

OFÍCIO GAB PMTF 186/2025

Teixeira de Freitas/BA, 12 de novembro de 2025

Exmo. Sr.

Jonatas dos Santos

Presidente da Câmara de Vereadores de Teixeira De Freitas/Bahia

Ref.: Mensagem e Justificativa ao Projeto de Lei nº 52/2025



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 51/2025 QUE ALTERA E AGRESCE DISPOSITIVOS À LEI MUNICIPAL Nº 312, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2003, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE TEIXEIRA DE FREITAS – BA, E REVOGA AS LEIS Nº 333/2004, Nº 401/2006 E Nº 471/2008, BEM COMO OS ARTIGOS. 2º E 6º DA LEI Nº 371/2005.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar a V. Excelência, e submeto à consideração desta Casa Legislativa, para fins de apreciação e aprovação, incluso Projeto de Lei que altera e acresce dispositivos à Lei Municipal nº 312, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Teixeira de Freitas – BA, e revoga as Leis nº 333/2004, nº 401/2006 e nº 471/2008, bem como os artigos. 2º e 6º da Lei nº 371/2005.

A presente proposta de alteração legislativa tem como objetivo atualizar, consolidar e aprimorar dispositivos relacionados ao ordenamento urbano e ao uso e ocupação do solo no município, garantindo maior clareza normativa e eficiência administrativa.

Primeiramente, propõe-se a renomeação e reestruturação do Anexo II, referido no Artigo 25, com a finalidade de estabelecer de forma objetiva e padronizada os usos permitidos em cada zona urbana. Essa atualização permitirá automatizar, otimizar e acelerar os processos de viabilidade e licenciamento empresarial vinculados ao sistema REGIN, assegurando maior precisão nas informações, reduzindo erros de interpretação e melhorando o acolhimento de novas empresas interessadas em investir no município. Assim, a modernização do anexo contribui diretamente para a desburocratização e para o fortalecimento do ambiente de negócios local.

Além disso, torna-se necessária a revogação de leis anteriores que promoveram alterações fragmentadas no mesmo quadro normativo ora revisado. A consolidação de todo o conteúdo em um único instrumento legal atualizado elimina sobreposições, evita contradições e simplifica a aplicação da norma, garantindo segurança jurídica tanto para o poder público quanto para a iniciativa privada.

Outro ponto relevante refere-se à correção de dispositivos ambíguos, como o trecho “• Até 10,00 m de frente — sem recuos laterais”, cuja redação atual gera múltiplas interpretações. A revisão busca clareza e objetividade, preservando o que já é aplicado na prática, mas eliminando margens de dúvida que podem comprometer análises técnicas, processos de aprovação e a fiscalização urbanística.

Logo, propõe-se o aumento do potencial construtivo na Zona Z6, medida fundamentada na necessidade de estimular a urbanização e o adensamento qualificado da região, com melhor aproveitamento da infraestrutura

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, BAHIA
Rua. Dr. Carlos Mostardeiro, nº 31, Jardim Caraipe, Teixeira de Freitas/BA, CEP 45.990-724

Anexado por Daiane Silva Laurentino.

Reconhecido por Prefeitura de Teixeira de Freitas. Para verificar a autenticidade, leia o QR Code ou acesse:
<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify>

Gerado em: 28/11/2025 14:24:52



instalada. Essa alteração abre caminho para novos empreendimentos e investimentos significativos, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico, a ocupação planejada do território e a dinamização urbana desse setor do município.

Portanto, a atualização legislativa ora prevê medida necessária para o aperfeiçoamento do ordenamento urbano municipal, fornecendo instrumentos mais adequados para o controle do uso do solo, a promoção do desenvolvimento equilibrado e a melhoria da qualidade de vida da população teixeirense.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à análise dessa Egrégia Casa Legislativa, sabendo que os nobres Edis são conhecedores de relevância de tal projeto de lei, pugnamos por sua aprovação integral, nos termos apresentados.

É a justificativa.

MARCELO
GUSMÃO
PONTES
BELITARDO 9024
3935587

Assinado de forma
digital por MARCELO
GUSMÃO PONTES
BELITARDO 9024 3935587
CPF: 39355871127
RG: 101124-0100

MARCELO GUSMÃO PONTES BELITARDO
Prefeito Municipal

Código de acesso: a60ba382-9dfo-48cd-8908-a67b64619824

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, BAHIA
Rua. Dr. Carlos Mostardelo, nº 31, Jardim Caraípe, Teixeira de Freitas/BA, CEP 45.990-724



Anexado por Daiane Silva Laurentino.
Reconhecido por Prefeitura de Teixeira de Freitas. Para verificar a autenticidade, leia o QR Code ou acesse:
<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify>

Gerado em: 28/11/2025 14:24:52



Verificação de assinaturas



Identificador do documento: PMTF-PR-85999/2025

Código de acesso: a60ba382-9cfc-48cd-8908-a67b64619824

Esta parte, com título **Ofício n.186 - PL 52.2025 - Altera Lei 312.2003**, foi assinada eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCELO GUSMAO PONTES BELITARDO, CPF XXX.XXX.355-87, 27/11/2025 10:33:24 -03:00 (certificado emitido por AC Certisign RFB G5).
Assinatura qualificada realizada nas páginas de 25 até 26
- ✓ VITOR RAMOS COSTA DÓREA, CPF XXX.XXX.095-56, Procurador Municipal, Matrícula: 42963, 28/11/2025 12:02:45 -03:00.
Assinatura simples iGOV realizada nas páginas de 25 até 26

Para validar as assinaturas, acesse a central de verificação em <https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify> e informe o identificador e código de acesso ou acesse o link a seguir:

<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify?idf=PMTF-PR-85999/2025&dpid=a60ba382-9cfc-48cd-8908-a67b64619824>

Código de acesso: a60ba382-9cfc-48cd-8908-a67b64619824



Anexado por Daiane Silva Laurentino.
Reconhecido por Prefeitura de Teixeira de Freitas. Para verificar a autenticidade, leia o QR Code ou acesse:
<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify>

Gerado em: 28/11/2025 14:24:52

PROJETO DE LEI Nº 52/2025

"Altera e acresce dispositivos à Lei Municipal nº 312, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Teixeira de Freitas – BA, e revoga as Leis nº 333/2004, nº 401/2006 e nº 471/2008, bem como os artigos. 2º e 6º da Lei nº 371/2005."

O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por Lei, na forma do art. 70 da lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O art. 25 da Lei Municipal nº 312, de 25 de novembro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. Os usos permitidos em cada zona urbana são aqueles definidos no Anexo II desta Lei."

Art. 2º. O Anexo II da Lei Municipal nº 312, de 25 de novembro de 2003, passa a vigorar com a redação constante do Anexo I desta Lei.

Art. 3º. Ficam revogadas as seguintes normas:

- I – a Lei nº 333/2004, de 27 de setembro de 2004;
- II – os artigos 2º e 6º da Lei nº 371/2005, de 7 de dezembro de 2005;
- III – a Lei nº 401/2006, de 21 de setembro de 2006;
- IV – a Lei nº 471/2008, de 29 de outubro de 2008.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, em 12 de novembro de 2025.

MARCELO
GUSMÃO PONTES
BELITARDO:90243
935587

MARCELO GUSMÃO PONTES BELITARDO
Prefeito Municipal





Verificação de assinaturas



Identificador do documento: PMTF-PR-85999/2025

Código de acesso: 9a90bedc-de89-46ee-9303-09175e5938bf

Esta parte, com título **Projeto de Lei 52.2025 - Altera e acresce dispositivos à Lei Municipal nº 312**, foi assinada eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCELO GUSMAO PONTES BELITARDO, CPF XXX.XXX.355-87, 27/11/2025 10:32:09 -03:00 (certificado emitido por AC Certisign RFB G5).
Assinatura qualificada realizada na página 28
- ✓ VITOR RAMOS COSTA DÓREA, CPF XXX.XXX.095-56, Procurador Municipal, Matrícula: 42963, 28/11/2025 12:02:45 -03:00.
Assinatura simples iGOV realizada na página 28

Para validar as assinaturas, acesse a central de verificação em <https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify> e informe o identificador e código de acesso ou acesse o link a seguir:

<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify?id=PMTF-PR-85999/2025&dpid=9a90bedc-de89-46ee-9303-09175e5938bf>

Código de acesso: 9a90bedc-de89-46ee-9303-09175e5938bf



Anexado por Daiane Silva Laurentino.
Reconhecido por Prefeitura de Teixeira de Freitas. Para verificar a autenticidade, leia o QR Code ou acesse:
<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify>

Gerado em: 28/11/2025 14:24:55

ANEXO I

ZONA	LOCALIZAÇÃO	USOS PERMITIDOS	TAXA (To) (%)	GABARITO Nº DE PAV.	COEF (Ca)	RECUSOS MIN. OBRIGATÓRIOS (m)		
						FRENTE ²	LATERAIS ¹	FUNDOS ²
Z1	Área em frente ao Caminho do Mar ao lado do Vila Feliz – área em frente a BR 101 – ao lado do Bonadiman.	Residencial Comercial Institucional R (1, 3) C (1) E (1, 7)	70	3	1	5	1,5'	1,5
Z2	São Lourenço/ Kaikan/ Jd Europa/ Recanto do Lago/ Urbis 1,2,3/ Jd Caraipe/ Monte Castelo/Bela Vista/São José/ Novo Horizonte/ Bom Jesus/ Teixeira e Mirante do Rio e outras áreas que podem ser identificadas no mapa de Zoneamento Vigente.	Residencial Comercial Prest. de Serv. Institucional R (1, 2, 3, 5) C (1, 2, 3, 1, 3, 2, 3, 3, 4, 5) S (1, 2, 1, 3, 1, 4, 1, 5, 1, 6, 1, 7) E (1, 1, 1, 2, 1, 3, 1, 4, 1, 5, 1, 7)	80	12 ²	3	3	1,5'	1,5
Z3	Vila Feliz/ Caminho do Mar/ N. América/ Sta Rita/ Castelinho/ Monte Castelo/ São José Pioneiro/ Setor Bahia Sul/ Jd. Planalto/ V. Caraipe/ V. Verde/ Ouro Verde/ Est. Biquini/ Kaikan Sul/ Liberdade 1 e 2/ Arco Verde/ Jd. Liberdade/ Nova Canaã/ Tancredo Neves/ V. Vargas/ Redenção/ Nova Teixeira/ L. Eduardo e outras áreas que podem ser identificadas no mapa de Zoneamento Vigente.	Residencial Comercial Prest. de Serv. Institucional Industrial R (1, 2, 3, 4, 5) C (1, 2, 3, 1, 3, 2, 3, 3, 4, 5) S (1, 2, 2, 2, 3, 2, 4, 2, 5) E (1, 2, 1, 2, 2, 2, 3, 2, 4, 2, 5, 3, 1) I (1)	70	12 ²	3	3	1,5'	1,5
Z4	Centro Wilson Brito	Residencial Comercial Prest. de Serviço Institucional Industrial R (1, 2) C (1, 2, 3, 3, 1, 3, 3, 3, 4, 3, 8, 4, 1, 4, 2, 4, 4, 4, 5) S (1, 2) E (1, 2) I (1)	90	12 ²	5	-	-	-

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, BAHIA
Rua Dr. Carlos Mostardeiro, nº31, Jardim Caraipe – Teixeira de Freitas/BA CEP 45.990-724



PREFEITURA DE
TEIXEIRA
DE FREITAS

Z5	Corredores Comerciais – Avenidas, e algumas Ruas de Bairros que podem ser identificadas no mapa de Zoneamento Vigente.	Residencial Comercial Prest.de Serviço Institucional Industrial	R (1,2) C (1,2,3,4) S (1,2,3) E (1,3,2,3,2,6,2,7,3,3,3,7,4) I (1, 2)	90	12 ^a	5	-	-
Z6	Zona Industrial – Polo Industrial Municipal, Polo Industrial Estadual e outras áreas que podem ser identificadas no mapa de Zoneamento Vigente.	Residencial Comercial Prest.de Serviço Institucional Industrial	R (5) C (1,2,3,4) S (1,2,3) E (1,2,3,4) I (1, 2, 3)	70	7 ^a	2	5	5
Z7 (Fundos de Vale)	Zona de Proteção Ambiental	Non Aedificandi	-	-	-	-	-	-

1 – Serão considerados os recuos abaixo citados, para imóveis construídos em terrenos com as seguintes características:

- Até 10,00 m de frente ---- Sem recuos laterais;
- De 10,01 m a 12,00 m de frente ---- Recuo de 1,50 m obrigatório em pelo menos uma das laterais;
- A partir de 12,01 m de frente ---- Recuo de 1,50 m obrigatório em ambas as laterais, podendo se flexibilizar para 3,00 m em apenas uma das laterais.

2 – Independentemente da largura da frente do terreno as dimensões para recuo de frente e fundo permanecem os estipulados na tabela acima;

3 – Para edificações acima de 06 (seis) pavimentos, apresentar junto ao processo administrativo de solicitação do alvará de construção o laudo de sondagem de solo.

Obs: A ocupação não dispensa a necessidade de vagas de estacionamento/ garagem exigidos pela legislação pertinente.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, BAHIA
Rua Dr. Carlos Mostardeiro, nº31, Jardim Caraipe – Teixeira de Freitas/BA CEP 45.990-724





Verificação de assinaturas

Identificador do documento: PMTF-PR-85999/2025

Código de acesso: 5286c3ba-c9f7-4f3f-ad64-4d385ccf412e

Esta parte, com título **Anexo I - Revisão do Anexo II da Lei 312-2003**, foi assinada eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VITOR RAMOS COSTA DÓREA, CPF XXX.XXX.095-56, Procurador Municipal, Matrícula: 42963, 28/11/2025 12:02:45 -03:00.
Assinatura simples iGOV realizada nas páginas de 30 até 31

Para validar as assinaturas, acesse a central de verificação em <https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify> e informe o identificador e código de acesso ou acesse o link a seguir:

<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify?idf=PMTF-PR-85999/2025&dpid=5286c3ba-c9f7-4f3f-ad64-4d385ccf412e>

Código de acesso: 5286c3ba-c9f7-4f3f-ad64-4d385ccf412e



Anexado por Dalane Silva Laurentino.
Reconhecido por Prefeitura de Teixeira de Freitas. Para verificar a autenticidade, leia o QR Code ou acesse:
<https://teixeiradefreitas.igov.com.br/verify>

Gerado em: 28/11/2025 14:24:58