



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 17/2026 ao PL nº 16/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que “Institui o regime jurídico da Contribuição de Melhoria no Município de Vitória da Conquista, nos termos da Lei Complementar nº 2.959/2024 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, e dá outras providências”.

O presente Projeto de Lei institui e disciplina, no Município de Vitória da Conquista, o regime jurídico da Contribuição de Melhoria, tributo vinculado à valorização imobiliária individual decorrente de obras públicas, conforme art. 145, inciso III, da Constituição Federal e normas gerais do Código Tributário Nacional.

A Contribuição de Melhoria é instrumento consagrado no sistema tributário brasileiro, destinado a assegurar a justa repartição dos benefícios econômicos gerados por investimentos públicos. Sua adoção local, contudo, depende de regulamentação municipal clara e procedimentalmente segura, capaz de conferir previsibilidade, transparência e aplicabilidade técnica.

A proposta se harmoniza com a Lei Complementar nº 2.959/2024 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), fortalecendo a estratégia de financiamento urbano e a função social da propriedade, ao vincular parte do ganho privado à recuperação do investimento público que o ocasionou.

O Projeto estrutura um rito administrativo moderno e exequível para a cobrança do tributo, com:

- a) delimitação técnica e georreferenciada da área de influência;
- b) laudo de avaliação de valorização imobiliária por profissional habilitado, preferencialmente segundo a NBR 14.653;
- c) publicidade prévia por edital com elementos essenciais da obra e do procedimento;
- d) notificação individual do contribuinte e garantia do contraditório, com prazos e instrumentos de impugnação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

e) critérios objetivos de rateio e limites de cobrança, assegurando que o valor individual não exceda a valorização efetivamente apurada.

A norma vincula os recursos arrecadados ao FUNDURB, garantindo aplicação finalística e transparente na cobertura dos custos das obras que deram origem ao tributo e, quando houver saldo residual, em melhorias urbanísticas na mesma área beneficiada, reforçando a justiça territorial.

Prevê-se, ainda, o acompanhamento da aplicação do instrumento pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ampliando controle social, legitimidade e qualidade técnica do procedimento.

A proposição moderniza a governança fiscal do desenvolvimento urbano, promove justiça distributiva, fortalece o financiamento sustentável de obras públicas e eleva o padrão de transparência e segurança jurídica da atuação municipal, objetivando, inclusive, regulamentar, em âmbito municipal, o instrumento tributário previsto no art. 145, inciso III, da Constituição Federal e disciplinado pelo Código Tributário Nacional, voltado à justa repartição dos benefícios econômicos decorrentes da valorização imobiliária diretamente ocasionada por obras públicas.

Além de atualizar e dar operacionalidade ao instituto, o Projeto estabelece garantias essenciais de transparência e controle: exigência de estudo técnico de valorização, delimitação georreferenciada da área de influência, publicidade prévia, notificação individual do contribuinte, amplo direito de impugnação e critérios objetivos de rateio.

A medida fortalece a justiça fiscal e territorial, racionaliza o financiamento urbano e assegura a vinculação dos recursos arrecadados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, com destinação prioritária à cobertura dos custos das obras que lhes deram origem e, havendo saldo residual, a melhorias urbanísticas na mesma área beneficiada, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

Diante do interesse público e da relevância do instrumento para a sustentabilidade financeira das intervenções urbanas e para o equilíbrio na distribuição dos benefícios decorrentes de investimentos públicos, **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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

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 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui o regime jurídico da Contribuição de Melhoria no Município de Vitória da Conquista, nos termos 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, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei disciplina a Contribuição de Melhoria, tributo com fato gerador vinculado à valorização imobiliária decorrente de execução de obras públicas realizadas pelo Município, nos termos do art. 145, inciso III, da Constituição Federal, do art. 82 do Código Tributário Nacional e da e da Lei Complementar nº 2.959/2024 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 2º A Contribuição de Melhoria tem por finalidade assegurar a justa repartição dos benefícios econômicos decorrentes da valorização imobiliária gerada por obras públicas, como instrumento de financiamento urbanístico, de justiça territorial e de efetivação da função social da propriedade.

Art. 3º A cobrança da Contribuição de Melhoria observará, além dos princípios constitucionais e tributários, os princípios da transparência administrativa e da participação social no controle da aplicação dos recursos arrecadados.

Art. 4º A incidência da Contribuição de Melhoria ocorrerá quando, cumulativamente:

- I – houver execução de obra pública pelo Município, direta ou indiretamente;
- II – ocorrer valorização imobiliária mensurável e individualizável;
- III – for possível delimitar a área de influência da valorização; e
- IV – for possível individualizar tecnicamente o benefício aos imóveis alcançados.

§ 1º A instituição do tributo depende da demonstração técnica da valorização dos imóveis beneficiados e da prévia publicação de edital específico, contendo a descrição da obra, a estimativa de custos, a área de influência delimitada e a metodologia de avaliação a ser adotada.

§ 2º A área de influência será delimitada por estudo técnico georreferenciado, com base em critérios como:

- I – distância da obra (raios de 200m, 500m, 1km);
- II – acessibilidade e conectividade urbana;
- III – alterações no uso do solo ou potencial construtivo;
- IV – evidências históricas de valorização imobiliária em intervenções semelhantes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

V – alterações nos parâmetros urbanísticos e impactos previstos nos instrumentos de planejamento territorial, como zoneamento e planos setoriais.

§ 3º Para os fins deste artigo, a execução da obra poderá ocorrer por contratação indireta, convênios, parcerias público-privadas ou concessões urbanísticas, observado o regime jurídico aplicável.

Art. 5º São considerados como obras públicas para os fins desta Lei:

I – abertura, prolongamento, alargamento, pavimentação ou recapeamento de vias públicas;

II – implantação ou ampliação de sistemas de drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e rede viária;

III – construção ou requalificação de praças, parques e espaços públicos;

IV – implantação de equipamentos urbanos de uso coletivo ou infraestrutura de suporte urbanístico.

Art. 6º A apuração da valorização será realizada por meio de laudo técnico de avaliação, elaborado por profissional habilitado com atribuições legais, conforme metodologia reconhecida por norma técnica oficial.

§ 1º O laudo técnico conterá, no mínimo:

I – descrição detalhada da obra;

II – delimitação da área de influência da valorização;

III – valor do imóvel antes e após a execução da obra;

IV – metodologia de cálculo da valorização, com exposição clara da base de dados, parâmetros e equações utilizadas.

§ 2º O valor da Contribuição de Melhoria devida por imóvel não poderá exceder a valorização efetivamente auferida, nos termos do art. 81, do Código Tributário Nacional.

Art. 7º A apuração do custo da obra deverá considerar exclusivamente os valores efetivamente pagos pelo Município, inclusive desapropriações, indenizações, projetos e fiscalização, conforme apuração contábil oficial.

Parágrafo único. O montante total da Contribuição de Melhoria relativa a cada obra ou etapa funcionalmente autônoma não poderá exceder o custo total efetivamente apurado, observado o rateio proporcional entre os imóveis beneficiados.

Art. 8º O lançamento da Contribuição de Melhoria será efetuado após:

I – conclusão da obra ou etapa funcionalmente autônoma;

II – homologação do laudo de valorização pela autoridade competente; e

III – publicação de edital de notificação contendo os elementos essenciais do tributo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Parágrafo único. O edital será publicado em órgão oficial e disponibilizado por meios digitais de ampla divulgação, devendo permanecer acessível ao público pelo prazo mínimo de noventa dias.

Art. 9º O valor individual do tributo será obtido mediante rateio proporcional entre os imóveis beneficiados, com base na parcela de valorização apurada para cada um.

§ 1º A metodologia de rateio poderá considerar:

- I – metragem da testada ou da área do imóvel;
- II – coeficiente de aproveitamento ou potencial construtivo;
- III – localização relativa à obra; e
- IV – outros critérios definidos por decreto.

§ 2º O Poder Executivo poderá instituir limites mínimos e máximos de cobrança por imóvel.

§ 3º O Poder Executivo poderá estabelecer faixas de cobrança conforme a intensidade da valorização apurada, desde que respeitado o limite individual da valorização auferida.

Art. 10 O tributo será exigido por meio de notificação individual do contribuinte, com prazo mínimo de trinta dias para pagamento integral ou adesão ao parcelamento.

§ 1º O pagamento poderá ser parcelado em até sessenta parcelas mensais, com atualização monetária e encargos definidos em regulamento.

§ 2º O contribuinte poderá apresentar impugnação administrativa no prazo de quinze dias, contados da ciência da notificação, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 11 O Poder Executivo poderá conceder isenção ou remissão parcial do tributo, observados critérios de:

- I – renda familiar per capita e vulnerabilidade social;
- II – residenciais com valor venal inferior a 60 salários-mínimos;
- III – destinação exclusiva à moradia de interesse social;
- IV – uso institucional ou comunitário sem fins lucrativos;
- V – imóveis inseridos em projetos urbanísticos de interesse público que contemplem usos mistos, mobilidade ativa, acessibilidade universal ou sustentabilidade ambiental.

Parágrafo único. Os casos de isenção ou remissão parcial deverão ser objeto de análise, por meio de procedimento administrativo, podendo o contribuinte pleitear o benefício, mediante comprovação documental, que deverá ser submetido ao crivo da Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária.

Art. 12 Os recursos arrecadados com a Contribuição de Melhoria serão vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, com destinação exclusiva à cobertura dos custos das obras que lhes deram origem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Parágrafo único. É vedada a destinação diversa dos recursos arrecadados, salvo quando houver saldo residual após a quitação integral da obra geradora, hipótese em que o excedente deverá ser aplicado exclusivamente em melhorias urbanísticas na mesma região administrativa ou zona fiscal.

Art. 13 A aplicação da presente Lei será acompanhada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que poderá emitir recomendações sobre os critérios técnicos e propor aperfeiçoamentos procedimentais.

Art. 14 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de noventa dias, inclusive quanto à metodologia de avaliação, padrões de laudos, critérios de remissão e procedimentos de controle social.

Art. 15 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