



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

LEI

LEI Nº 675/2026
DE 23 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 aprovou 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;



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

LEI

- II – ZEIS 2: áreas não ocupadas destinadas à produção de habitação de interesse social;
- 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;



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

LEI

IV – Simplificação de procedimentos de licenciamento.

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

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, 23 de abril de 2026.


José Sivaldo Rios de Carvalho
Prefeito Municipal