



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 18/2026 ao PL nº 17/2026

Vitória da Conquista – BA, 30 de abril de 2026.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei anexo que institui e regulamenta o Direito de Superfície no Município de Vitória da Conquista, como instrumento jurídico-urbanístico de gestão fundiária e de promoção da função social da propriedade, em conformidade com a Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), com o Código Civil (arts. 1.369 a 1.377) e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável – PDDU (Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024).

A presente proposta de Lei institui, no âmbito do Município de Vitória da Conquista, o Direito de Superfície como instrumento jurídico-urbanístico destinado a qualificar a gestão fundiária, ampliar a efetividade da função social da propriedade e viabilizar intervenções urbanísticas e sociais de interesse público, conforme as diretrizes do Plano Diretor.

O Direito de Superfície encontra amparo na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Código Civil (arts. 1.369 a 1.377), sendo instrumento apto a permitir a utilização do solo e do espaço aéreo para edificação, uso produtivo ou implantação de infraestrutura, sem transferência do domínio, mediante título formal e registro imobiliário. A proposta está alinhada ao PDDU – Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024, que prevê a regulamentação e aplicação de instrumentos modernos de governança fundiária para ordenar o território com justiça social e sustentabilidade.

A regulamentação municipal do Direito de Superfície é estratégica, visando estabelecer parâmetros para: a) apoiar políticas de **habitação de interesse social** e produção de moradia digna; b) fortalecer ações de **regularização fundiária**, inclusive de interesse social; c) viabilizar a implantação de **equipamentos públicos e comunitários**; d) estimular projetos de **reabilitação urbana** e recuperação de áreas subutilizadas; e) favorecer a **proteção ambiental**.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

e **patrimonial** associada ao uso sustentável do solo; f) estruturar arranjos cooperativos e parcerias com entidades públicas e privadas, quando cabível.

A proposta define requisitos mínimos de instrução, análise e controle administrativo, com previsão de:

I - procedimento técnico com parecer urbanístico, ambiental e fundiário;

II - regras essenciais do contrato, incluindo cláusula resolutiva e disciplina de reversão/indenização de benfeitorias;

III - cadastro municipal e relatórios periódicos, com disponibilização pública de informações, reforçando a transparência e a rastreabilidade dos atos.

A proposta organiza um marco municipal claro para a concessão, a aplicação, o controle e a fiscalização do Direito de Superfície sobre imóveis públicos e privados, permitindo ampliar o acesso à terra urbanizada, viabilizar programas de habitação de interesse social, regularização fundiária, reabilitação urbana, implantação de equipamentos públicos e ações de proteção ambiental, com segurança jurídica, transparência e governança administrativa.

Diante da relevância da matéria para o ordenamento territorial e para a execução do PDDU, aliado ao interesse público envolvido e da necessidade de consolidar instrumentos contemporâneos de gestão do solo urbano em consonância com o PDDU, **REQUEIRO** seja o presente Projeto de Lei processado, apreciado e votado por essa Egrégia Casa Legislativa, nos termos da Lei Orgânica do Município e do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui e regulamenta o Direito de Superfície no Município de Vitória da Conquista e estabelece normas para sua concessão, aplicação, controle e fiscalização, nos termos da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor) e da legislação federal, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no art. 154, inciso III, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Direito de Superfície como instrumento urbanístico no Município de Vitória da Conquista, visando ao ordenamento territorial, à gestão fundiária e à promoção da função social da propriedade, nos termos da legislação federal vigente e da Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PDDU).

CAPÍTULO II DA CONCESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 2º O direito de superfície poderá ser instituído por instrumento público, oneroso ou gratuito, por prazo determinado ou indeterminado, sobre imóveis urbanos públicos ou privados.

§ 1º O direito de superfície confere ao superficiário o uso do solo e espaço aéreo, construído ou potencial, total ou parcialmente, para fins de edificação, fruição, exploração econômica ou implantação de infraestrutura, nos termos da legislação urbanística, ambiental e do instrumento de concessão.

§ 2º O direito de superfície não implica transferência da propriedade do imóvel.

§ 3º O instrumento de concessão do direito de superfície deverá ser formalizado por escritura pública e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

Art. 3º O direito de superfície poderá ter como finalidades, entre outras:

- I - promoção da moradia digna e implantação de habitação de interesse social;
- II - regularização fundiária de interesse social ou específico;
- III - instalação de equipamentos públicos ou comunitários;
- IV - preservação ambiental ou proteção patrimonial, com uso sustentável do solo;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

V - estruturação de parcerias público-privadas, operações urbanas consorciadas ou projetos de reabilitação urbana;

VI - promoção da função social da propriedade.

CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE E CONCESSÃO

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana (SEINFRA):

I - analisar os pedidos de concessão do direito de superfície;

II - emitir parecer técnico urbanístico e ambiental sobre a viabilidade da concessão;

III - aprovar os contratos, supervisionar o cumprimento das obrigações e manter cadastro atualizado;

IV - articular-se com outros órgãos municipais quando a concessão envolver áreas de interesse ambiental, cultural, habitacional ou social específico.

Art. 5º O pedido de concessão do direito de superfície deverá ser instruído com, no mínimo:

I - identificação e qualificação das partes;

II - título de propriedade do imóvel;

III - planta de situação, croqui e memorial descritivo do imóvel;

IV - proposta de uso ou intervenção, com indicação da compatibilidade com o zoneamento;

V - justificativa técnica ou social da proposta;

VI - minuta do contrato de direito de superfície, com descrição clara dos ônus e encargos;

VII - anuência expressa e por escrito do proprietário do imóvel, salvo nas hipóteses de regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 6º Para a aprovação do direito de superfície, serão observados cumulativamente os seguintes critérios:

I - compatibilidade da proposta com os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo, coeficientes urbanísticos e diretrizes do PDDU;

II - atendimento à função social da propriedade e às diretrizes de sustentabilidade urbana e ambiental;

III - inexistência de impedimentos legais, administrativos ou judiciais sobre o imóvel;

IV - adequação técnica da proposta quanto à infraestrutura urbana existente ou prevista;

V - viabilidade ambiental e regularidade fundiária da área.

§ 1º O parecer técnico poderá estabelecer condicionantes de mitigação de impactos, compensações urbanísticas ou medidas de controle de uso.

§ 2º O descumprimento das exigências ou a apresentação de documentação incompleta poderá ensejar indeferimento motivado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 3º O parecer técnico de que trata este artigo deverá indicar expressamente os parâmetros urbanísticos (uso permitido, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, etc.), ambientais (classificação da área, restrições legais, APP, etc.) e fundiários (titularidade, matrícula, existência de litígios) considerados, bem como as condicionantes eventualmente exigidas. O parecer integrará o processo administrativo.

CAPÍTULO IV DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 7º A concessão do direito de superfície sobre imóvel público de titularidade do Município observará, conforme o caso:

I - a prévia autorização legislativa, quando se tratar de bem dominical de relevante interesse público ou localizado em áreas especiais;

II - a realização de processo de licitação, na modalidade adequada, nos termos da legislação vigente, ressalvadas as hipóteses de parcerias com entidades públicas, com ou sem fins lucrativos, ou de interesse social;

III - a avaliação prévia da área e do valor do uso superficiário, por órgão técnico da Administração Pública ou por empresa especializada contratada;

IV - cláusulas contratuais que assegurem a reversão do imóvel ao patrimônio público, com benfeitorias incorporadas, salvo disposição contratual em contrário, vedada a indenização de benfeitorias voluptuárias.

§ 1º O contrato deverá conter cláusulas de controle de desempenho, cronograma de execução, metas sociais e urbanísticas, além de penalidades por descumprimento.

§ 2º Imóveis públicos situados em zonas especiais de interesse social (ZEIS) poderão ser objeto de concessão direta para cooperativas, associações de moradores ou entidades da sociedade civil, observadas as regras desta Lei.

CAPÍTULO V DO CONTRATO E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Art. 8º O contrato de direito de superfície deverá conter, obrigatoriamente:

I - finalidade urbanística e social do uso pretendido;

II - prazo de vigência e condições de renovação ou prorrogação;

III - direitos e obrigações do concedente e do superficiário;

IV - critérios de transferência, cessão, gravação de ônus ou constituição de garantias reais;

V - cláusulas de extinção, rescisão e penalidades;

VI - regras para reversão ou indenização das benfeitorias;

VII - previsão de registro em cartório de imóveis;

VIII - exigência de cláusula resolutiva expressa para hipótese de descumprimento da finalidade pública ou social.

Art. 9º O superficiário se obriga a:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- I - utilizar o imóvel conforme o uso previsto, respeitando as normas urbanísticas, edificações e ambientais;
- II - não ceder o direito sem autorização expressa do concedente;
- III - manter o imóvel em boas condições e zelar pelo interesse público envolvido;
- IV - cumprir integralmente os encargos financeiros, inclusive tributos, taxas e encargos incidentes sobre o uso e as benfeitorias realizadas, nos termos da legislação aplicável;
- V - permitir o acesso de agentes públicos para fiscalização das condições do imóvel e do cumprimento das cláusulas contratuais.

CAPÍTULO VI DA EXTINÇÃO E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 10 O direito de superfície se extingue por:

- I - decurso do prazo contratual;
- II - acordo entre as partes, com quitação mútua;
- III - inadimplemento das obrigações legais ou contratuais;
- IV - renúncia expressa do superficiário;
- V - interesse público devidamente justificado.

Parágrafo único. A extinção será formalizada por termo específico, instruído com parecer técnico da SEINFRA e, se necessário, avaliação da Procuradoria-Geral do Município quanto às eventuais indenizações.

Art. 11 A SEINFRA manterá:

- I - cadastro municipal atualizado dos direitos de superfície concedidos;
- II - instrumentos de controle, avaliação e fiscalização periódica das obrigações pactuadas;
- III - relatórios anuais sobre os resultados da aplicação do direito de superfície no Município, contendo a descrição das concessões efetivadas, o cumprimento das finalidades urbanísticas e sociais e a avaliação de seus impactos territoriais, ambientais e fundiários, podendo ser disponibilizados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Vitória da Conquista e ao público, por meio do Portal da Transparência.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Os casos omissos serão resolvidos pela SEINFRA, com base nos princípios da legalidade, interesse público, função social da propriedade e sustentabilidade urbana.

Art. 13. O Poder Executivo poderá editar instruções normativas, manuais técnicos, modelos de contrato e formulários-padrão, para padronização e publicidade dos procedimentos administrativos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 17, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Vitória da Conquista, 30 de abril de 2026.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal