



Diário Oficial do **MUNICÍPIO**

Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães

Terça-feira • 25 de Outubro de 2022 • Ano VII • Nº 3890

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Sumário

Portarias 02 a 08



Acesse o QR Code e tenha acesso a esse diário na íntegra

Gestor - ONDUMAR FERREIRA BORGES JUNIOR / Secretário - Governo / Editor - Prefeito

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: N0EWODKXODLFRJAYRJIZMU

Portarias



Prefeitura Municipal de **Luís Eduardo Magalhães**

PORTARIA Nº 002/2022, DE 20 DE JULHO DE 2022.

“Dispõe sobre conceitos dos parâmetros urbanísticos e dá outras providências”

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas através do Decreto nº 822/2022,

CONSIDERANDO a Lei 791/2017, que revisa o Plano Diretor de Luís Eduardo Magalhães, busca o ordenamento espacial do município, urbano e rural, com a organização e controle do uso e ocupação do solo, através de critérios de uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos definidos em seu Anexo VI;

CONSIDERANDO que a lei supracitada, assim como a Lei 68/2001, que dispõe sobre o projeto, a execução e as características das edificações no Município de Luís Eduardo Magalhães, não definiram alguns conceitos importantes para o cálculo dos parâmetros urbanísticos;

CONSIDERANDO ainda a necessidade da definição destes conceitos para facilitar seu entendimento e a aplicação dos parâmetros urbanísticos do plano diretor, sem inviabilizar as edificações;

RESOLVE:

Art. 1. Para fins de aplicação dos parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Luís Eduardo Magalhães/Ba, ficam definidos os seguintes conceitos:

- I - Área Construída é o somatório das áreas de pisos cobertas de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excetuando-se projeções de beiral e marquises, até o limite de 1,20m a partir da projeção das paredes externas da edificação.
- II - Área Ocupada (So) é a projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.
- III - Índice de Permeabilização (Ip) é a relação entre a área não edificada ou não pavimentada com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Sp) e área total do terreno (St). $Ip = Sp / St$.
- IV - Índice de Ocupação (Io) é a relação entre a área ocupada (So) e a área total do terreno (St). $Io = So / St$;
- V - O potencial construtivo é o valor máximo de área construída computável (Sc) permitida em um lote, obtido através da multiplicação do coeficiente de aproveitamento pela área total do lote;
- VI - Área Construída Computada (Sc) é a área a ser utilizada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) referente à área construída total das edificações de um lote, excetuando as áreas não computadas definidas no art. 2º;
- VII - Coeficiente de Aproveitamento (Ca) ou Índice de Utilização é a relação entre a área construída computada (Sc) das edificações de um terreno e a área total do terreno (St) em que as mesmas se situam. $Ca = Sc / St$;

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

VIII - Coeficiente de aproveitamento básico (CAB) é o índice urbanístico adotado como referência básica para a definição do potencial construtivo de um terreno ou lote, estabelecido para cada zona conforme o Plano Diretor;

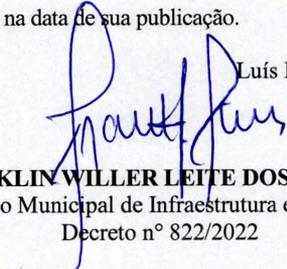
IX - Coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) é o índice urbanístico que define o limite máximo, acima do CAB, que poderá ser autorizado pelo Poder Público por meio da aplicação dos instrumentos da Política Urbana definidos no Plano Diretor.

Art. 2. Não serão computadas, para efeito de cálculo de área construída computável para coeficientes de aproveitamento:

- § 1º A área destinada a garagem ou estacionamento de veículos, exceto se situada em edifícios-garagem;
- § 2º As áreas comuns destinadas a lazer e/ou recreação nas edificações residenciais multifamiliares;
- § 3º A área de circulação vertical coletiva;
- § 4º A área de circulação horizontal coletiva;
- § 5º A caixa-d'água, piscina, a casa de máquinas, a subestação e afins;
- § 6º Os compartimentos destinados a depósito de lixo, nas dimensões mínimas estabelecidas em legislação específica;
- § 7º A guarita;
- § 8º A zeladoria, desde que dotada de instalação sanitária;
- § 9º A antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado;
- § 10º A área das jardineiras;
- § 11º A área da instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das Normas Regulamentadoras (NR) oficiais vigentes.

Art. 3. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Luís Eduardo Magalhães, 20 de julho de 2022.


FRANKLIN WILLER LEITE DOS SANTOS
Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo
Decreto nº 822/2022

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

PORTARIA Nº 003/2022, DE 20 DE JULHO DE 2022.

“Dispõe sobre o requerimento e emissão do habite-se das edificações e dá outras providências”

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO, no uso das atribuições que lhe são conferidas através do Decreto nº 822/2022,

CONSIDERANDO que a Lei 68/2001, que dispõe sobre o projeto, a execução e as características das edificações no Município de Luís Eduardo Magalhães, estipula o Habite-se como o documento expedido pela Administração Municipal que autoriza a ocupação da edificação;

CONSIDERANDO que a lei supracitada estipulou que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal, o qual dá condições visuais de ocupação da edificação, não garantindo a segurança quanto à execução, que se deve ao responsável técnico pela obra;

CONSIDERANDO ainda a necessidade da definição do trâmite processual para requerimento e expedição do Habite-se das edificações existentes no município de Luís Eduardo Magalhães;

RESOLVE:

Art. 1. Será concedido Habite-se para as edificações que tenham tido as obras licenciadas mediante expedição prévia de Alvará de Construção ou de Alvará de Regularização, para os casos de obras realizadas sem a autorização prévia, desde que em conformidade com as legislações e normativas vigentes.

§ 1º O Município, através da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo e mediante procedimento administrativo, expede o Habite-se quando o mesmo for solicitado pelo proprietário do imóvel ou possuidor do mesmo, mediante protocolo das seguintes documentações:

- a) Requerimento assinado pelo interessado declarando que o imóvel/obra está concluído e solicitando a realização de vistoria para expedição do respectivo Habite-se, onde deverá conter o endereço do imóvel, número do respectivo Alvará de Construção ou Regularização, telefone de contato para agendamento de dia e horário para a visita técnica, conforme modelo constante no Anexo I;
- b) Título de propriedade do interessado que comprove a posse e/ou direito de uso das unidades envolvidas;
- c) Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
- d) Cópia da licença expedida para a edificação, sendo Alvará de Construção ou Regularização;
- e) Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e as disposições da legislação municipal vigente, conforme modelo constante no Anexo II;

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

f) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, conforme o caso, com exceção das edificações residenciais exclusivamente unifamiliares.

Art. 2. Poderá ser emitido Habite-se parcial para parte da edificação totalmente concluída e desde que a totalidade da edificações esteja em conformidade com o projeto aprovado e livre de infrações e penalidades, nos seguintes casos:

- I. Para parte isolada da edificação composta de parte comercial e parte residencial, quando cada uma puder ser utilizada independentemente da outra e somente quando totalmente concluídas as áreas de uso comum;
- II. Para unidades independentes concluídas de edifícios ou condomínios, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e tenham sido removidos os tapumes e andaimes;
- III. Para unidade independente concluída, dentre outras em construção no mesmo terreno, se concluídas as obras necessárias ao perfeito acesso àquela unidade, inclusive as de urbanização previstas.

Art. 3. Para emissão do Habite-se deverão estar concluída a obra e em conformidade com o projeto arquitetônico e memorial descritivo aprovado pela municipalidade quando da emissão do respectivo Alvará.

§ 1º Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

§ 2º Deverão estar implantados e sinalizadas as vagas de estacionamento com demarcação, os elevadores, casa de máquinas, as rotas de fuga, equipamentos mecânicos (exaustores, etc.), tanque de armazenagem, bombas, filtro de combustível e equipamentos afins, bem como outros equipamentos e dispositivos constantes da aprovação da respectiva edificação.

§ 3º Deverão estar concluídas e operantes as instalações elétricas e hidrossanitárias da edificação.

§ 4º Deverá ter sido realizado o plantio de pelo menos uma árvore nativa em cada frente do lote para via pública, de preferência do Bioma Cerrado, na faixa de serviço da calçada.

§ 5º Deverá estar executada a calçada pública conforme projeto aprovado e legislações vigentes nos lotes voltados pra via pública com pavimentação ou meio fio executados.

§ 6º No caso de edificação irregular, no todo ou em parte, que tenham sido autuadas e multadas por infrações aos dispositivos legais, o Habite-se parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração ou sanadas as penalidades impostas.

Art. 4. Durante a vistoria para emissão do Habite-se, caso seja verificada inconformidades na obra quanto ao

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

projeto aprovado, a fiscalização emitirá relatório com as pendências constatadas, devendo ser protocolado novo pedido de emissão de habite-se pelo interessado após sanadas as pendências apontadas.

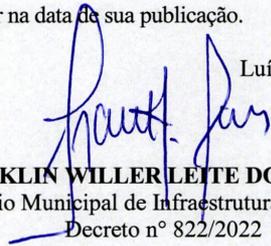
§ 1º Serão aplicadas as taxas cabíveis para cada nova vistoria de fiscalização para emissão do Habite-se.

§ 2º Serão aplicadas as multas cabíveis no caso de constatação de obra construída em desacordo com projeto aprovado.

§ 3º Poderão ser solicitados, mediante requerimento protocolado pelo interessado, alteração no projeto e memorial descritivo aprovado pela municipalidade, desde que as alterações propostas estejam em acordo com as legislações vigentes.

Art. 5. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Luís Eduardo Magalhães, 20 de julho de 2022.


FRANKLIN WILLERLEITE DOS SANTOS
Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo
Decreto nº 822/2022

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

ANEXO I
MODELO DE REQUERIMENTO DE HABITE-SE

À
Prefeitura de Luís Eduardo Magalhães/BA,

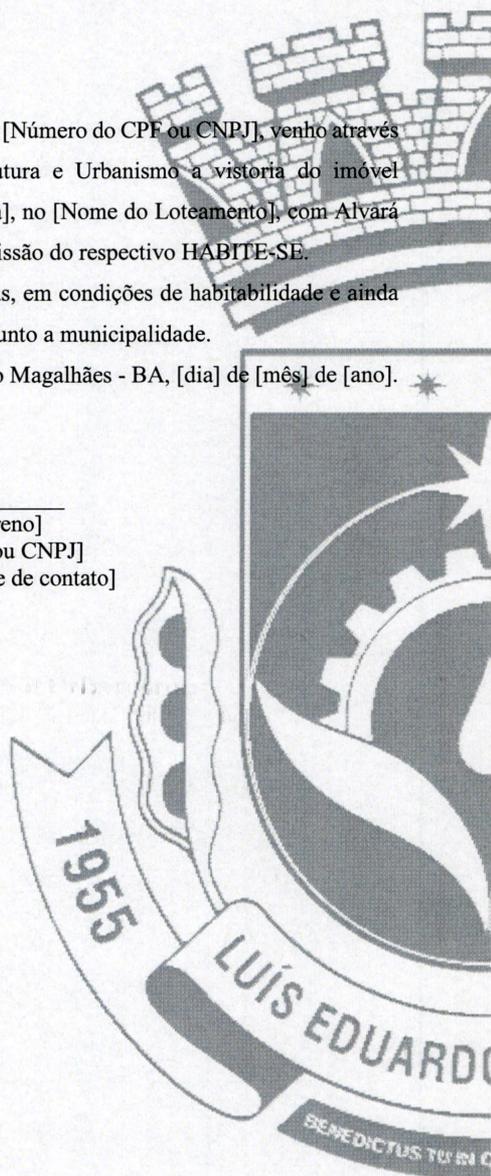
REQUERIMENTO

Eu, [Nome do proprietário do terreno], portador do CPF ou CNPJ n. [Número do CPF ou CNPJ], venho através deste documento, requerer à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo a vistoria do imóvel localizado no lote [Número do lote], da quadra [Número da quadra], no [Nome do Loteamento], com Alvará n. [Número do Alvará de Construção ou Regularização], para a emissão do respectivo HABITE-SE.

Declaro que o referido imóvel encontra-se com as obras finalizadas, em condições de habitabilidade e ainda confere com dados existentes em projeto de edificações aprovado junto a municipalidade.

Luís Eduardo Magalhães - BA, [dia] de [mês] de [ano].

[Nome do proprietário do terreno]
CPF ou CNPJ: [Número do CPF ou CNPJ]
Telefone de contato: [DDD + telefone de contato]



Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090



Prefeitura Municipal
de **Luís Eduardo Magalhães**

ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO PROFISSIONAL PARA EMISSÃO DO HABITE-SE

À
Prefeitura de Luís Eduardo Magalhães/BA,

DECLARAÇÃO

Eu, [Nome do profissional responsável técnico da edificação], portador do CPF n. [Número do CPF] e Registro Profissional n. [Número de registro profissional junto ao CREA ou CAU], venho através deste documento, declarar à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo que a edificação localizada no lote [Número do lote], da quadra [Número da quadra], no [Nome do Loteamento], com Alvará n. [Número do Alvará de Construção ou Regularização] sob a minha responsabilidade técnica, encontra-se executada de acordo com o projeto aprovado junto a municipalidade e em pleno acordo com as legislações vigentes, estando apta à realização de vistoria para emissão do respectivo Habite-se.

Luís Eduardo Magalhães - BA, [dia] de [mês] de [ano].

[Nome do profissional responsável técnico da edificação]
Registro Profissional: [Número de registro profissional junto ao CREA ou CAU]
Telefone de contato: [DDD + telefone de contato]

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Avenida Luís Eduardo Magalhães, nº 2291 - Jardim das Acácias, Luís Eduardo Magalhães - BA, 47862-090