



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

OFÍCIO

Capim Grosso – BA, 16 de abril de 2026.

Ofício nº 135/2026

Ao

Ilustríssimo Senhor
Veroneidson Rios Matos
MD. Presidente da Câmara de Vereadores

Nesta

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, venho, por meio deste instrumento, encaminhar em anexo o Projeto de Lei nº 354/2026, já devidamente assinado pelo Chefe do Poder Executivo, para apreciação e aprovação por esta egrégia Casa.

Em tempo, solicito a convocação de uma Sessão Extraordinária da Câmara de Vereadores para apreciação do referido projeto.

PROJETO DE LEI Nº 354/2026: INSTITUI AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS NO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO – BA E ESTABELECE CRITÉRIOS PARA SUA DELIMITAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO.

Desde já, agradecemos pela atenção dispensada a esta solicitação e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Ed Carlos Neto de Oliveira
Secretário de Administração Geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

PROJETO DE LEI

**PROJETO DE LEI Nº 354/2026.
DE 16 DE ABRIL DE 2026.**

INSTITUI AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS NO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO – BA, ESTABELECE CRITÉRIOS PARA SUA DELIMITAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, especialmente as conferidas pelo art. 102, § 1º, inciso II, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Ficam instituídas no Município de Capim Grosso – BA as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, como instrumento da política urbana destinado à promoção da função social da cidade e da propriedade, em conformidade com o Plano Diretor Municipal.

Art. 2º - As ZEIS são áreas urbanas destinadas prioritariamente à moradia da população de baixa renda, sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 3º - São objetivos das ZEIS:

- I – Promover a regularização fundiária de assentamentos informais;
- II – Garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia digna;
- III – Reduzir desigualdades sociais e territoriais;
- IV – Viabilizar a implantação de infraestrutura urbana e serviços públicos;
- V – Integrar áreas marginalizadas ao tecido urbano formal;
- VI – Assegurar a função social da propriedade urbana.

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DAS ZEIS

Art. 4º - As ZEIS serão classificadas em:

- I – ZEIS 1: áreas ocupadas por população de baixa renda, caracterizadas por assentamentos informais;
- II – ZEIS 2: áreas não ocupadas destinadas à produção de habitação de interesse social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

PROJETO DE LEI

III – ZEIS 3: áreas com imóveis subutilizados ou degradados em regiões com infraestrutura;

IV – ZEIS 4: áreas destinadas a reassentamento de população removida de áreas de risco.

CAPÍTULO IV DA DELIMITAÇÃO DAS ZEIS

Art. 5º - A delimitação das ZEIS será feita por Lei Municipal específica, contendo:

- I – Memorial descritivo da área;
- II – Planta georreferenciada;
- III – Diagnóstico socioeconômico e urbanístico;
- IV – Justificativa técnica.

Parágrafo único: Poderão ser indicadas, inicialmente, as seguintes áreas prioritárias:

Rua Estrada do Lajedo (área de 18.000 m²) - Bairro Planaltino III

Rua Curral de Pedras (área de 37.500 m²) - Bairro Planaltino III

Rua João Moreira da Silva (área de 68.241,02 m²) - Bairro Novo Oeste

CAPÍTULO V DO PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

Art. 6º - Cada ZEIS deverá possuir Plano Urbanístico próprio contendo:

- I – Diretrizes de parcelamento do solo;
- II – Parâmetros de uso e ocupação;
- III – Sistema viário;
- IV – Infraestrutura básica;
- V – Equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Regularização fundiária;
- VII – Medidas ambientais.

Art. 7º - O Plano Urbanístico deverá ser elaborado com participação da comunidade local.

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DIFERENCIADOS

Art. 8º - Nas ZEIS poderão ser adotados parâmetros urbanísticos especiais, tais como:

- I – Redução de tamanho mínimo de lotes;
- II – Flexibilização de recuos e taxas de ocupação;
- III – Regularização de edificações existentes;
- IV – Simplificação de procedimentos de licenciamento.

Parágrafo único: Os parâmetros deverão garantir condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

PROJETO DE LEI

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º - O Município promoverá a regularização fundiária nas ZEIS por meio de:

- I – Legitimação fundiária;
- II – Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III – Usucapião urbano;
- IV – Outras modalidades previstas em lei.

CAPÍTULO VIII DA IMPLEMENTAÇÃO

Art. 10 - O Poder Executivo poderá:

- I – Firmar convênios com os governos estadual e federal;
- II – Captar recursos para urbanização e habitação;
- III – Implantar programas habitacionais;
- IV – Executar obras de infraestrutura.

CAPÍTULO IX DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 11 - A gestão das ZEIS será participativa, garantindo:

- I – Audiências públicas;
- II – Conselhos comunitários;
- III – Transparência das ações.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 180 dias.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Capim Grosso, 16 de abril de 2026.


José Sivaldo Rios de Carvalho
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

PROJETO DE LEI

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 354/2026

A destinação dos terrenos situados na Rua Estrada do Lajedo (18.000 m²) e na Rua Curral de Pedras (37.500 m²), ambos no Bairro Planaltino III, bem como do terreno com área de 68.241,02 m² localizado na Rua João Moreira da Silva, no Bairro Novo Oeste, no município de Capim Grosso/BA, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), encontra ampla e consistente justificativa sob os aspectos urbanísticos, sociais, econômicos e jurídicos.

Inicialmente, observa-se que os dois primeiros terrenos estão inseridos em área urbana já consolidada, com predominância residencial, o que demonstra a existência de ocupação no entorno e indica a presença de infraestrutura básica ou, ao menos, facilidade de sua ampliação. Essa condição favorece a implementação de políticas habitacionais com menor custo e maior eficiência, uma vez que reduz a necessidade de investimentos elevados em infraestrutura primária. Além disso, a inserção em área já habitada permite a integração social dos futuros moradores, garantindo acesso facilitado a serviços públicos essenciais, como educação, saúde, transporte e comércio local.

A escolha desses espaços no Bairro Planaltino III também se justifica pela sua aptidão urbanística, considerando a vocação residencial da região e a disponibilidade de áreas ainda não plenamente ocupadas ou subutilizadas. Ao destiná-las como ZEIS, o município direciona o uso do solo de forma planejada, prevenindo ocupações irregulares e promovendo o ordenamento territorial, evitando a expansão urbana desordenada e seus impactos negativos.

Por sua vez, o terreno situado na Rua João Moreira da Silva, no Bairro Novo Oeste, com área de 68.241,02 m², apresenta características estratégicas ainda mais relevantes. Trata-se de uma área de grande extensão, localizada em região em processo de expansão urbana, o que possibilita ao município atuar de forma preventiva e planejada na ocupação do solo. A transformação dessa área em ZEIS permite a implantação de um projeto habitacional estruturado, com adequada previsão de arreamento, áreas institucionais, equipamentos públicos e espaços de convivência, promovendo um desenvolvimento urbano mais organizado e sustentável.

A destinação conjunta dessas áreas, que totalizam mais de 123 mil metros quadrados, representa uma oportunidade concreta de enfrentamento do déficit habitacional no município, possibilitando a implementação de programas de habitação de interesse social voltados à população de baixa renda. Além disso, a medida amplia as possibilidades de captação de recursos junto a programas governamentais e parcerias institucionais, fortalecendo a política habitacional local.

Outro ponto fundamental é que a instituição dessas áreas como ZEIS assegura o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal, garantindo que terrenos urbanos sejam utilizados em benefício da coletividade, especialmente para atender uma demanda social relevante como a moradia digna.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
CNPJ: 13.230.982/0001-50
Praça Nove de Maio, S/Nº, Bairro Novo Horizonte
Capim Grosso – Bahia
CEP: 44.823-760

PROJETO DE LEI

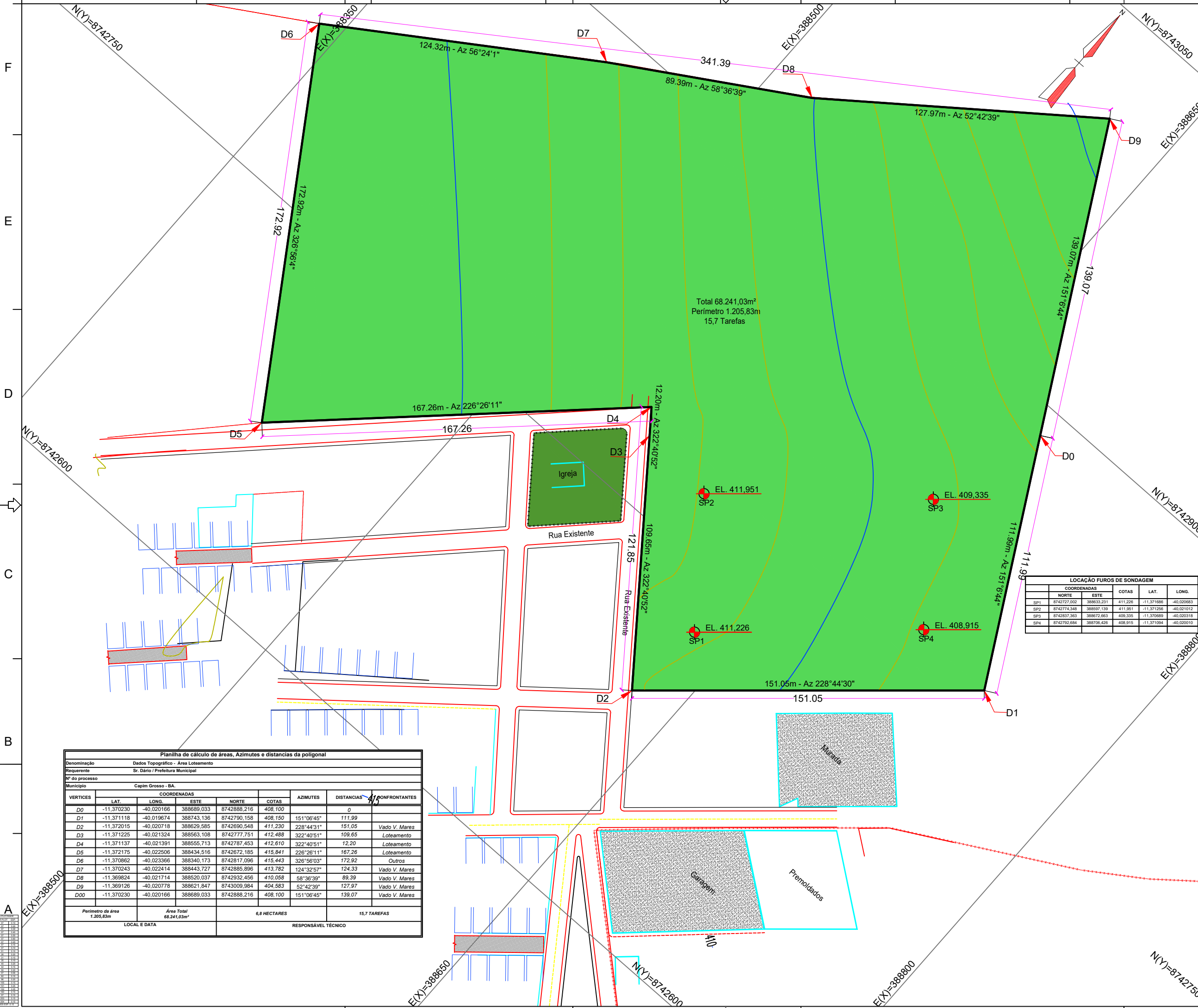
Ademais, a iniciativa contribui para a redução das desigualdades socioespaciais, promovendo inclusão social e evitando a segregação urbana. Ao garantir que a população de baixa renda tenha acesso à terra urbanizada em áreas adequadas, o município promove não apenas o direito à moradia, mas também melhores condições de vida, com impactos positivos nas áreas de saúde, educação, segurança e desenvolvimento social.

Dessa forma, a transformação dos referidos terrenos em Zonas Especiais de Interesse Social configura-se como uma medida técnica e socialmente adequada, alinhada aos princípios do planejamento urbano moderno, à legislação vigente e aos objetivos de construção de uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável no município de Capim Grosso.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito Municipal de Capim Grosso, 16 de abril de 2026.


José Sivaldo Rios de Carvalho
Prefeito Municipal



DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

LEGENDAS

- Casas
- Cerca de arame
- Curvas de nível
- Pavim. Existente
- Pavim. Projetada
- Postes
- Bueiros Existente

QUADRO DAS ÁREAS

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS	ÁREAS	
Área Total Levantada	68.241,02m ²	6,8 Hectares
Perímetro da Área	1.205,83m	



PARA USO DA PREFEITURA

No. DO DESENHO:	No. DO ALVARÁ:	No. DO PROCESSO:

LOCAÇÃO FUIROS DE SONDAJEM

	COORDENADAS	COTAS	LAT.	LONG.
	NORTE	ESTE		
SP1	8742727,002	388633,231	411,226	-11,371886
SP2	8742774,348	388597,139	411,951	-11,371256
SP3	8742857,363	388672,663	408,335	-11,370689
SP4	8742792,884	388706,426	408,915	-11,371094

Planilha de cálculo de áreas, Azimutes e distancias da poligonal

Denominação: Dados Topográfico - Área Loteamento
 Requerente: Sr. Dário / Prefeitura Municipal
 Nº do processo: Capim Grosso - BA
 Município: Capim Grosso - BA

VERTICES	LAT.	LONG.	COORDENADAS	NORTE	COTAS	AZIMUTES	DISTANCIAS	FRONTEIRANTES
D0	-11,370230	-40,020166	388689,033	8742888,216	408,100	0	0	
D1	-11,371118	-40,019674	388743,136	8742790,158	408,150	151°06'45"	111,99	Vado V. Mares
D2	-11,372015	-40,020718	388629,585	8742690,548	411,230	228°44'31"	151,05	Vado V. Mares
D3	-11,371225	-40,021324	388563,108	8742777,751	412,488	322°40'51"	109,65	Loteamento
D4	-11,371137	-40,021391	388555,713	8742787,453	412,610	322°40'51"	12,20	Loteamento
D5	-11,372175	-40,022506	388434,516	8742672,185	415,841	226°26'11"	167,26	Loteamento
D6	-11,370862	-40,023366	388340,173	8742817,096	415,443	326°56'03"	172,92	Outros
D7	-11,370243	-40,022414	388443,727	8742885,896	413,782	124°32'57"	124,33	Vado V. Mares
D8	-11,369824	-40,021714	388520,037	8742932,456	410,058	58°36'39"	89,39	Vado V. Mares
D9	-11,369126	-40,020778	388621,847	8743009,984	404,583	52°42'39"	127,97	Vado V. Mares
D00	-11,370230	-40,020166	388689,033	8742888,216	408,100	151°06'45"	139,07	Vado V. Mares

Perímetro da área: 1.205,83m
 Área Total: 68.241,03m²
 6,8 HECTARES
 15,7 TAREFAS

VISTO

--	--	--	--	--	--

AS INFORMAÇÕES DESTE DOCUMENTO SÃO DA PREFEITURA, SENDO PROIBIDA A UTILIZAÇÃO FORA DA SUA FINALIDADE.

ARQUIVO DE SOFTWARE: AUTOCAD CIVIL
 CONTRATO: RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA
 RESPONSÁVEL TÉCNICO: CRT BA

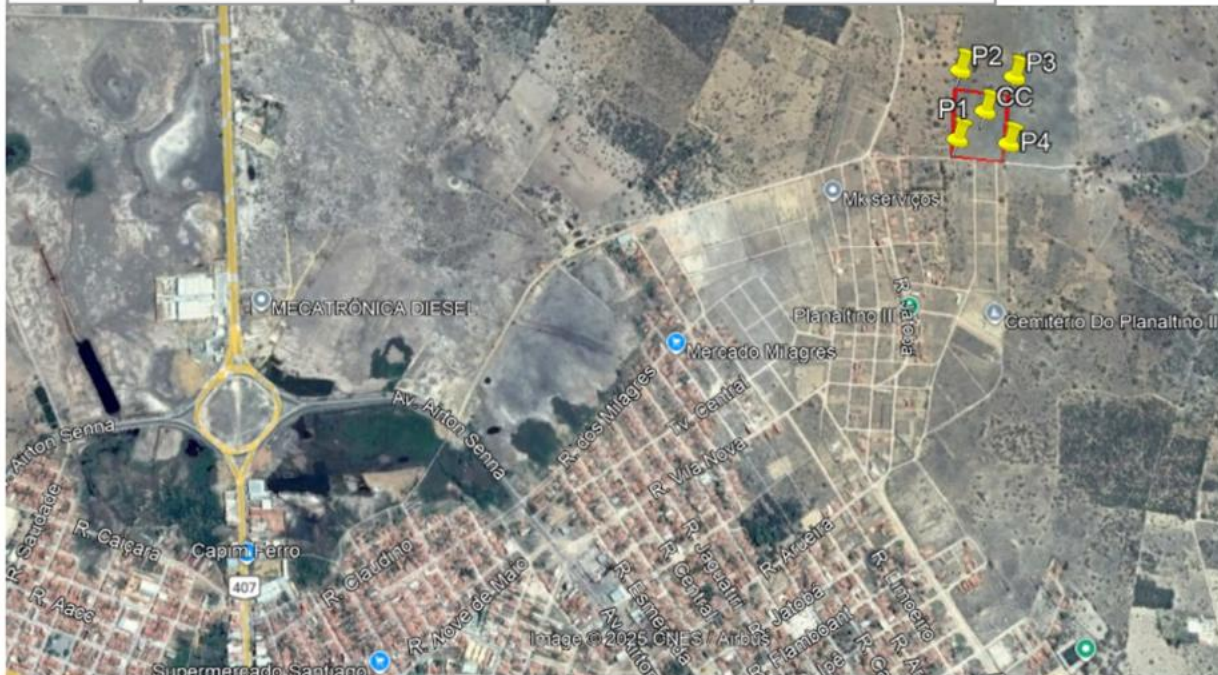
TÍTULO: Planialtimetria Cadastral - Área Comercial
 PROPRIETÁRIO: Dário / Prefeitura Municipal
 LOCAL: Novo Oeste
 CIDADE: Capim Grosso - BA. Área Total: 68.241,03m²
 15,7 Tarefas

PROJ. ESCALA: 1:1500
 EXEC. JOÉLVES CRT. 05202648510
 DATA: 18.08.2025
 FOLHA: 01 DE 01

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO

O terreno possui uma área de aproximadamente 37500m². Pretende-se projetar 100 unidades residenciais, sendo distribuídas na forma de conjunto habitacional, constituídos a partir de loteamento. Localizado em zona de área urbana consolidada, (predominância Residencial), na Rua Curral de Pedras, S/Nº, Bairro Planaltino III, Capim Grosso – Bahia. dispõe de oferta de serviços e comércio de bairro. A seguir: a localização do terreno via Google Maps e as coordenadas.

Latitude:	1º 11'22'3.57"S	2º 11'22'2.81"S	3º 11'21'56.56"S	4º 11'21'57.02"S
Longitude:	1º 39'59'44.52"W	2º 39'59'50.62"W	3º 39'59'50.06"W	4º 39'59'43.60"W



Localização do Terreno

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO

O terreno possui uma área de aproximadamente 18000m². Pretende-se projetar 50 unidades residenciais, sendo distribuídas na forma de conjunto habitacional, constituídos a partir de loteamento. Localizado em zona de área urbana consolidada, (predominância Residencial), na Rua estrada do lagedo, S/Nº, Bairro Planaltino III, Capim Grosso – Bahia. dispõe de oferta de serviços e comércio de bairro. A seguir: a localização do terreno via Google Maps e as coordenadas.

Latitude:	1° 11'22"5.05"S	2° 11'21"53.79"S	3° 11'21"55.37"S	4° 11'22"4.33"S
Longitude:	1° 40' 0"4.71"O	2° 40' 0"1.84"O	3° 39'59"59.88"O	4° 40' 0"2.27"O



Localização do Terreno