria de acessibilidade, sustentabilidade, segurança, salubridade, prevenção de riscos e controle de impactos urbanísticos impõem ao Poder Público o dever de revisar e qualificar seus instrumentos normativos. Nesse contexto, o novo Código de Obras e Edificações surge como instrumento indispensável para disciplinar de forma clara os deveres dos particulares, as atribuições dos profissionais responsáveis, os procedimentos administrativos de licenciamento e os mecanismos de fiscalização e regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

A minuta foi concebida com o objetivo de superar fragilidades historicamente verificadas em diplomas edilícios tradicionais, substituindo uma lógica excessivamente fragmentada por uma estrutura normativa mais racional, integrada e compatível com os princípios da legalidade, da eficiência administrativa, da transparência, da boa-fé, da simplificação procedimental e da função social da propriedade.

Dentre os avanços promovidos pela proposição, destacam-se a previsão de tramitação prioritariamente eletrônica dos processos, por meio de sistema digital municipal; a organização das modalidades de licenciamento urbanístico; a disciplina dos atos acessórios e certidões urbanísticas; a regulamentação específica do licenciamento das atividades econômicas; a definição de procedimentos para regularização de obras, e; a consolidação de regras de fiscalização, autuação, sanções e medidas administrativas voltadas à tutela da ordem urbanística municipal.

A proposição também reforça, de forma expressa, valores que atualmente são indissociáveis da produção do espaço urbano contemporâneo, a exemplo da acessibilidade universal, da segurança estrutural, do conforto ambiental, da salubridade, da mitigação de impactos ao entorno, da sustentabilidade ambiental e do uso racional da infraestrutura instalada.

Assim, ao encaminhar esta proposta busca-se assegurar que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira ordenada, inclusiva, resiliente e socialmente justa.

Outro aspecto relevante da iniciativa reside no fortalecimento da segurança jurídica, tanto para a Administração quanto para os cidadãos e profissionais que atuam no setor da construção civil. Ao estabelecer competências, responsabilidades, procedimentos, condicionantes e consequências jurídicas de forma mais precisa, o projeto contribui para reduzir ambiguidades interpretativas, prevenir irregularidades, uniformizar rotinas administrativas e conferir maior previsibilidade à atuação estatal.

Cumprasse assinalar, ainda, que a proposta não se limita a disciplinar o ato de construir, mas organiza de maneira mais ampla o ciclo administrativo da intervenção edilícia e urbanística, abrangendo desde a análise prévia de viabilidade e o licenciamento até a conclusão da obra, sua regularização, eventual fiscalização e, quando necessário, a imposição de sanções. Trata-se, portanto, de norma estruturante, com forte repercussão sobre a política urbana, o ambiente de negócios, a proteção do interesse público e a qualidade do espaço construído no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Importa ressaltar que a atualização do Código de Obras e Edificações guarda estreita compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com a legislação urbanística complementar, permitindo maior articulação entre os instrumentos de planejamento, controle e gestão territorial. A proposta também favorece a integração entre os setores responsáveis pelo licenciamento, fiscalização, atividade econômica e desenvolvimento urbano, contribuindo para uma governança mais eficiente e responsiva.

Sob a perspectiva administrativa, o projeto igualmente busca simplificar fluxos, racionalizar exigências, incentivar a digitalização dos procedimentos e permitir a adoção de mecanismos mais céleres e proporcionais de análise, sem renúncia ao controle técnico e à observância dos parâmetros legais. Essa diretriz revela especial importância para a melhoria dos serviços prestados ao cidadão, para a valorização da atuação técnica qualificada e para o fortalecimento da capacidade institucional do Município.

No plano social, a medida projeta efeitos positivos sobre a melhoria da ambiência urbana, a prevenção de ocupações irregulares, a redução de riscos construtivos, a promoção da acessibilidade e da habitabilidade e a indução de uma cultura de conformidade urbanística. No plano econômico, favorece maior clareza regulatória, com potencial para estimular investimentos, reduzir entraves burocráticos indevidos e aprimorar o ambiente local de licenciamento e implantação de atividades.

Registre-se, por fim, que a iniciativa contempla a revogação expressa da legislação anterior pertinente, especialmente da Lei nº 1.481/2007, com o objetivo de consolidar em um novo diploma legal as disposições essenciais à disciplina das obras e edificações no território municipal.

Diante da relevância da matéria para a organização do território, para a segurança das edificações, para a eficiência administrativa e para a implementação da política de desenvolvimento urbano de Vitória da Conquista, **REQUEIRO** seja o presente Projeto de Lei processado, apreciado e votado por essa Egrégia Casa Legislativa, nos termos da Lei Orgânica do Município e do Regimento Interno desta Casa de Leis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Renovo, por fim, protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no art. 154, inciso III, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista e dispõe sobre:

- I – licenciar, analisar e aprovar projetos de obras e edificações;
- II – executar, usar, manter, ampliar, reformar, regularizar e demolir obras e edificações;
- III – realizar demais intervenções físicas no território municipal, inclusive urbanização e parcelamento do solo nos termos da LPUOS;
- IV – fiscalizar construções, usos e atividades e aplicar as correspondentes sanções administrativas, em consonância com o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 2.959/2024) e com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O trâmite dos processos previstos neste Código será realizado prioritariamente em meio eletrônico, nos termos da legislação municipal de governo digital e dos regulamentos específicos.

Art. 2º São objetivos deste Código de Obras e Edificações, em consonância com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Municipal e demais instrumentos de planejamento territorial:

- I – assegurar a segurança estrutural das edificações e o conforto ambiental de seus usuários;
- II – promover a salubridade pública e a acessibilidade universal, eliminando barreiras arquitetônicas;
- III – preservar e qualificar o ambiente urbano, fomentando a sustentabilidade ambiental e o uso racional do solo;
- IV – garantir a função social da propriedade urbana, nos termos do Plano Diretor;
- V – fomentar a inovação tecnológica, a digitalização e a simplificação administrativa nos processos de licenciamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

VI – compatibilizar as intervenções físicas com a capacidade instalada da infraestrutura urbana e com os demais instrumentos de planejamento municipal;

VII – implementar os objetivos e diretrizes do PDDU relativos à sustentabilidade urbana, mobilidade e inclusão socioespacial;

VIII – fomentar interoperabilidade BIM e dados abertos.

Art. 3º Este Código se aplica:

I – a todo o território municipal incluído no perímetro urbano da sede, das zonas especiais, dos distritos e nas demais áreas definidas pelo macrozoneamento do Plano Diretor em vigor; e

II – às intervenções físicas autorizadas em áreas rurais, sempre que expressamente admitidas pela legislação urbanística.

Art. 4º Para os fins deste Código, entende-se por:

I – **Obra:** toda construção, demolição, reforma, ampliação ou regularização de edificação;

II – **Intervenção urbanística:** qualquer modificação física no lote, logradouro ou espaço público que implique instalação de infraestrutura, alteração de topografia ou ocupação do solo;

III – **Responsável técnico:** profissional legalmente habilitado e registrado no conselho de classe competente, que assume a autoria de projeto e/ou a execução da obra;

IV – **Modalidades de licenciamento:** Simplificada, Ordinária e Especial, conforme art. 39 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As demais definições constarão de ato normativo emitido pela Chefia do Poder Executivo, a qual poderá ser atualizada por novo ato normativo, resguardado o princípio da publicidade.

Art. 5º As disposições deste Código se aplicam em harmonia com a legislação federal, estadual e municipal pertinente, bem como com as normas técnicas vigentes, inclusive as da ABNT, de segurança contra incêndio, de acessibilidade e de proteção ao patrimônio cultural e ambiental, prevalecendo a disposição mais restritiva em caso de conflito.

Art. 6º O Poder Público municipal exercerá a fiscalização das obras e edificações, conforme regulamento, por meio de:

I – inspeções presenciais e monitoramento remoto, priorizados segundo critérios de risco;

II – uso de sistemas digitais de acompanhamento de obras e intercâmbio de dados com outros órgãos;

III – aplicação das sanções administrativas cabíveis em caso de infração.

Art. 7º Este Código será objeto de revisão periódica, no máximo a cada cinco anos, para adequação a inovações normativas e tecnológicas.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES, DIREITOS E DEVERES





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 8º A execução de qualquer obra, intervenção urbana ou instalação temporária no Município de Vitória da Conquista fica condicionada ao prévio atendimento das normas legais, técnicas, ambientais e urbanísticas vigentes, com vistas ao desenvolvimento urbano seguro, ordenado, inclusivo e sustentável.

§ 1º Devem ser observados, além deste Código, os princípios da função social da propriedade, da equidade no acesso à infraestrutura urbana e da justiça socioespacial.

§ 2º O atendimento às normas ambientais incluirá as obrigações previstas nos Planos Municipais de Saneamento e de Mobilidade.

Art. 9º São deveres do proprietário, possuidor ou titular de direito real sobre o imóvel, bem como dos profissionais responsáveis técnicos:

- I – cumprir integralmente este Código e a legislação correlata;
- II – garantir a segurança estrutural, a salubridade, a acessibilidade e a sustentabilidade da obra;
- III – adotar medidas preventivas para evitar danos a edificações vizinhas, ao meio ambiente e à via pública;
- IV – manter documentação técnica atualizada e disponibilizá-la à fiscalização sempre que solicitada, prioritariamente por meio digital no SISLIC;
- V – assegurar condições dignas e seguras de trabalho aos operários;
- VI – comunicar ao órgão competente qualquer alteração relevante no projeto ou na execução.

Parágrafo único. O descumprimento destes deveres sujeita o infrator às sanções administrativas, cíveis e penais previstas neste Código e na legislação aplicável.

Seção I **Do Requerente**

Art. 10 O proprietário ou seu representante legal tem direito a:

- I – protocolar pedidos de licenciamento e receber análise dentro dos prazos legais;
- II – obter informações claras e acessíveis sobre requisitos, custos e etapas dos processos;
- III – apresentar defesa ou recurso contra decisões administrativas;
- IV – ser atendido preferencialmente por meio digital, com rastreabilidade dos requerimentos;
- V – solicitar revisão de exigências consideradas desproporcionais, nos termos deste Código.

§ 1º A concessão de licenças não implica reconhecimento de direito de propriedade ou posse, nem dispensa a observância de outras obrigações legais.

§ 2º São direitos do requerente:

- I – acesso eletrônico integral ao processo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- II – obtenção de certidões no prazo legal;
- III – revisão de exigências desproporcionais.

Art. 11 O requerente, o proprietário e os profissionais habilitados respondem solidariamente pelo cumprimento das normas urbanísticas, ambientais e de segurança, sem prejuízo das penalidades aplicáveis a cada um, na forma deste Código.

Art. 12 Além dos deveres previstos no art. 9º, cabe ao requerente:

- I – obter a licença antes de iniciar qualquer obra, instalação ou demolição;
- II – apresentar toda a documentação exigida nos atos normativos, em formato digital, inclusive projeto legal, memorial descritivo e Documento de Responsabilidade Técnica (ex.: ART/RRT);
- III – executar a obra de acordo com o projeto aprovado e com as condicionantes fixadas no licenciamento;
- IV – garantir condições de acessibilidade, segurança do trabalho e mitigação de impactos ao entorno;
- V – comunicar imediatamente ao órgão competente qualquer alteração substancial no projeto ou substituição de responsável técnico;
- VI – zelar pela correta gestão de resíduos e pelo controle de emissão de ruídos, poeira ou vibrações;
- VII – manter o canteiro sinalizado e instalar placa de obra conforme padrão municipal;
- VIII – atender às vistorias e fornecer informações à fiscalização sempre que solicitado.

Art. 13. O requerente responde pela veracidade dos documentos apresentados e pela guarda do dossiê técnico da obra pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos após o habite-se, disponibilizando-o ao Município quando solicitado.

§ 1º A falsidade de informação ou documento implica nulidade do processo de licenciamento, sem prejuízo das sanções penais, cíveis e administrativas.

§ 2º A Administração poderá exigir complementação documental ou esclarecimentos a qualquer tempo, sob pena de suspensão do alvará até o atendimento.

Art. 14 O descumprimento das obrigações previstas nos arts. 8º a 12 sujeita o infrator às sanções graduadas neste Código, que incluem advertência, multa, embargo, interdição, cassação de licença e demolição da obra.

Art. 15 A aprovação de projeto não constitui reconhecimento de domínio ou posse; compete ao interessado comprovar a titularidade do imóvel por meio de certidão de registro ou instrumento jurídico hábil.

Parágrafo único. A apresentação de documento falso ou insuficiente acarreta a anulação do licenciamento, sem direito a restituição de taxas.



Art. 16 A partir da emissão do Certificado de Conclusão de Obras (habite-se), o proprietário ou seu sucessor é responsável por manter as condições de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade da edificação, sob pena das medidas previstas neste Código.

Seção II

Das Responsabilidades e Habilitação Profissional

Art. 17 Todas as intervenções sujeitas a licenciamento somente serão admitidas quando acompanhadas de profissional habilitado, com Documento de Responsabilidade Técnica (ex.: ART/RRT) protocolado no respectivo conselho profissional e no Município.

Parágrafo único. É vedada a elaboração ou execução de projeto por pessoa não habilitada ou não inscrita no conselho de classe competente.

Art. 18 O profissional legalmente habilitado pode assumir as seguintes funções, isolada ou cumulativamente:

I – **Responsável técnico pelo projeto**, incumbido da conformidade à legislação, do conteúdo das peças gráficas e da exequibilidade técnica;

II – **Responsável técnico pela execução da obra**, incumbido da fiel realização do projeto, da segurança do canteiro e da instalação de equipamentos;

III – **Autor de projeto complementar** (estrutural, instalações, prevenção de incêndio, acessibilidade, paisagismo ou outro), respondendo pelos respectivos escopos.

§ 1º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto e/ou de responsável técnico pela obra.

§ 2º Os autores de todos os tipos de projetos submetidos à aprovação do Poder Executivo assinarão, conjuntamente com o proprietário, todos os elementos necessários à sua aprovação, a partir da data do protocolo do pedido de licença.

Art. 19 A autoria de projetos poderá ser compartilhada por dois ou mais profissionais, os quais responderão solidariamente, devendo cada um indicar, nas peças que subscrever, sua especialidade e parcela de responsabilidade.

Art. 20 Quando o profissional figurar como autor do projeto e responsável pela execução, responderá por qualquer ocorrência relativa tanto à concepção quanto à obra, até a expedição do habite-se.

Art. 21 A responsabilidade do autor do projeto perante o Município inicia-se no protocolo do pedido de licença; a do responsável pela execução, na data de início da obra declarada no canteiro e no sistema eletrônico.

Art. 22 Compete ao responsável técnico pela execução:

I – zelar pela segurança dos trabalhadores, dos transeuntes e das propriedades vizinhas;

II – manter o projeto licenciado no canteiro, disponível à fiscalização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

III – instalar placa de obra padronizada, contendo número do alvará, prazo de validade e identificação dos profissionais;

IV – comunicar ao órgão competente qualquer substituição de responsável técnico em até 3 (três) dias úteis;

V – cumprir normas de gerenciamento de resíduos, controle de poeira, ruído e impactos ao entorno.

§ 1º A desistência da responsabilidade técnica deverá ser comunicada por escrito; o proprietário terá 10 (dez) dias úteis para indicar substituto, sob pena de paralisação.

§ 2º Enquanto não indicado novo responsável técnico, a obra ficará automaticamente embargada.

Art. 23 Os responsáveis técnicos pela execução das obras e os proprietários dos imóveis responderão, desde o início das obras por:

I – descumprimento dos projetos aprovados e condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados;

II – incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas, vias públicas ou ao meio ambiente, durante a execução de obras;

III – falta de precaução e acidentes que envolvam operários e/ou terceiros;

IV – ausência de responsável técnico; e

V – inobservância de qualquer das disposições desta Lei, referente à execução das obras.

Parágrafo único. A responsabilidade se estende a danos causados a bens públicos ou privados, sem prejuízo de ação regressiva.

Art. 24 O profissional que infringir este Código, além das penalidades pecuniárias, estará sujeito à suspensão de seu cadastro municipal, conforme graus e prazos definidos em regulamento, sendo o prazo padrão mínimo de 1 (um) ano, na primeira infração e 2 (dois) anos, em caso de reincidência.

Parágrafo único. A suspensão será aplicada por meio de processo administrativo, assegurados contraditório e ampla defesa, e comunicada ao respectivo conselho profissional.

Art. 25 Somente poderão subscrever projetos ou assumir a execução de obras os profissionais regularmente cadastrados no Sistema de Licenciamento do Município, mediante apresentação da documentação estabelecida em atos normativos emitidos pela Chefia do Poder Executivo.

Art. 26 O profissional deverá respeitar os limites de suas atribuições técnicas definidos pelos conselhos de classe, sem prejuízo do disposto neste Código.

Parágrafo único. O ente público municipal se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 27 O município de Vitória da Conquista não assume qualquer responsabilidade técnica perante proprietários, operários ou terceiros ao aprovar um projeto, de modo que a fiscalização por ela exercida não implica em que reconheça responsabilidade por qualquer ocorrência.

Art. 28 O Poder Público municipal não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Seção III Dos Órgãos Públicos

Art. 29 As obras promovidas pela União, Estado da Bahia, Município de Vitória da Conquista, suas autarquias ou fundações se submetem ao licenciamento estabelecido neste Código, com isenção de taxas, ressalvados os empreendimentos de finalidade econômica.

Parágrafo único. Consideram-se obras públicas aquelas executadas diretamente pelo Poder Público para fins institucionais, excluídos os contratos de concessão ou parceria de cunho lucrativo.

Art. 30 As disposições deste Código aplicam-se integralmente às obras públicas situadas em território municipal, independentemente do regime jurídico do executor, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição Federal.

TÍTULO II DO CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 31 O controle urbanístico é exercido pelo Município por meio do licenciamento, fiscalização e sanções, em consonância com o PDDU (Lei Compl. 2.959/2024) e a LPUOS, visando:

- I – assegurar a função social da propriedade;
- II – compatibilizar obras com a sustentabilidade ambiental e a capacidade da infraestrutura urbana.

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 32 O Licenciamento Urbanístico é o procedimento administrativo prévio e obrigatório à execução de qualquer intervenção física ou mudança de uso do solo urbano, destinado a verificar sua conformidade com a legislação urbanística, ambiental e técnica vigente.

Art. 33 O procedimento de licenciamento observará, além dos princípios constitucionais, os princípios da simplificação administrativa, da celeridade, da tramitação digital (SISLIC) e da responsabilidade compartilhada entre Administração e profissionais habilitados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 34 O Licenciamento Urbanístico será processado conforme uma das três modalidades previstas nesta Lei, observada a natureza e a complexidade da intervenção ou da mudança de uso pretendida.

Art. 35 A Administração Municipal poderá emitir atos administrativos que, embora independam do procedimento formal de licenciamento urbanístico, poderão ser requeridos de forma autônoma ou integrar o processo como peças acessórias.

§ 1º São considerados atos administrativos autônomos ou acessórios ao licenciamento, entre outros:

- I – Análise de Viabilidade Prévia de uso e ocupação do solo;
- II – Certidões urbanísticas, técnicas ou de regularidade imobiliária;
- III – Certificados de conclusão de obras - Habite-se ou certificados de regularização de obra;
- IV – Autorizações específicas para instalações ou usos transitórios (tapume, grua, eventos);
- V – Declarações de conformidade ou regularidade urbanística.

§ 2º A emissão dos atos referidos neste artigo não confere, por si só, direito à execução de obras ou mudanças de uso, salvo nos casos expressamente autorizados em regulamento.

§ 3º Quando utilizados como peças acessórias, os atos mencionados poderão instruir o pedido de licenciamento, com vistas à agilização da análise técnica e à demonstração de conformidade prévia com a legislação vigente.

Seção I **Modalidades de Licenciamento**

Art. 36 O Licenciamento Urbanístico poderá ser classificado quanto à sua natureza como:

I – **Licenciamento Provisório** (Alvará Provisório de Obra – APO), destinado a autorizar o início imediato de obras com base em autodeclaração e documentação mínima, conforme as condições previstas nesta Lei;

II – **Licenciamento Definitivo**, destinado a autorizar, de forma plena e conclusiva, a execução de obras ou mudanças de uso do solo urbano, mediante análise técnica e comprovação do atendimento à legislação urbanística, ambiental e edilícia aplicável.

Parágrafo único. A adoção do licenciamento provisório não isenta o requerente da obrigação de obter o alvará definitivo, sendo ambos procedimentos complementares quando assim determinado nesta Lei.

Art. 37 O Licenciamento Expresso é o Licenciamento Provisório que permite a emissão automática do Alvará Provisório de Obra (APO), mediante autodeclaração do responsável técnico e do requerente, para intervenções que se enquadrem nos critérios definidos em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 1º O APO terá vigência limitada e possibilitará a execução parcial da obra até o nível do terreno, conforme especificado nesta Lei, devendo ser substituído oportunamente pelo alvará definitivo.

§ 2º A emissão do APO não exime o requerente da responsabilidade por eventuais irregularidades ou da obrigação de cumprimento integral da legislação aplicável, sujeitando-se às penalidades previstas no caso de divergência entre a autodeclaração e as condições reais do imóvel ou projeto.

§ 3º O APO vigora por 180 dias, prorrogável por uma vez.

Art. 38 O Alvará Provisório de Obra (APO), emitido por meio do procedimento de **Licenciamento Expresso**, autoriza a execução de serviços preliminares durante a tramitação do respectivo licenciamento definitivo.

Parágrafo único. Ato regulamentador disporá sobre os serviços autorizados, os requisitos técnicos e documentais, os prazos de validade e as demais condições aplicáveis ao Alvará Provisório de Obra.

Art. 39 As obras e intervenções urbanas sujeitas ao licenciamento definitivo enquadrar-se-ão em uma das seguintes modalidades:

- I – Licenciamento Simplificado;
- II – Licenciamento Ordinário;
- III – Licenciamento Especial.

§ 1º Os critérios objetivos de porte, uso, risco e impacto para enquadramento nas modalidades de licenciamento definitivo serão definidos em atos normativos emitidos pela Chefia do Poder Executivo, com base nos parâmetros da LPUOS.

§ 2º A documentação mínima exigida e os parâmetros para enquadramento em cada modalidade constarão em ato normativo específico.

Art. 40 A definição da modalidade de licenciamento aplicável a qualquer obra ou intervenção urbana observará, de forma integrada, os **critérios técnicos**, cujos parâmetros estão detalhados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS e em **regulamentação específica**, conforme:

I – **Natureza da intervenção**: construção, reforma, ampliação, demolição, urbanização, parcelamento do solo ou instalação temporária;

II – **Porte do empreendimento**, medido pela área construída total, número de unidades ou de lotes, conforme as faixas de **pequeno, médio e grande porte** estabelecidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS;

III – **Uso predominante**, classificado segundo os grupos e subgrupos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS;

IV – **Grau de impacto urbanístico e ambiental**, de acordo com a classificação constante da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

V – **Localização**: zoneamento, inserção em áreas de proteção cultural ou ambiental, faixas não-edificáveis, zonas de risco geotécnico ou de inundação, conforme mapas da LPUOS.

§ 1º Com base nos critérios acima, os empreendimentos serão enquadrados nos seguintes **níveis de licenciamento definitivo**:

I – **Licenciamento Simplificado**;

II – **Licenciamento Ordinário**;

III – **Licenciamento Especial**.

§ 2º Os **parâmetros numéricos** (limites de área, alturas, índices urbanísticos, geração de viagens, níveis de ruído etc.) seguirão os parâmetros definidos na LPUOS e nos atos normativos.

§ 3º Havendo dúvida sobre o enquadramento ou quando a localização se der em área sensível, o órgão licenciante poderá exigir **Análise de Viabilidade Prévia**, antes de definir a modalidade definitiva.

§ 4º O enquadramento em Licenciamento Simplificado ou Ordinário **não dispensa** a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito ou outros documentos, se exigidos pela LPUOS ou por legislação específica.

§ 5º Os Alvarás terão prazo de validade conforme ato normativo específico e será renovável apenas uma vez pelo mesmo período, se iniciada a obra.

§ 6º Concedido o Alvará, nos termos desta Lei, e decorrido o prazo de sua validade, sem que a construção ou demolição tenha sido iniciada, considerar-se-á a licença automaticamente revogada.

§ 7º Tendo sido iniciada a obra e considerando as suas características, o órgão municipal competente poderá renovar ou prorrogar o prazo estabelecido, mediante recolhimento de taxa de revalidação.

§ 8º A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado, sem que tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

Art. 41 Os procedimentos, prazos, documentos e taxas relativos às três modalidades de licenciamento (Simplificada, Ordinária e Especial) e ao **Licenciamento Expresso** serão disciplinados em **Atos do Poder Executivo**, observado o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 42 Estarão isentas de licenciamento urbanístico as intervenções consideradas de **baixo impacto construtivo e urbanístico**, desde que não alterem a volumetria, o uso do solo, a estrutura da edificação ou as condições de segurança, salubridade e acessibilidade.

Parágrafo único. As hipóteses de isenção e os critérios técnicos para sua caracterização serão definidos em regulamento, observadas as diretrizes desta Lei e a legislação urbanística complementar.



Seção II Das Certidões Urbanísticas

Art. 43 Compete ao Município emitir certidões urbanísticas para instrução dos processos de licenciamento, **nas modalidades e prazos definidos em regulamento.**

§ 1º As certidões necessárias deverão ser solicitadas pelo requerente e apresentadas junto aos órgãos competentes, para fins de instrução do processo de análise e aprovação do projeto.

§ 2º As certidões mencionadas no *caput* terão validade de 1 ano.

Art. 44 Os procedimentos, prazos e documentos mencionados neste Título serão detalhados em Decreto e poderão ser atualizados por portaria da SEINFRA.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 45 O licenciamento das atividades econômicas é o procedimento pelo qual o Município autoriza o exercício de atividade em imóvel previamente avaliado quanto à conformidade com o PDDU, com a LPUOS e com as normas de segurança, saúde, acessibilidade e meio ambiente.

Parágrafo único. O licenciamento visa assegurar que as atividades contribuam para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da coletividade, respeitando a infraestrutura local e os impactos à vizinhança.

Art. 46 O processo de licenciamento das atividades econômicas segue uma série de procedimentos técnicos e administrativos, a fim de garantir que as atividades estejam de acordo com a legislação municipal e que seus impactos sejam devidamente avaliados, fixados em decreto.

Art. 47 O licenciamento das atividades econômicas compreende:

I – Análise de Viabilidade de Localização e Funcionamento (AVLF): Consiste na verificação preliminar da compatibilidade entre a atividade econômica pretendida e o local de sua instalação, com base nos parâmetros de uso e ocupação do solo, zoneamento, restrições legais, infraestrutura urbana, impacto de vizinhança, proteção ambiental e outros critérios definidos pela legislação municipal.

II – Alvará de Localização e Funcionamento (ALF): É o ato administrativo autorizativo que permite a instalação e o exercício da atividade econômica em local previamente aprovado, com base nas normas de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e regularidade urbanística.

Parágrafo único. A emissão do Alvará de Localização e Funcionamento está condicionada à prévia aprovação da Análise de Viabilidade de Localização e Funcionamento, com a respectiva emissão do **Termo de Viabilidade de Localização e Funcionamento (TVLF).**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

CAPÍTULO III DA ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

Art. 48 Os atos administrativos previstos neste Código somente serão expedidos mediante o recolhimento das taxas instituídas no Código Tributário Municipal (Lei nº 2.645/2022) e seus reajustes anuais.

§ 1º O valor de cada taxa, os coeficientes de atualização monetária e os prazos de pagamento serão divulgados em Tabela de Preços constante de Decreto, atualizável por portaria da SEINFRA.

§ 2º Em caso de necessidade, os órgãos competentes poderão despender recursos financeiros adicionais para realizar as análises técnicas pertinentes aos Alvarás, assegurado o ressarcimento pelo requerente.

Art. 49 As taxas relativas aos serviços previstos neste Código serão cobradas conforme as diretrizes contidas no Código Tributário Municipal e demais leis especiais, além das multas constantes no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 50 A arrecadação das taxas de licenciamento será realizada por meio de Guias de Recolhimento emitidas pelo respectivo Setor da Prefeitura Municipal, com prazos definidos para o pagamento. A falta de pagamento das taxas implicará no indeferimento do pedido de licenciamento ou na suspensão do processo de licenciamento até que a regularização do pagamento seja efetuada.

Art. 51 O recolhimento das taxas e a devida quitação serão condições indispensáveis para a emissão da licença de obra e para a continuidade do processo de execução da obra.

Parágrafo único. O requerente que não cumprir com as obrigações fiscais poderá ter a obra embargada ou sujeitar-se a outras penalidades previstas pela legislação municipal.

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 52 A formação, a instrução, a decisão e o controle dos processos de licenciamento urbanístico, edílico e de atividades econômicas no Município sujeitam-se às normas gerais deste Título, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e presunção de boa-fé, nos termos do § 1º do art. 3º da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Lei de Liberdade Econômica)..

§ 1º Todo processo tramitará preferencialmente em meio eletrônico, por intermédio do Sistema Municipal de Licenciamento Digital – SISLIC.

§ 2º Os atos praticados em desacordo com este Código são nulos, sem prejuízo da responsabilização do agente público ou privado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

CAPÍTULO ÚNICO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

Art. 53 O processo administrativo observará, o contraditório substancial, a ampla defesa, a duração razoável do processo e a utilização de autodeclarações firmadas por profissional habilitado, conforme regulamento.

Parágrafo Único. Todas as decisões administrativas deverão ser motivadas, indicando fundamentos de fato e de direito e o prazo para cumprimento de eventuais exigências.

Art. 54 A instrução do processo observará a documentação mínima e os fluxogramas constantes nos atos administrativos emitidos pela Chefia do Poder Executivo, admitida a substituição por autodeclaração quando permitido, nos termos da legislação e regulamentações.

Art. 55 Os requisitos de representação gráfica, assinatura digital, escalas, convenções e demais especificações técnicas serão definidas nos atos normativos, atualizável por ato normativo emitido pela Chefia do Poder Executivo.

Art. 56 A análise do pedido de licenciamento será realizada pela SEINFRA conforme fluxograma estabelecido em regulamento, devendo contemplar verificação de conformidade urbanística, ambiental, de segurança contra incêndio e de acessibilidade.

§ 1º As decisões poderão ser de:

- I – aprovação;
- II – exigência de ajustes;
- III – indeferimento fundamentado.

§ 2º Os prazos para decisão e respectivos efeitos serão fixados em Decreto, observado o limite máximo estabelecido em legislação federal e estadual.

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57 A regularização de edificações em andamento ou concluídas, sem o devido licenciamento ou em desacordo com os parâmetros urbanísticos vigentes à época de sua construção, dar-se-á mediante os procedimentos, critérios e exigências estabelecidos neste Título.

Parágrafo único. A regularização de que trata este Título não exime o responsável técnico, o proprietário ou o requerente das sanções aplicáveis decorrentes de infrações



urbanísticas, devendo ser observadas as condições estabelecidas na legislação municipal vigente.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 58 Poderão ser regularizadas edificações que:

- I – estejam concluídas ou em fase avançada de execução, com paredes erguidas e cobertura instalada;
- II – apresentem condições mínimas de higiene, segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade;
- III – estejam passíveis de adequação urbanística, mediante obras corretivas ou mitigadoras;
- IV – não possuam alvará expedido em data posterior ao início da vigência desta Lei;
- V – não tenham sido objeto de auto de infração anterior ao protocolo do pedido de regularização.

§ 1º A regularização poderá ser condicionada à celebração de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Urbanística, conforme Decreto.

§ 2º A apresentação de laudo técnico por profissional habilitado é obrigatória, atestando as condições descritas no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 59 A regularização de obras poderá ensejar a emissão de documentos administrativos próprios, nos termos da legislação vigente, com vistas a conferir conformidade urbanística e legal às edificações.

Parágrafo único. As modalidades de regularização, bem como os requisitos, procedimentos e critérios para sua aplicação, serão definidos em decreto, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SEINFRA.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 60 O procedimento de regularização observará as seguintes etapas:

- I – Protocolo do requerimento instruído com documentação exigida em regulamento;
- II – triagem técnica preliminar;
- III – análise técnica e fixação de exigências;
- IV – fixação de obrigações e penalidades;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

V – assinatura do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Urbanística, quando couber;

VI – comprovação do pagamento de contrapartida social ou execução de medidas compensatórias;

VII – emissão do ato de regularização.

CAPÍTULO V DOS PARÂMETROS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 61 Serão considerados os seguintes parâmetros para fins de regularização:

I – Para obras em andamento: aplicação dos parâmetros urbanísticos vigentes à época do requerimento, com exigência de medidas compensatórias e mitigatórias, quando houver descumprimento dos parâmetros urbanísticos;

II – Para obras concluídas:

a) até o ano de 2007, aplicação dos parâmetros da Lei nº 118/1976 (Plano Diretor de 1976);

b) entre 2007 e 2015, aplicação do Código de Obras de 2007, com dispensa de recuo lateral;

c) a partir de 2015, aplicação integral da legislação urbanística vigente.

§ 1º O recuo frontal poderá ser flexibilizado, desde que seja garantida a possibilidade futura de desapropriação da área excedente para fins públicos, sem direito a indenização, além da garantia de calçada mínima de 2,50 metros.

§ 2º Nos casos de imóveis em margens de rodovias, deverá ser apresentada a viabilidade do Órgão competente, com análise da faixa de domínio e área *non aedificandi*.

CAPÍTULO VI DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Art. 62. A regularização de construções irregulares está condicionada ao pagamento de Contrapartida Social, calculada conforme a fórmula:

$$VMC = AIE \times CUB \times F$$

§ 1º Para fins da aplicação da fórmula referida no caput deste artigo, considera-se:

I – VMC: Valor da Multa de Contrapartida;

II – AIE: Área Indevidamente Edificada;

III – CUB: Custo Unitário Básico de Construção vigente (R-1 - Padrão Normal);

IV – F: Fator de majoração por região, conforme o coeficiente de aproveitamento máximo do zoneamento (CAM).

§ 2º O pagamento poderá ser feito por meio de guia DAM para conta específica do FUNDURB.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 3º A assinatura do Termo de Compromisso implica ciência das condições e obrigações, sendo nula qualquer tentativa de contestação posterior.

CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO E REVOGAÇÃO

Art. 63 O Município poderá, a qualquer momento, fiscalizar o cumprimento das exigências relacionadas à regularização.

Art. 64 A regularização concedida poderá ser revogada se constatado:

- I – descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística ou da legislação aplicável;
- II – apresentação de documentos ou declarações falsas;
- III – interesse público contrário à manutenção do ato.

Art. 65 A regularização de que trata este Título dependerá da assinatura, pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, da Declaração de Responsabilidade Técnica e do cumprimento integral das exigências legais e técnicas.

Art. 66 Os procedimentos específicos, documentos, formulários e modelos de termo serão disciplinados por Decreto do Poder Executivo e por portarias complementares da SEINFRA.

TÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO

Art. 67 A fiscalização das obras e edificações será exercida pelo Poder Executivo, observadas as competências legais e o devido processo legal, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. Ao agente fiscal é assegurado o livre acesso ao local da obra, mediante apresentação da identidade funcional.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 68 Durante a construção, o Poder Executivo fiscalizará a obra quanto à execução do projeto aprovado e quando for verificada qualquer inobservância, emitirá Auto de Infração nos termos do art. 71, para que o proprietário efetue as correções devidas.

Seção I Infrações

Art. 69 Constitui infração toda ação ou omissão que viole as disposições deste Código, de seu regulamento ou das normas técnicas complementares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Parágrafo único. Os valores e fatores de graduação das multas constarão de Tabela própria atualizada em Decreto.

Art. 70 O Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência, que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.

Art. 71 O Auto de Infração consignará a irregularidade verificada, o dispositivo legal violado, a sanção cabível e o prazo de defesa, conforme regulamento.

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

§ 2º A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento.

§ 3º A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agrava a pena e não impede a tramitação normal do processo.

Art. 72 O autuado terá prazo, contado da data do recebimento da notificação, para apresentar à Agência de Fiscalização da Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana da SEINFRA sua defesa em primeira instância.

§ 1º O prazo para apresentação de defesa será fixado em Decreto, nunca inferior a 10 dias úteis.

§ 2º A defesa deverá ser apresentada conforme determinado em regulamento.

§ 3º A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até à decisão da autoridade administrativa competente.

§ 4º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas no regulamento, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas no Código Municipal do Meio Ambiente.

§ 5º Da decisão de primeira instância que indeferiu a defesa, poderá ser apresentado recurso, em última instância, para o Secretário da SEINFRA, responsável pela Agência de Fiscalização da Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana da Prefeitura de Vitória da Conquista.

Seção I Penalidades

Art. 73 Nas infrações aos dispositivos desta Lei serão impostas as seguintes penalidades:

- I – multa;
- II – embargo de obra;
- III – apreensão de material ou equipamentos utilizados na construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

IV – interdição de edificação ou dependência; e
V – demolição.

§ 1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo, nem implica na necessidade de cumulação, o que será observado de acordo com cada caso específico.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas no *caput* deste 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.

Art. 74 A multa será lançada em Unidade Fiscal do Município – UFM, de acordo com fatores de gravidade fixados no Anexo Único desta Lei Complementar. O infrator será notificado para pagamento em 15 dias, findo o qual o débito será inscrito em dívida ativa.

§ 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 será inscrita na dívida ativa do Município e será cobrada judicialmente.

§ 3º Nas reincidências, a multa será aplicada com os seguintes multiplicadores sobre a faixa inicial, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VF = VB \times (1 + N)$$

Parágrafo único. Para fins da aplicação da fórmula referida no caput deste artigo, considera-se:

- I – VF: Valor Final;
- II – VB: Valor Base;
- III – N: número de reincidências.

Art. 75 Caberá embargo se a obra estiver sendo executada sem licença, em desconformidade com ela ou em condições de risco. O procedimento será disciplinado em Decreto.

Art. 76 A interdição de edificação já concluída será determinada quando houver risco à segurança ou desobediência reiterada às normas; os detalhes operacionais constarão em Decreto.

Art. 77 A demolição poderá ser determinada nas hipóteses previstas neste Código e no regulamento, correndo as despesas por conta do proprietário.

§ 1º A demolição de uma obra poderá ocorrer, se esta foi realizada:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- I – sem o devido licenciamento;
- II – em desacordo com as licenças concedidas ou com os condicionamentos nelas estabelecidos;
- III – Em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e normas edilícias estabelecidos nesta Lei e nas Normas Técnicas.

§ 2º A demolição será sempre imediata, quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou a outros bens de caráter público.

Art. 78 Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possua o devido licenciamento.

§ 1º Quando a obra for clandestina, ou efetuada em áreas públicas, far-se-á a demolição imediata, observando-se os prazos legais, com base no poder de polícia municipal.

§ 2º A demolição poderá não ser imposta para situação 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, em prazo a ser concedido pela Administração.

§ 3º O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

TÍTULO VII DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 79 Os projetos e obras observarão esta lei e as normas técnicas de segurança, acessibilidade e sustentabilidade vigentes, conforme especificações dos atos normativos específicos.

Art. 80 Os projetos deverão atender às normas brasileiras vigentes de segurança, salubridade, acessibilidade, conforto ambiental e às disposições desta Lei.

Art. 81 Os projetos com potencial de dano ou degradação ambiental, remoção de vegetação nativa e extinção de habitats, ou, ainda, envolvendo movimentos de terra, mesmo de iniciativa do Poder Público, deverão ser licenciados em acordo com as disposições do Código Municipal do Meio Ambiente e deste Código.

Art. 82 As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário estão obrigadas a observar os parâmetros estabelecidos neste Código, relativos ao conforto, segurança e higiene, bem como normas específicas, segundo a natureza do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 83 A execução de obras, inclusive de demolição, somente poderá ser iniciada, depois de realizado o devido licenciamento, de acordo com as modalidades, considerando as particularidades de cada empreendimento e suas exigências, previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins de fiscalização, são etapas que caracterizam o início de uma construção, isoladamente ou em conjunto:

- I – Movimentações de Terra em geral;
- II – a abertura de cavas para fundações;
- III – o início de execução de fundações.

CAPÍTULO ÚNICO DOS TERRENOS A SEREM EDIFICADOS

Art. 84 Qualquer empreendimento só poderá ser implantado em terreno ou lote resultante de parcelamentos aprovados pelo Poder Executivo e que façam frente para logradouro público.

Parágrafo único. Não obstante o disposto no caput deste artigo, os terrenos poderão ser edificados:

- I – quando alagadiços ou sujeitos à inundação, depois das correções feitas com base em parecer do órgão competente;
- II – quando aterrados com materiais nocivos à saúde, depois de devidamente saneado, com parecer do órgão competente;
- III – quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximo a mananciais, depois do parecer do órgão ambiental e respeitada toda a legislação pertinente;
- IV – quando em solos especiais, depois da apresentação de laudo técnico, expedido por profissional ou firma habilitada, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) que assinará, junto ao proprietário do terreno, termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros;
- V – quando em zonas de proteção do entorno de edificações militares, zonas de proteção de aeroportos, aeródromos e heliportos, depois de consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes.

Art. 85 Toda obra de edificação, referida no parágrafo único do artigo anterior, só poderá ser iniciada depois de comprovada a conclusão das obras de intervenção nas características do terreno, após o devido licenciamento perante os órgãos necessários.

Art. 86 Os terrenos ou lotes não edificados, existentes antes da vigência desta Lei, deverão ser edificados observando todos os critérios e restrições de uso e ocupação zonais e de compatibilidade locacional, estabelecidos por esta Lei.

Art. 87 Toda edificação só poderá ser executada em estrita observância ao alinhamento e nivelamento do logradouro para o qual esteja voltada, fornecido pelo Poder Executivo, devendo, obrigatoriamente, ser solicitado pelo proprietário as informações correspondentes de cada zona urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Parágrafo único. Os lotes com testada superior a 30m (trinta metros), obrigatoriamente, deverão solicitar a certidão de alinhamento de via.

Art. 88 Será admitido mais de um uso em um mesmo terreno, desde que sejam obedecidos os demais critérios e restrições de uso e ocupação zonais e de compatibilidade locacional, estabelecidos por esta Lei.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 89 Os processos de licenciamento e regularização de obras protocolados anteriormente à entrada em vigor desta Lei poderão, a critério do interessado, ser analisados conforme a legislação vigente à época do protocolo.

Art. 90 Os casos omissos serão resolvidos pelo órgão competente da Administração Municipal, com base nas normas técnicas aplicáveis, nos princípios do interesse público e da função social da propriedade, podendo ser objeto de regulamentação por meio de Decreto a ser expedido pelo Poder Executivo.

Art. 91 O Poder Executivo regulamentará os dispositivos deste Código, inclusive quanto aos procedimentos administrativos, formulários e instrumentos necessários à sua fiel execução, através dos seguintes atos administrativos:

- I – Decreto;
- II – Portaria;
- III – Instrução Técnica.

Art. 92 Este Código entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.481/2007.

Vitória da Conquista – BA, 30 de abril de 2026.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

ANEXO ÚNICO

INFRAÇÕES E MULTAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Quadro 1.1. – Categorização das Infrações.

Grupo / Código	Descrição genérica da infração	Faixa de multa (UFM)	Graduação
A – Leve	Descumprimento de exigências documentais; placa de obra fora do padrão; atraso em comunicação de substituição de RT	50 – 100	Leve
B – Média	Execução em desconformidade com projeto aprovado; armazenamento de materiais em logradouro; inexistência de PGRCC	100 – 300	Grave
C – Grave	Início de obra sem licença; não atendimento de embargo; falta de ART/RRT; obstrução à fiscalização	300 – 600	Gravíssima
D – Gravíssima	Construção em área pública; demolição irregular; risco iminente a terceiros; dano ambiental relevante	600 – 800	Gravíssima



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Quadro 1.2 – Infrações de Obras e Multas

	Descrição resumida	Classe	UFM base	Observações/ Múltiplos
1	Obra sem licença de localização	G	60	+ diária continuada; se em área sensível: $\times 1,5$
2	Obra sem licença de implantação	G	60	+ diária continuada; se em área sensível: $\times 1,5$
3	Obra sem licença de localização e implantação	GG	120	Lavrar também embargo imediato
4.1	Ocupar sem Habite-se – residencial	M	25	Se houver risco: reclassificar p/ GG
4.2	Ocupar sem Habite-se – mista	G	60	
4.3	Ocupar sem Habite-se – comercial	G	60	Se grande porte: $\times 1,5$
5	Omitir curso d'água/topografia/altimetria no projeto	G	60	Se má-fé comprovada: $\times 2,0$
6	Início de obra sem responsável técnico	G	60	Lavrar também embargo imediato
7	Ausência de projeto aprovado/documentos no canteiro	M	25	
8	Executar em desacordo com projeto/alterar elementos essenciais	G	60	Se houver risco: reclassificar p/ GG



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

9	Execução que põe em risco estabilidade/segurança	GG	120	+ embargo e medidas acautelatórias
10	Inobservar equipamentos de segurança	G	60	Se risco iminente: $\times 2,0$
11	Inobservância de alinhamento/nivelamento	M	25	
12	Materiais/entulho em passeio/via > 24h	M	25	Reincidência comum: $\times 2,0$
13	Preparar argamassa em logradouro	M	25	
14	Imperícia com prejuízo ao interesse público (apurada)	GG	120	
15	Danos à coletividade por má conservação (fachada/marquise/balanço)	G	60	Se risco: GG (120)
16	Não comunicar mudança de RT	M	25	
17	Uso diverso do aprovado	G	60	Se uso de maior impacto: $\times 1,5$
18	Não atender intimação p/ vedação/passeio	M	25	+ diária continuada 5%
19	Fossa em passeio/via sem autorização	M	25	Em área sensível: $\times 1,5$
20	Cobertura no passeio	M	25	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

21	Obra não licenciada em domínio público	G	60	Se interferir em serviço público: $\times 1,5$
22	Ligação clandestina de esgoto à pluvial	G	60	+ obrigação de fazer (regularizar)
23	Rampa/degau no passeio	M	25	Se bloqueia acessibilidade: $\times 1,5$
24	Desobedecer afastamento/recuo mínimo	G	60	
25	Vãos para iluminação/ventilação sem recuo p/ vizinho	M	25	
26	Água servida na via pública	L	10	Reincidência: $\times 2,0$
27.1	Corte de via sem licença – via sem pavimento	G	60	+ recomposição obrigatória
27.2	Corte – via pavimentada	GG	120	
27.3	Corte – passeio	GG	120	
27.4	Corte – praças	GG	120	Pode somar multas por trechos/elementos
28	Não renovar Alvará de Implantação	M	25	
29	Cobertura em desacordo, prejudicando vizinho	M	25	Se dano efetivo: $\times 1,5$ + recomposição
30	Falta de impermeabilização em parede de limite divisório	M	25	Se infiltração/dano: $\times 1,5$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

31	Obstruir o trabalho do fiscal de obras	GG	120	+ apoio policial/medidas cabíveis
----	--	----	-----	---

Classes de gravidade (UFM base):

- **Leve (L): 10 UFM** – descumprimentos formais sem risco imediato.
- **Média (M): 25 UFM** – desconformidades que afetam fiscalização/ordenamento.
- **Grave (G): 60 UFM** – infrações com impacto urbanístico relevante ou potencial dano a terceiros.
- **Gravíssima (GG): 120 UFM** – risco à segurança/estabilidade, exercício clandestino relevante, ocupação sem habite-se com risco.

Multiplicadores (aplicam-se ao valor-base):

- **Reincidência** (mesmo fato ou mesmo local em até 24 meses): $\times 2,0$
- **Risco iminente/colapso** (laudo do fiscal): $\times 2,0$
- **Área ambientalmente sensível / patrimônio / via arterial**: $\times 1,5$
- **Obra de grande porte** ($> 750 \text{ m}^2$ ou uso especial): $\times 1,5$
- **Interesse social HIS/HMP** (regularização de baixa renda, sem risco): $\times 0,5$ (faculta-se substituir por medida educativa + prazo)
- **Diária continuada** enquanto persistir a infração após intimação: **5% do valor-base/dia**, limitada a **30 dias**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Quadro 1.3 – Infrações e Multas de Parcelamento do Solo Urbano

Descrição resumida		Classe	UFM base	Observações / múltiplos
1	Obra de urbanização sem licença de localização	G	60	+ diária continuada; em área sensível: $\times 1,5$
2	Obra de urbanização sem licença de implantação	G	60	
3	Obra de urbanização sem localização e implantação	GG	120	+ embargo imediato
4	Início de obra sem responsável técnico	G	60	
5	Venda de lotes sem licenças de localização e implantação	G	60 por lote	Reincidência: $\times 2,0$
6	Omissão (curso d'água/topografia/altimetria) no projeto	G	60	Se má-fé comprovada: $\times 2,0$
7	Ausência de projeto aprovado/documentos no canteiro	M	25	
8	Execução em desacordo com o projeto / alteração de elementos essenciais	G	60	
9	Implantação que põe em risco a estabilidade/segurança	GG	120	+ medidas acautelatórias/embargo



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

10	Não comunicar mudança de responsável técnico	M	25	
11	Obstrução ao trabalho do fiscal	GG	120	
12	Utilização de área pública para parcelamento	GG	0,2 UFM/m ² (<i>min. 60 UFM; teto 1.200 UFM</i>)	Pode fracionar por gleba/trecho
13	Não cumprimento de TAC	GG	120	Sem prejuízo da execução das obrigações
14	Venda de lote caucionado	G	60 por lote	Se dano à coletividade ou fraude: ×2,0

Classes de gravidade (UFM base):

- **Leve (L): 10 UFM** – descumprimentos formais sem risco imediato.
- **Média (M): 25 UFM** – desconformidades que afetam fiscalização/ordenamento.
- **Grave (G): 60 UFM** – infrações com impacto urbanístico relevante ou potencial dano a terceiros.
- **Gravíssima (GG): 120 UFM** – risco à segurança/estabilidade, exercício clandestino relevante, ocupação sem habite-se com risco.

Multiplicadores (aplicam-se ao valor-base):

- **Reincidência** (mesmo fato ou mesmo local em até 24 meses): × 2,0
- **Risco iminente/colapso** (laudo do fiscal): × 2,0
- **Área ambientalmente sensível / patrimônio / via arterial**: × 1,5
- **Obra de grande porte** (> 750 m² ou uso especial): × 1,5



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- **Interesse social HIS/HMP** (regularização de baixa renda, sem risco): $\times 0,5$ (faculta-se substituir por medida educativa + prazo)
- **Diária continuada** enquanto persistir a infração após intimação: **5% do valor-base/dia**, limitada a **30 dias**.