PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 105 /2026

DE 04 DE NOVEMBRO DE 2026

CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
RECEBIDO
EM 04 / 11 / 2026

Dispõe sobre alteração no zoneamento urbano oficializado pela Lei Municipal nº 606, de 15 de dezembro de 2011, para instituir, no perímetro correspondente ao Bairro São Lourenço, a Área de Regime Urbanístico Especial – ARUE São Lourenço, em razão de sua ocupação urbana e fundiária histórica consolidada, 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 – Fica instituída, no âmbito do zoneamento urbano estabelecido pela Lei Municipal nº 606, de 15 de dezembro de 2011, a ÁREA DE REGIME URBANÍSTICO ESPECIAL – ARUE SÃO LOURENÇO, correspondente ao perímetro territorial do Bairro São Lourenço, atualmente inserido na Zona Z2, em razão das características históricas, urbanísticas, fundiárias e sociais de sua ocupação.

§ 1º A instituição da ARUE São Lourenço tem por finalidade reconhecer a realidade urbana consolidada do bairro, especialmente quanto às dimensões dos lotes e testadas existentes, afastando a aplicação de parâmetros urbanísticos incompatíveis com o processo histórico de formação da localidade.

§ 2º A criação da ARUE São Lourenço não importa exclusão do bairro do planejamento urbano municipal, constituindo regime urbanístico especial destinado à compatibilização das normas municipais com a realidade fundiária consolidada.

Art. 2º – Para fins de aplicação desta Lei Complementar, fica reconhecida a peculiar formação histórica e fundiária do Bairro São Lourenço, cuja ocupação urbana antecede a própria emancipação político-administrativa do Município de Teixeira de Freitas.

§ 1º A área atualmente denominada Bairro São Lourenço era historicamente

conhecida como Fazenda Fortaleza, tendo sua ocupação e fracionamento ocorrido de maneira espontânea e anterior à implantação dos atuais instrumentos municipais de planejamento e parcelamento urbano.

§ 2º O fracionamento histórico dos imóveis ocorreu sem observância de projeto urbanístico previamente aprovado e, em razão disso, consolidaram-se lotes com dimensões diversas dos parâmetros posteriormente estabelecidos pela legislação municipal.

§ 3º A ARUE São Lourenço constitui instrumento de reconhecimento de uma situação urbana preexistente e consolidada, não podendo a legislação urbanística superveniente impor aos imóveis históricos exigências dimensionais materialmente incompatíveis com a realidade territorial do bairro.

Art. 3º – No perímetro da ARUE São Lourenço serão reconhecidos, para fins urbanísticos municipais, os lotes, terrenos, edificações e unidades imobiliárias preexistentes e consolidados, ainda que possuam área, testada, profundidade ou outras dimensões inferiores aos parâmetros gerais estabelecidos para a Zona Z2 pela Lei Municipal nº 606/2011 e suas alterações.

§ 1º Serão admitidas, para os imóveis preexistentes, as dimensões efetivamente consolidadas e comprovadas perante o Município, inclusive testadas de 7,00 m (sete metros), 6,00 m (seis metros), 5,00 m (cinco metros) ou outras dimensões historicamente existentes no bairro.

§ 2º A inexistência das dimensões mínimas ordinariamente exigidas para a Zona Z2 não constituirá, isoladamente, impedimento para:

I – cadastramento ou atualização cadastral do imóvel;
II – regularização administrativa;
III – aprovação de projetos de construção, reforma ou ampliação;
IV – expedição de alvará de construção ou reforma;
V – expedição de habite-se, quando preenchidos os demais requisitos legais;
VI – emissão de certidões municipais;
VII – individualização cadastral;
VIII – procedimentos de regularização fundiária urbana;
IX – reconhecimento administrativo da configuração física do lote; e
X – demais atos administrativos relacionados ao uso regular da propriedade ou da posse urbana.

§ 3º A aplicação deste artigo fica condicionada à comprovação de que o imóvel ou a configuração fundiária cuja regularização se pretende é anterior à vigência desta Lei Complementar, vedada sua utilização para justificar novos parcelamentos irregulares do solo.

Art. 4º – Os imóveis preexistentes localizados na ARUE São Lourenço serão

considerados urbanisticamente neutros quanto às exigências de área mínima, testada mínima e profundidade mínima previstas para os lotes da Zona Z2, prevalecendo, para fins de reconhecimento municipal, as dimensões historicamente consolidadas.

§ 1º A neutralidade prevista no caput não dispensa a observância das normas relativas à segurança das edificações, estabilidade estrutural, salubridade, acessibilidade, proteção ambiental, sistema viário, áreas de risco e demais normas de ordem pública que sejam materialmente aplicáveis.

§ 2º Nenhum proprietário ou possuidor poderá ter pedido administrativo indeferido exclusivamente pelo fato de o lote histórico possuir dimensões inferiores àquelas atualmente previstas para a Zona Z2, desde que demonstrada sua preexistência.

§ 3º O regime instituído por esta Lei Complementar deverá ser interpretado de maneira a favorecer a regularização da cidade consolidada e a segurança jurídica das famílias residentes no Bairro São Lourenço.

Art. 5º – A existência e configuração histórica do imóvel poderão ser comprovadas, isolada ou conjuntamente, mediante:

I – cadastro imobiliário municipal;
II – lançamento ou comprovante de recolhimento de IPTU;
III – matrícula ou transcrição imobiliária;
IV – escritura pública ou instrumento particular;
V – contrato de compra e venda, cessão ou documento equivalente;
VI – plantas, croquis, levantamentos ou documentos técnicos;
VII – contas antigas de água, energia elétrica ou outros serviços públicos;
VIII – fotografias, imagens aéreas ou registros cartográficos;
IX – procedimentos administrativos municipais anteriores;
X – documentos de posse ou ocupação;
XI – declaração acompanhada de outros elementos idôneos de comprovação; ou
XII – qualquer outro meio juridicamente admitido capaz de demonstrar a existência e a configuração anterior do imóvel.

Parágrafo único. O cadastro imobiliário municipal e o histórico de lançamento de IPTU constituirão elementos relevantes para comprovação da existência e ocupação consolidada do imóvel, sem prejuízo da análise conjunta de outros documentos.

Art. 6º – O Município deverá considerar, na análise dos procedimentos administrativos relativos aos imóveis integrantes da ARUE São Lourenço, a existência de cadastro imobiliário e histórico de tributação municipal dos imóveis consolidados.

Parágrafo único. A Administração Pública deverá evitar interpretação urbanística que produza situação contraditória na qual o imóvel seja historicamente reconhecido e tributado pelo Município, mas tenha inviabilizada sua regularização exclusivamente em razão de dimensões incompatíveis com parâmetros urbanísticos instituídos posteriormente à consolidação da ocupação.

Art. 7º – O regime especial instituído por esta Lei Complementar destina-se prioritariamente ao reconhecimento e regularização da realidade fundiária preexistente, não autorizando novos parcelamentos ou fracionamentos irregulares do solo urbano.

§ 1º Os novos parcelamentos, desmembramentos e remembramentos realizado após a entrada em vigor desta Lei Complementar deverão observar os parâmetros que forem estabelecidos pelo Município para a ARUE São Lourenço e, subsidiariamente, a legislação urbanística municipal aplicável.

§ 2º A Administração Municipal poderá regulamentar procedimentos simplificados destinados à regularização dos imóveis preexistentes abrangidos por esta Lei Complementar.

Art. 8º – O mapa oficial de zoneamento urbano integrante da Lei Municipal nº 606, de 15 de dezembro de 2011, passa a identificar o perímetro correspondente ao Bairro São Lourenço como ARUE SÃO LOURENÇO – Área de Regime Urbanístico Especial, sem prejuízo de sua integração à estrutura geral de planejamento urbano do Município.

§ 1º O Poder Executivo promoverá as adequações cartográficas necessárias no mapa oficial de zoneamento.

§ 2º A delimitação cartográfica da ARUE São Lourenço deverá observar o perímetro oficialmente reconhecido pelo cadastro e pelo planejamento urbano municipal.

Art. 9º – A aplicação desta Lei Complementar observará os princípios da função social da propriedade e da cidade, segurança jurídica, razoabilidade, proporcionalidade, proteção da confiança, regularização fundiária, direito à moradia e reconhecimento das situações urbanas consolidadas.

Parágrafo único. Havendo dúvida quanto à incidência dos parâmetros dimensionais da Zona Z2 sobre imóvel comprovadamente preexistente no Bairro São Lourenço, deverá ser adotada interpretação compatível com o regime especial instituído por esta Lei Complementar, sem prejuízo das normas indispensáveis à segurança, salubridade e proteção ambiental.

Art. 10 – O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar,

especialmente quanto:

I – à delimitação cartográfica definitiva da ARUE São Lourenço;
II – aos procedimentos administrativos de reconhecimento da preexistência dos lotes;
III – à atualização do cadastro imobiliário;
IV – aos procedimentos de regularização urbanística e fundiária; e
V – aos parâmetros complementares de construção e ocupação necessários à segurança e ao adequado ordenamento urbano.

Art. 11 – A ARUE São Lourenço passa a integrar o sistema de zoneamento urbano previsto na Lei Municipal nº 606, de 15 de dezembro de 2011, devendo seus mapas, anexos e demais instrumentos urbanísticos ser interpretados em conformidade com o regime especial instituído por esta Lei Complementar.

Art. 12 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Teixeira de Freitas/BA, 04 de novembro de 2026.

JONATAS DOS SANTOS
Vereador

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade promover necessária adequação da legislação urbanística do Município de Teixeira de Freitas à realidade histórica, social e fundiária do Bairro São Lourenço, mediante a instituição da Área de Regime Urbanístico Especial – ARUE São Lourenço.

O Bairro São Lourenço constitui uma das mais antigas e relevantes áreas de ocupação urbana do Município, sendo atualmente o segundo maior bairro de Teixeira de Freitas.

Sua formação, entretanto, não ocorreu segundo os padrões contemporâneos de loteamento e parcelamento urbano.

Historicamente conhecido como Fazenda Fortaleza, o território que atualmente constitui o Bairro São Lourenço já apresentava expressiva ocupação populacional antes mesmo da emancipação político-administrativa de Teixeira de Freitas.

Seu processo de ocupação e fracionamento ocorreu de maneira primária e espontânea, em período no qual inexistiam os atuais mecanismos municipais de planejamento urbano, parcelamento e controle de dimensões mínimas dos lotes.

Consequentemente, a configuração fundiária atualmente existente não corresponde aos padrões dimensionais posteriormente estabelecidos pela legislação urbanística.

Grande quantidade de imóveis possui testadas inferiores às dimensões atualmente previstas para a Zona Z2, sendo comuns lotes com 7 metros, 6 metros e até mesmo 5 metros de frente, além de outras configurações consolidadas.

Não se trata, portanto, de estimular novos parcelamentos irregulares, mas reconhecer juridicamente uma cidade que já existe há décadas.

Inúmeras famílias residem nesses imóveis há mais de 45 anos, havendo relações possessórias, familiares, sucessórias e patrimoniais consolidadas ao longo de gerações.

Além disso, os imóveis são reconhecidos pelo próprio Poder Público Municipal por meio do Cadastro Imobiliário Municipal, sendo regularmente objeto de lançamento e recolhimento de IPTU.

Surge, assim, uma situação que necessita ser solucionada pelo legislador

municipal: de um lado, o Município reconhece historicamente a existência dos imóveis para fins cadastrais e tributários; de outro, parâmetros urbanísticos supervenientes podem inviabilizar atos de regularização justamente porque os lotes não possuem dimensões que jamais tiveram desde sua formação.

A legislação urbanística deve organizar a cidade e orientar seu crescimento, mas sua aplicação não pode ignorar completamente a realidade histórica da ocupação urbana.

Exigir de um imóvel consolidado há quatro ou cinco décadas uma testada mínima incompatível com sua configuração originária significaria, na prática, estabelecer uma obrigação materialmente impossível de ser cumprida pelo proprietário.

A família que adquiriu e ocupa há décadas um lote com cinco, seis ou sete metros de frente não possui qualquer mecanismo jurídico ou físico para simplesmente ampliar sua testada para atender a um parâmetro urbanístico criado posteriormente.

Por essa razão, propõe-se que o Bairro São Lourenço seja submetido a regime urbanístico especial, reconhecendo-se uma espécie de neutralidade quanto às dimensões históricas dos lotes preexistentes.

A solução proposta não significa ausência de ordenamento urbano, uma vez que continuarão plenamente exigíveis as normas relacionadas à segurança das construções, estabilidade estrutural, salubridade, acessibilidade, proteção ambiental, áreas de risco, sistema viário e demais exigências de interesse público.

O que se pretende afastar é exclusivamente a utilização automática das dimensões mínimas ordinárias da Zona Z2 como obstáculo à regularização de imóveis cuja configuração é comprovadamente anterior à própria legislação.

PRECEDENTES LEGISLATIVOS DO PRÓPRIO MUNICÍPIO

Importante destacar que a técnica legislativa de alteração específica do zoneamento já foi utilizada pelo próprio Município de Teixeira de Freitas.

A Lei Complementar nº 23/2022 promoveu alteração no perímetro da Zona Z3, com correspondente atualização do mapa de zoneamento urbano.

Posteriormente, a Lei Complementar nº 25, de 21 de março de 2024, promoveu nova intervenção legislativa sobre a disciplina urbanística municipal, alterando o art. 5º da Lei Municipal nº 606/2011 e revogando a Lei Complementar nº 24/2023.

Existe, portanto, precedente legislativo municipal para que situações urbanísticas específicas sejam solucionadas mediante alteração pontual da Lei Municipal nº 606/2011 e de seus instrumentos de zoneamento.

A presente proposta utiliza técnica semelhante, porém direcionada à realidade histórica singular do Bairro São Lourenço.

Se o próprio Município já reconheceu a necessidade de promover alterações específicas no zoneamento para compatibilizar a legislação urbanística com determinadas realidades territoriais, mostra-se juridicamente coerente que igual instrumento seja utilizado para solucionar uma situação histórica que atinge milhares de moradores do Bairro São Lourenço.

DA NECESSIDADE DE TRATAMENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

O princípio da igualdade não determina que realidades distintas sejam submetidas necessariamente ao mesmo tratamento.

O Bairro São Lourenço possui peculiaridades históricas que justificam tratamento urbanístico específico.

Não seria razoável aplicar ao bairro, formado em grande parte antes da própria estruturação administrativa do Município, exatamente os mesmos parâmetros dimensionais aplicáveis a novos loteamentos planejados e aprovados segundo a legislação urbanística contemporânea.

A ARUE São Lourenço permitirá que a Administração reconheça as dimensões efetivamente consolidadas, sem criar uma autorização genérica para novos parcelamentos irregulares.

Por esse motivo, o projeto estabelece expressamente que o regime especial se aplica aos imóveis preexistentes, impedindo que a norma seja utilizada futuramente como justificativa para novos fracionamentos clandestinos.

Há, portanto, clara distinção entre regularizar a cidade historicamente consolidada e autorizar novas ocupações irregulares, objetivando o presente projeto objetiva exclusivamente a primeira hipótese.

DA FUNÇÃO SOCIAL E DA SEGURANÇA JURÍDICA

A Constituição Federal estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A legislação federal igualmente reconhece a necessidade de instrumentos destinados à regularização e integração dos núcleos urbanos consolidados.

Nesse contexto, impedir a regularização de imóveis ocupados há décadas exclusivamente em razão da largura de suas testadas pode produzir efeito contrário aos objetivos contemporâneos da política urbana.

A criação da ARUE permitirá maior segurança jurídica aos moradores, facilitará a regularização imobiliária, contribuirá para a atualização cadastral, permitirá maior controle municipal sobre as construções e estimulará a formalização das relações imobiliárias existentes no bairro.

A regularização também interessa ao próprio Município, uma vez que, quanto maior a correspondência entre a realidade física da cidade, o Cadastro Imobiliário, o Registro de Imóveis e o planejamento urbano, maior será a capacidade municipal de planejamento, fiscalização e implementação de políticas públicas.

CONCLUSÃO

O Bairro São Lourenço não pode ser analisado como se fosse um loteamento novo, pois sua formação antecede grande parte da própria estrutura administrativa e urbanística de Teixeira de Freitas.

As famílias que há décadas ocupam seus imóveis não deram causa à incompatibilidade existente entre as dimensões históricas dos lotes e os parâmetros urbanísticos criados posteriormente.

Não se mostra razoável que essas famílias sejam impedidas de regularizar seus imóveis por exigências que, diante da realidade física consolidada, são impossíveis de cumprir.

A instituição da Área de Regime Urbanístico Especial – ARUE São Lourenço busca corrigir essa distorção sem abrir mão do planejamento urbano, estabelecendo tratamento jurídico próprio para uma realidade territorial excepcional, histórica e consolidada.

A medida representa instrumento de justiça urbanística, segurança jurídica, regularização fundiária e respeito à história do Bairro São Lourenço e de seus moradores.

Diante da relevância da matéria, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto.

Teixeira de Freitas/BA, 04 de novembro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
JONATAS DOS SANTOS
Data: 04/11/2026 10:08:26-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JONATAS DOS SANTOS
Vereador