



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 16/2026 ao PL nº 15/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Ordinária que institui o Direito de Preempção no Município de Vitória da Conquista, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e em conformidade com a Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU).

O presente Projeto de Lei institui e disciplina, no âmbito do Município de Vitória da Conquista, o Direito de Preempção, instrumento de política urbana que confere ao Poder Público Municipal o direito de preferência para aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas estratégicas previamente delimitadas, nas condições e prazos estabelecidos em lei.

O Direito de Preempção encontra fundamento nos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e se integra às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU (Lei Complementar nº 2.959/2024), como ferramenta essencial para qualificar a ação pública sobre o território, ampliar a capacidade de planejamento e assegurar a função social da propriedade e da cidade.

A regulamentação municipal do Direito de Preempção é estratégica, visando atender as seguintes finalidades:

I – estruturar reservas fundiárias destinadas à implantação de políticas públicas urbanas, especialmente habitação de interesse social e regularização fundiária;

II – viabilizar a implantação e ampliação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – apoiar a execução de projetos estruturantes de mobilidade, infraestrutura e qualificação de espaços públicos;

IV – proteger áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

V – reduzir custos futuros de intervenções públicas, permitindo aquisições planejadas e oportunas em áreas prioritárias.

O Projeto foi estruturado para assegurar aplicabilidade técnica e segurança jurídica, mediante:

I – regras procedimentais claras para notificação, avaliação e manifestação do interesse público;

II – previsão de critérios técnicos e publicidade dos atos, garantindo rastreabilidade e controle social;

III – integração das informações ao sistema municipal de dados territoriais, assegurando acesso público aos instrumentos, áreas e decisões relacionadas à preempção;

IV – exercício do direito de preferência caso a caso, condicionado ao interesse público motivado e à disponibilidade orçamentária, em conformidade com os princípios da Administração Pública.

Diante do interesse público envolvido e da relevância do instrumento para a execução do Plano Diretor e para a governança territorial municipal, submete-se o presente Projeto de Lei Ordinária à apreciação da Câmara Municipal de Vitória da Conquista, para regular tramitação e aprovação.

Como dito, a proposição visa dotar o Município de instrumento moderno, seguro e eficaz de política urbana, permitindo ao Poder Público exercer direito de preferência na aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas estratégicas, com vistas à formação de reservas fundiárias, à viabilização de Habitação de Interesse Social, à implantação de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientais e ao suporte a projetos estruturantes previstos no planejamento municipal.

O texto foi estruturado para garantir publicidade, transparência, controle social, padronização de procedimentos e segurança jurídica, com integração ao Sistema Municipal de Informação Urbana e Territorial (SMIUT), assegurando rastreabilidade das decisões, metodologia de avaliação compatível com normas técnicas e acompanhamento institucional.

Ressalta-se que o exercício do direito de preferência ocorrerá **caso a caso**, conforme disponibilidade orçamentária e interesse público devidamente motivado, sem prejuízo da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

observância dos princípios constitucionais da Administração Pública e dos instrumentos de planejamento vigentes.

Diante de tudo quanto exposto, **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.

Renovo, por fim, protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui e regulamenta o Direito de Preempção no município de Vitória da Conquista, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), 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, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui e regulamenta, no âmbito do Município de Vitória da Conquista, o instrumento urbanístico do Direito de Preempção, conforme previsto nos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nos arts. 131 a 134 da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – **Direito de Preempção:** o direito de preferência do Poder Público Municipal na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nas condições desta Lei;

II – **Reserva fundiária:** o conjunto de imóveis públicos ou privados adquiridos ou destinados para fins de políticas públicas de interesse urbano, em especial habitação, mobilidade, equipamentos e áreas verdes;

III – **SMIUT:** Sistema Municipal de Informação Urbana e Territorial, instrumento técnico e digital de apoio ao planejamento, gestão e controle territorial da cidade, instituído no art. 161 da Lei Complementar nº 2.959/2024;

IV – **Zoneamento Urbano:** a divisão territorial da cidade em zonas ou setores com regras específicas de uso e ocupação do solo, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor;

V – **Áreas de Interesse Social:** porções do território prioritárias para a implementação de políticas públicas habitacionais, especialmente destinadas à população de baixa renda, conforme definidas no Plano Diretor e zoneamento.

Art. 3º O Direito de Preempção é o direito de preferência do Poder Público municipal para aquisição de imóvel urbano, em condições de igualdade com terceiros, nas áreas previamente delimitadas, com vistas à:

I – implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

II – ampliação da oferta de terra urbanizada, com prioridade para Habitação de Interesse Social (HIS);

III – viabilização de projetos de regularização fundiária de interesse social ou específico;

IV – formação de reservas fundiárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, infraestrutura e mobilidade urbana;

V – proteção e recuperação de áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;

VI – suporte à execução de projetos estratégicos definidos no PDDU e em planos setoriais.

Parágrafo único. As finalidades previstas neste artigo deverão guardar compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e do Zoneamento Urbano, especialmente no que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social e demais áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano sustentável.

CAPÍTULO II DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

Art. 4º As áreas sujeitas ao Direito de Preempção serão delimitadas por lei específica, observado o disposto no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal.

§ 1º A lei específica de delimitação definirá, no mínimo:

I – a finalidade pública predominante;

II – a descrição do perímetro e sua representação cartográfica;

III – o prazo de vigência do Direito de Preempção, observado o limite legal.

§ 2º A delimitação deverá ser instruída por manifestação técnica dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e fundiário, com base em critérios estabelecidos no Plano Diretor, no Zoneamento Urbano e nos sistemas de informação territorial do Município.

§ 3º Os anexos cartográficos e arquivos georreferenciados serão padronizados e disponibilizados no SMIUT, podendo ser atualizados por ato regulamentar apenas quanto à forma de apresentação cartográfica, vedada a alteração do perímetro definido em lei.

CAPÍTULO III DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 5º O proprietário de imóvel localizado em área sob Direito de Preempção deverá notificar o Município, por meio da SEINFRA, antes da alienação a terceiros, indicando:

I – valor de venda;

II – condições de pagamento;

III – dados do proponente comprador, se houver;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

IV – demais elementos da proposta.

§ 1º O Município terá o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da notificação para manifestar, por escrito, o exercício de seu direito de preferência, sob pena de decadência do direito de preferência no caso notificado.

§ 2º O silêncio do Município no prazo acima implica renúncia ao direito de preferência no caso específico, não afetando eventuais aquisições futuras, nem gerando direito adquirido à alienação futura sem nova notificação.

§ 3º A alienação realizada sem a devida notificação ou em condições distintas das comunicadas ao Município será considerada ineficaz, nos termos do art. 27 do Estatuto da Cidade, podendo o Município:

I – requerer judicialmente a ineficácia do ato, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da ciência da transação;

II – exercer o direito de preferência mediante depósito judicial do valor efetivamente pago, preservando-se as condições notificadas originalmente.

CAPÍTULO IV DA AQUISIÇÃO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 6º A aquisição do imóvel pelo Município será formalizada por:

I – compra direta, com base em avaliação técnica realizada por comissão multidisciplinar da SEINFRA; ou

II – desapropriação amigável ou judicial, inclusive por interesse social para fins urbanísticos, quando o interesse público exigir urgência, continuidade do projeto ou inviabilidade de compra direta.

Parágrafo único. As aquisições deverão ser comunicadas à Procuradoria-Geral do Município e à instância de controle social prevista no art. 11, III, desta Lei, para acompanhamento e controle.

Art. 7º A avaliação dos imóveis submetidos ao Direito de Preempção será realizada com base em critérios técnicos objetivos, considerando o valor de mercado, o uso e a ocupação do solo, os parâmetros urbanísticos aplicáveis, o estágio de urbanização da área e a função social da propriedade.

Parágrafo único. A avaliação observará os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade e equidade, devendo ser fundamentada em laudo técnico elaborado por comissão técnica da SEINFRA ou entidade pública competente, conforme normas técnicas oficiais de avaliação de imóveis urbanos, especialmente a ABNT NBR 14.653, ou metodologia definida por regulamento técnico municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 8º Os imóveis adquiridos com fundamento nesta Lei serão incorporados ao patrimônio público, com destinação vinculada aos objetivos previstos no art. 3º, observando-se, prioritariamente:

- I – constituição de reservas fundiárias para habitação de interesse social;
- II – implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- III – apoio à execução de projetos estratégicos definidos pelo PDDU ou em leis específicas.

CAPÍTULO V DA INTEGRAÇÃO COM O SISTEMA URBANO MUNICIPAL

Art. 9º O Direito de Preempção será exercido de forma articulada com os demais instrumentos de política urbana, especialmente:

- I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC);
- II – IPTU Progressivo no Tempo (IPTU-P);
- III – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IV – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- V – Operações Urbanas Consorciadas;
- VI – Consórcios Imobiliários;
- VII – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- VIII – Programas de Regularização Fundiária.

Art. 10 Os imóveis adquiridos com base nesta Lei poderão ser objeto de concessão de uso especial, Parcerias Público-Privadas (PPP), ou outras formas de cooperação legalmente admitidas, desde que garantido o interesse público, a função social da propriedade e o uso conforme a destinação prevista.

Art. 11 A atuação do Município no exercício do Direito de Preempção será pautada pela transparência, publicidade e controle social, devendo:

- I – ser mantido registro público digital dos imóveis adquiridos, com seus valores, localizações e destinações;
- II – ser disponibilizado relatório anual das aquisições, avaliações e usos dos imóveis no portal da transparência municipal;
- III – ser assegurado o acompanhamento das aquisições pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), podendo ser instituído grupo técnico de apoio por ato do Executivo, com participação intersetorial, para subsidiar análises e relatórios.

CAPÍTULO VI DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E MECANISMOS DE CONTROLE



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 12. A avaliação dos imóveis objeto do exercício do Direito de Preempção deverá observar critérios técnicos uniformes e transparentes, visando garantir a justa remuneração da propriedade, conforme art. 5º, XXIV, da CF, o interesse público e a segurança jurídica.

§ 1º A metodologia de avaliação será estabelecida em regulamento próprio, considerando:

I – o valor de mercado apurado conforme as normas da ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas vigentes;

II – o uso e ocupação do solo definidos no Zoneamento Urbano;

III – os parâmetros urbanísticos incidentes sobre o imóvel;

IV – a situação registral e documental do bem.

§ 2º A avaliação será precedida de vistoria técnica e instruída com laudo emitido por profissional habilitado, devidamente registrado no respectivo conselho de classe.

§ 3º O laudo técnico será disponibilizado ao interessado mediante requerimento, assegurados o contraditório, a ampla defesa e a possibilidade de revisão administrativa em caso de discordância quanto ao valor.

Art. 13. O Município manterá, no âmbito do SMIUT, módulo específico para controle das áreas com direito de preempção declarado, incluindo:

I – banco de dados com as leis específicas de delimitação vigentes, em formato georreferenciado e com acesso público;

II – histórico das notificações recebidas e das aquisições efetuadas;

III – relatórios de monitoramento da execução das finalidades previstas no art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer fluxos digitais para envio, processamento e arquivamento das notificações e dos documentos relacionados ao exercício do Direito de Preempção, conforme regulamentação.

Art. 14. Os dados, mapas, decretos e decisões, relativos ao exercício do Direito de Preempção, deverão ser disponibilizados em meio eletrônico, observando os princípios da transparência, publicidade e eficiência administrativa.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, disciplinando os procedimentos administrativos, os critérios de avaliação, os fluxos digitais no SMIUT e os modelos padronizados de notificação e manifestação do direito de preferência.

Art. 16 As áreas sujeitas ao Direito de Preempção serão descritas em leis específicas de delimitação, acompanhadas de anexos cartográficos atualizados e disponibilizados no SMIUT, com periodicidade mínima de revisão a cada 5 (cinco) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal