

PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 94, DE 2026.
Em 13 de Outubro de 2026

CÂMARA MUNICIPAL DE
TEIXEIRA DE FREITAS - BA
RECEBIDO
EM 13 / 10 / 2026


"Dispõe sobre a proibição da comercialização de lotes em loteamentos e condomínios no Município sem a conclusão integral das obras de infraestrutura e áreas de lazer, estabelece penalidades rigorosas, determina obrigações urbanísticas de contrapartida sem ônus para a municipalidade, e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, ESTADO DA BAHIA,
faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas municipais complementares para a aprovação e comercialização de lotes urbanos em loteamentos e condomínios residenciais ou comerciais no âmbito do Município de Teixeira de Freitas, visando à proteção do consumidor, à ampliação das penalidades por descumprimento e ao ordenamento urbano sustentável.

Art. 2º Fica expressamente proibida a venda, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer outra forma de alienação ou publicidade de lotes em novos loteamentos e condomínios sem que atendidos, cumulativamente, os requisitos estabelecidos nesta Lei.

Art. 3º A comercialização dos lotes fica condicionada à emissão, pelo órgão municipal competente, do Termo de Verificação e Conclusão de Obras (TVO), atestando que 100% (cem por cento) das obras de infraestrutura básica e dos equipamentos de lazer previstos no projeto aprovado estão integralmente executados e prontos para uso.

§ 1º Para fins desta Lei, consideram-se obras de infraestrutura básica:

- I** – Vias de circulação pavimentadas e sinalizadas;
- II** – Rede de escoamento de águas pluviais;
- III** – Rede de esgotamento sanitário;
- IV** – Rede de abastecimento de água potável;
- V** – Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI** – Demarcação individualizada de todos os lotes e quadras.

§ 2º Consideram-se equipamentos de lazer os espaços, edificações e estruturas de uso comum destinados à recreação, esportes e convivência descritos no memorial descritivo e no projeto urbanístico aprovado.

Art. 4º Como condição obrigatória de contrapartida para a emissão de decretos de aprovação e liberação por parte do Município, os novos loteamentos deverão implantar e construir, integralmente sem ônus para o Município, uma praça pública de lazer e convivência.

§ 1º O projeto executivo da praça pública mencionada no *caput* deverá ser elaborado e validado conjuntamente com a Secretaria Municipal competente.

§ 2º Para fins de aprovação do projeto da praça, o empreendedor fica obrigado a apresentar, cumulativamente:

I – Planta baixa detalhada;

II – Projeto arquitetônico e paisagístico completo;

III – Maquete eletrônica/Projeto em modelagem 3D.

Art. 5º Os novos projetos de parcelamento do solo deverão, obrigatoriamente, prever a reserva e a doação de áreas públicas institucionais destinadas especificamente à construção de:

I – Unidade Escolar (Rede Pública de Ensino);

II – Unidade Básica de Saúde (UBS).

Art. 6º As regras, exigências urbanísticas, contrapartidas e penalidades instituídas por esta Lei aplicam-se imediatamente a todos os loteamentos e condomínios cujos projetos estejam tramitando ou aguardando liberação e aprovação definitiva junto à Prefeitura Municipal de Teixeira de Freitas.

Art. 7º Além da conclusão total das obras e das contrapartidas edificadas, a comercialização dos lotes fica condicionada ao prévio cadastramento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades imobiliárias no Cadastro Imobiliário do Município, para fins de regularidade fiscal e de lançamento do IPTU.

Art. 8º A inobservância de qualquer dispositivo desta Lei sujeitará o empreendedor, a loteadora ou a incorporadora às seguintes penalidades administrativas e pecuniárias, aplicadas de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:

I – Multa gravíssima, fixada entre R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) por unidade comercializada ou anunciada de forma irregular, corrigida anualmente pelo índice oficial do Município;

II – Interdição e suspensão imediata das vendas e de qualquer veiculação publicitária do empreendimento até a efetiva e total regularização;

III – Cassação imediata do Alvará de Licença e Construção do empreendimento;

IV – Declaração de inidoneidade da empresa proprietária, sócios e grupo econômico, impedindo-os de protocolar novos projetos imobiliários ou contratar com o Município pelo prazo de 5 (cinco) anos;

V – Embargo total das obras urbanísticas em andamento.

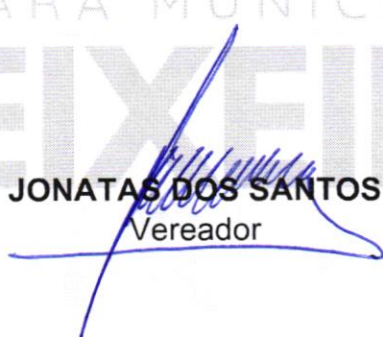
Art. 9º Esta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda celebrados formalmente antes da data de sua publicação.

Art. 10º. Fica vedado ao Poder Executivo qualquer tipo de obra de infraestrutura no perímetro delimitado para o loteamento ou condomínio, devendo o empreendedor realizar as obras de acesso da via pública ao empreendimento.

Art. 11º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 12º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Vereador Jonatas dos Santos, Teixeira de Freitas - BA, em 13 de outubro de 2026.



JONATAS DOS SANTOS
Vereador

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem como finalidade primordial proteger os cidadãos e adquirentes de imóveis no Município de Teixeira de Freitas, além de combater de forma enérgica o crescimento urbano desordenado, as práticas abusivas de comercialização precoce e a sobrecarga na máquina pública municipal.

Lamentavelmente, a realidade do nosso Município demonstra a urgência extrema desta medida. **Recentemente, em Teixeira de Freitas, centenas de consumidores foram gravemente lesados pelo empreendimento Texas Prime, que realizou a venda de inúmeros lotes, não concluiu as obras de infraestrutura prometidas e abandonou a cidade.** Casos devastadores como o do **Texas Prime** deixam dezenas de famílias locais com prejuízos financeiros irreparáveis, sem o recebimento do patrimônio pelo qual pagaram e sem qualquer condição digna de habitabilidade ou moradia.

É inaceitável que a população teixeirense continue exposta a esse tipo de vulnerabilidade e golpes imobiliários. Ao proibir formalmente a venda de lotes antes da conclusão de 100% das obras de infraestrutura e lazer, garantimos de forma efetiva que o consumidor receba exatamente o imóvel pronto para edificação.

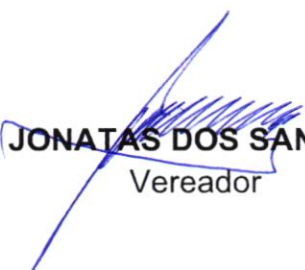
Com o avanço do mercado imobiliário local, torna-se também imprescindível que os novos parcelamentos de solo tragam reais benefícios de infraestrutura urbana, saúde e educação para a coletividade. Diante disso, este projeto inova ao exigir que os empreendedores que buscam a liberação municipal arquem integralmente com a construção de praças públicas de lazer, mediante entrega de projetos técnicos rigorosos (planta baixa, arquitetônico e 3D), garantindo espaços públicos humanizados sem gerar custos ao erário. Da mesma forma, assegura-se o espaço vital para futuras Unidades Básicas de Saúde e Escolas, blindando as novas comunidades do desamparo social.

Ademais, a exigência do cadastramento prévio de pelo menos 50% dos lotes assegura o controle fiscal da Prefeitura, combatendo a clandestinidade. Para frear de vez a reincidência de irregularidades, este dispositivo endurece severamente as punições, prevendo multas substanciais, embargo e a cassação imediata de licenças. A lei alcançará de forma justa todos os projetos que atualmente aguardam liberação da prefeitura, garantindo responsabilidade socioambiental imediata no ordenamento do nosso município.

Diante da urgência do tema e dos severos prejuízos sociais e econômicos já sofridos pelos cidadãos de Teixeira de Freitas hoje simbolizados pelo caso do

Texas Prime, solicito o valoroso apoio dos nobres pares para a apreciação e aprovação deste Projeto de Lei.

Gabinete do Vereador Jonatas dos Santos, Teixeira de Freitas - BA, em 13 de outubro de 2026.


JONATAS DOS SANTOS
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE
TEIXEIRA
DE FREITAS 40
anos