



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

Mensagem nº 05/2026 ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2026

Vitória da Conquista – BA, 05 de março de 2026.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação desta Colenda Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que institui e disciplina o Programa “Meu Lar” no âmbito do Município de Vitória da Conquista.

A presente proposição tem por finalidade estabelecer um marco legal estruturado para a formulação, execução e consolidação da política municipal de habitação de interesse social, com especial foco na ampliação do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

Após um longo período de ausência de iniciativas próprias na área habitacional, restrito à mera adesão a programas de âmbito federal, o Município retoma, sob a atual gestão, o protagonismo do Poder Público local na formulação e execução de políticas voltadas à garantia do direito à moradia digna. Essa nova fase tem como marco a instituição de um programa municipal específico, concebido a partir de Diagnóstico Habitacional recentemente elaborado por consultoria especializada, o qual fornece bases técnicas sólidas para a tomada de decisões e a definição de prioridades.

A medida concretiza-se por meio da atualização da legislação municipal, que passa a instituir a Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), em plena consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), pela Lei nº 11.124/2005, que cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e pela Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana e rural.

A PMHIS tem por objetivo primordial propiciar a oferta de condições dignas de moradia, a melhoria das unidades residenciais e a regularização urbanística, imobiliária e fundiária dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda, assegurando a alocação



adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos, visando à redução do déficit habitacional no Município e à superação das desigualdades sociais.

Para enfrentar essa complexa realidade e assegurar o atendimento das necessidades habitacionais, a PMHIS estrutura-se em quatro linhas programáticas estratégicas: Provisão Habitacional; Intervenção em Assentamentos de Interesse Social; Melhoria Habitacional; e Assistência e Assessoria Técnica.

A política municipal se orienta por diretrizes gerais que incluem a promoção universal do acesso à habitação digna, com prioridade para a população de baixa renda; a participação da sociedade civil na formulação e implementação das ações; a garantia de dotações orçamentárias adequadas; a abordagem integrada com as demais políticas urbanas e sociais; o fortalecimento institucional do órgão gestor; a diversificação das tipologias habitacionais; o atendimento prioritário a grupos em situação de vulnerabilidade social; a gestão transparente dos recursos; e a constituição de patrimônio fundiário voltado à implementação dos programas habitacionais.

O Programa “Meu Lar” surge como o principal instrumento para a implantação efetiva da PMHIS, articulando mecanismos normativos, financeiros, urbanísticos e administrativos para permitir a produção, requalificação, aquisição e locação subsidiada de unidades habitacionais, por meio de variados regimes de execução, inclusive empreitada, cogestão, autogestão, concessões e parcerias público-privadas, observando-se os princípios da eficiência administrativa, da função social da propriedade e da justiça social.

Além do escopo geral, o Programa “Meu Lar” contempla ações prioritárias direcionadas à proteção de grupos vulneráveis, como mulheres em situação de violência doméstica, idosos e pessoas com deficiência. Como aspecto inovador e relevante, destaca-se a previsão de priorização da titularidade feminina nos contratos de propriedade, reconhecendo-a como medida fundamental no enfrentamento à desigualdade de gênero.

Para atingir seus objetivos de forma eficaz, o programa se estrutura de maneira inovadora e flexível, permitindo a utilização de mecanismos modernos e diversificados de fomento habitacional, tais como a emissão de cartas de crédito habitacionais, a produção de unidades habitacionais em áreas afetas e destinadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), a locação social subsidiada, a reaquisição de imóveis financiados, a aquisição de imóveis prontos ou em construção, o chamamento público de terrenos e empreendimentos privados, e a formação de parcerias com cooperativas e associações habilitadas. Tais



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

mecanismos são concebidos com base em padrões já validados no âmbito de programas federais de sucesso, como o “Minha Casa Minha Vida” e “Casa Verde e Amarela”.

A sustentabilidade financeira do programa é assegurada pela autorização para utilização de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, complementados por outras fontes públicas e privadas, tanto nacionais quanto internacionais, sempre em observância aos limites impostos pela Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000) e demais normas orçamentárias vigentes.

Diante de todo o exposto, e com a aprovação deste Projeto de Lei Complementar, o Município de Vitória da Conquista dará um passo decisivo na institucionalização de uma política pública habitacional abrangente, moderna e socialmente comprometida. O Programa “Meu Lar” constitui ferramenta essencial para a redução do déficit habitacional e a promoção da moradia digna, elementos basilares para a construção de uma cidade mais justa e inclusiva.

Na certeza de contar com o apoio dos nobres Vereadores à presente iniciativa, para que seja analisada e aprovada, na forma prevista na LOM e no Regimento Interno desta Casa.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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 COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

Institui e disciplina o Programa “Meu Lar”, no âmbito do Município de Vitória da Conquista, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, fundamentada nos arts. 19, inciso XLII, 154, inciso III, e 299, inciso I, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Programa Meu Lar e estabelece as normas, os mecanismos e os instrumentos necessários à sua operacionalização no âmbito do Município de Vitória da Conquista.

Parágrafo único. O Programa de que trata o *caput* será implementado em estrita observância e complementaridade às diretrizes e aos objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 2º O Programa Meu Lar tem por objetivo primordial garantir o acesso à moradia digna às famílias de baixa renda do Município de Vitória da Conquista, mediante a utilização de instrumentos de financiamento e locação subsidiados e o incentivo às seguintes ações:

- I** - A produção de novos empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II** - A legalização e comercialização das unidades habitacionais construídas nas condições de atendimento definitivo; e
- III** - A requalificação de imóveis urbanos.

Parágrafo único. O Programa Meu Lar constitui instrumento estratégico para a consecução dos objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), e sua implementação se dará com a utilização dos recursos, incentivos e instrumentos urbanísticos, fiscais e jurídicos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 3º O Programa Meu Lar tem por público-alvo beneficiários distribuídos em grupos de renda familiar, cujos critérios e limites serão definidos em regulamento do Poder Executivo Municipal, em estrita observância às faixas estabelecidas pela legislação federal aplicável aos programas de Habitação de Interesse Social:

- I** - Grupo 1: Famílias com a menor faixa de renda, priorizando aquelas em situação de extrema pobreza e vulnerabilidade social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

II - Grupo 2: Famílias com renda familiar superior àquelas do Grupo 1, mas que se enquadram nos parâmetros de baixa renda, conforme definição regulamentar.

Parágrafo único. O disposto no *caput*, referente aos limites de renda familiar, não se aplica às famílias enquadradas na modalidade de atendimento prevista no inciso II do art. 6º desta Lei Complementar.

Art. 4º Os beneficiários enquadrados nos grupos de renda estabelecidos no art. 3º desta Lei Complementar deverão, cumulativamente, satisfazer os seguintes requisitos de elegibilidade para participação no Programa Meu Lar:

I - Não serem proprietários, promitentes compradores, possuidores a qualquer título ou concessionários de outro imóvel residencial de qualquer natureza;

II - Não terem sido anteriormente beneficiados com atendimento habitacional definitivo em programa de habitação de interesse social no território nacional.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, mediante ato devidamente fundamentado, poderá estabelecer condições de elegibilidade excepcionais para famílias que, embora não se enquadrem integralmente nos incisos deste artigo, apresentem situação de extrema vulnerabilidade social ou calamidade pública que justifique o atendimento.

Art. 5º Constituem diretrizes específicas para a operacionalização e o desenvolvimento do Programa Meu Lar:

I - Fomento e ampliação da celebração de convênios, parcerias e instrumentos congêneres com entes públicos, privados e do terceiro setor, para a provisão de Habitação de Interesse Social (HIS);

II - Expansão e diversificação dos modelos de contratação e gestão, com ênfase no fomento de parcerias com associações, cooperativas habitacionais e outras entidades da sociedade civil organizada constituídas sem finalidade lucrativa

III - Regulamentação e efetivação dos procedimentos de legalização e de comercialização das unidades habitacionais construídas ou adquiridas, nas hipóteses de atendimento habitacional definitivo;

IV - Incentivo à autogestão coletiva e a outras formas de participação comunitária, em parceria com organizações da sociedade civil;

V - Implementação de mecanismos e instrumentos adequados para o monitoramento e avaliação das ações e resultados alcançados no âmbito do Programa;

VI - Promoção de instrumentos que facilitem o acesso ao crédito para a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, seja em imóveis públicos ou privados, abrangendo novas edificações ou a requalificação de estruturas existentes;



VII - Priorização da destinação de subsídios para empreendimentos voltados exclusivamente ao atendimento de famílias classificadas no Grupo 1, ressalvada a exceção prevista no inciso II do art. 6º desta Lei Complementar.

Art. 6º A viabilização de unidades habitacionais no âmbito do Programa Meu Lar dar-se-á, entre outras formas, por meio das seguintes modalidades de atendimento e de intervenção:

I - Atendimento Social Ordinário: Implantação de empreendimentos destinados prioritariamente aos beneficiários previamente inscritos e habilitados nos programas habitacionais geridos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES), observados os critérios de prioridade e seleção estabelecidos em regulamento.

II - Atendimento à Demanda de Remoção: Provisão de moradias para famílias removidas involuntariamente em razão de intempéries climáticas, intervenções, obras públicas, respeitadas as normas de reassentamento e realocação;

III - Intervenção em Imóveis: Viabilização de empreendimentos em imóveis de domínio privado ou público;

IV - Articulação Federativa e Fundiária: Destinação de imóveis públicos municipais para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), preferencialmente mediante Chamamento Público, em articulação com operações e financiamentos oriundos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e de outros fundos congêneres.

Art. 7º Os empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Meu Lar poderão ser produzidos por intermédio dos regimes de execução de empreitada, cogestão ou autogestão, nos termos e condições estabelecidos por esta Lei Complementar e seu regulamento.

§ 1º Para fins de implantação do Programa Meu Lar, considera-se:

I - Empreitada: Contratação de empresa do ramo da construção civil por um dos regimes de execução previstos na legislação federal de licitações e contratos administrativos, podendo incluir modelos de Concessão ou Parceria Público-Privada (PPP);

II - Cogestão: Atuação conjugada entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES) e associações, cooperativas habitacionais e outras entidades da sociedade civil organizada constituídas sem finalidade lucrativa, mediante repasse de recursos públicos, para a contratação de empresas previamente habilitadas junto ao Poder Público, visando a produção das unidades habitacionais, por preço certo e total, incluindo projetos, trabalho social, administração da construção e serviços de pós-ocupação;

III - Autogestão: Construção das unidades habitacionais, desde a etapa de contratação de projetos e trabalho social até a fase de obra e pós-obra, por associações, cooperativas habitacionais e outras entidades da sociedade civil organizada constituídas sem finalidade lucrativa que representam as famílias beneficiárias, mediante repasse de recursos públicos e o fornecimento de assessoria técnica.



§2º O Poder Executivo definirá em regulamento os critérios de elegibilidade e cadastramento das associações, cooperativas habitacionais e outras entidades da sociedade civil organizada constituídas sem finalidade lucrativa para participação nos regimes de cogestão e autogestão, bem como os requisitos para habilitação das empresas executoras sob regime de cogestão.

§3º A viabilização dos empreendimentos no regime de empreitada, referido no *caput* deste artigo, poderá ocorrer mediante:

I - Contratação de empresa do setor da construção civil, inclusive por meio de Chamamento Público, adotando-se um dos regimes de execução previstos na legislação federal aplicável;

II - Modelos de cooperação com a iniciativa privada, tais como Concessão Comum ou Parceria Público-Privada (PPP), quando restar demonstrada, mediante análise técnica e econômico-financeira fundamentada, a vantajosidade da delegação para a adequada execução da obra ou do serviço.

§4º Em qualquer das hipóteses de contratação dispostas no §3º deste artigo, a escolha do regime observará os critérios técnicos, legais e de economicidade.

Art. 8º Os empreendimentos realizados no âmbito do Programa Meu Lar observarão as diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) e os princípios da legislação federal aplicável, especialmente quanto a:

I - Acessibilidade: Todas as unidades habitacionais deverão ser concebidas como adaptáveis aos requisitos de acessibilidade, em estrita observância à Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e demais normas técnicas e de acessibilidade vigentes, admitindo-se exceções apenas nos casos de inviabilidade técnica devidamente justificada em regulamento;

II - Trabalho Social: Será realizado, quando pertinente, Projeto de Trabalho Social (PTS), abrangendo as fases de pré-obra, execução e pós-ocupação, como componente essencial para a promoção da função social da moradia e do desenvolvimento comunitário;

III - Cotas de Atendimento Prioritário: Serão reservadas cotas percentuais mínimas de unidades para pessoas ou famílias que se enquadrem nos seguintes grupos, em consonância com as normas específicas de cada categoria:

a) Pessoas com deficiência;

b) Pessoas Idosas;

c) Mulheres em situação de violência doméstica, comprovadamente assistidas pela rede de serviços públicos em razão dessa condição, independentemente da existência de medida protetiva formal, bem como as mulheres responsáveis pelo núcleo familiar inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

Parágrafo único. Não sendo atingido o percentual reservado para cada cota, as unidades habitacionais correspondentes serão disponibilizadas para seleção com base nos critérios gerais de elegibilidade e prioridade do Programa.

Art. 9º As unidades habitacionais poderão ser viabilizadas em imóveis de domínio público ou particular, por meio das modalidades de construção verticalizada ou horizontalizada, bem como através de lotes urbanizados.

Parágrafo único. A execução dos lotes urbanizados pressupõe a implantação integral da infraestrutura básica, conforme definida pela Lei Federal nº 6.766/79, compreendendo, no mínimo, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de drenagem de águas pluviais, construção de passeios, guias, sarjetas e pavimentação das vias de acesso, devendo ser observados, ainda, os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PPDU e na Lei Orgânica do Município.

Art. 10 Os contratos de aquisição e os registros de propriedade efetivados no âmbito do Programa Meu Lar serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher, caso esta seja casada ou viva em união estável, ainda que inexistente documento escrito de formalização.

§1º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido na constância do casamento ou da união estável será registrado exclusivamente em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens, excetuados os casos que envolvam recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

§2º O disposto no *caput* não se aplica nos casos em que haja filhos do casal e a guarda judicial for atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, hipótese em que o título de propriedade será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 11. O Programa Meu Lar será financiado por recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como de outras fontes, incluindo dotações orçamentárias municipais, repasses de outros entes federativos ou de organismos internacionais, e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação.

§1º Os recursos disponíveis para o Programa, excluídos aqueles oriundos de Operações Urbanas Consorciadas, Áreas de Operação Urbana e outros instrumentos urbanísticos com orçamentos de destinação específica, serão distribuídos, preferencialmente, da seguinte maneira:

I - 80% (oitenta por cento): Destinados à produção de unidades habitacionais para famílias regularmente cadastradas no Município, selecionadas conforme os critérios gerais desta Lei Complementar, e ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;



II - 20% (vinte por cento): Destinados à produção de Locação Social em imóveis públicos ou para a concessão de Carta de Crédito para aquisição de moradia.

§2º A distribuição percentual prevista no §1º poderá ser alterada por ato motivado do Poder Executivo, em razão da necessidade de adequação às regras de fundos externos ou de demandas emergenciais de atendimento habitacional.

Art. 12 Para a fiel e eficiente implementação do Programa Meu Lar, o Poder Executivo definirá em regulamento, no que couber, os seguintes aspectos:

I - Diretrizes Financeiras e Retomada de Imóveis: Normas de comercialização das unidades e as hipóteses de retomada do imóvel, permitindo:

- a)** O financiamento de até 100% (cem por cento) do valor da comercialização, após a dedução do subsídio municipal e o acréscimo dos custos de registro cartorário;
- b)** A dispensa de consulta a cadastros de devedores ou de serviço de proteção ao crédito para a formalização dos contratos;
- c)** A dispensa da incidência de juros, desde que o mutuário se mantenha adimplente, incidindo apenas a atualização monetária por índice oficial de preços;
- d)** A retomada judicial ou extrajudicial do imóvel em caso de desvio de finalidade ou inadimplência em 3 (três) prestações, consecutivas ou não, mediante prévia notificação para renegociação.

II - Metas e Distribuição: Metas de contratação por modalidade de atendimento, a regionalização dos empreendimentos e os respectivos critérios;

III - Padrões Técnicos: Diretrizes e especificações técnicas mínimas dos empreendimentos e das unidades habitacionais;

IV - Habilitação: Critérios de seleção de projetos, empresas e entidades para cada modalidade prevista, em observância às diretrizes e especificações técnicas mínimas;

V - Transparência: Forma e periodicidade de divulgação das metas, dos processos de seleção e dos demais critérios de publicidade do Programa;

VI - Incentivos Fiscais: Regulamentação e concessão de isenção de pagamentos de taxas, impostos e licenças municipais para viabilização de aprovação e regularização de obras, com prioridade para famílias beneficiárias de programas de assistência social, como o Benefício de Prestação Continuada previsto na Lei Orgânica da Assistência Social (BPC/LOAS).

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA



Art. 13 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES), em articulação com a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana (SEINFRA), adotará as medidas necessárias à implementação do Programa, visando o provimento de moradia digna mediante a utilização, dentre outros, dos seguintes mecanismos de atuação:

- I** - Provisão habitacional mediante alienação ou locação de unidades habitacionais;
- II** - Aquisição de imóveis e terrenos aptos ao enquadramento como Habitação de Interesse Social (HIS);
- III** - Contratação de moradias para fins de locação social por intermédio de aquisição, construção ou reforma substancial por particulares;
- IV** - Expedição de Cartas de Crédito habitacionais;
- V** - Contratação de projetos de Habitação de Interesse Social em imóveis privados ou públicos destinados por chamamento;
- VI** - Requalificação ou pequenas reformas em imóveis privados.

Parágrafo único. Os projetos habitacionais deverão ser submetidos a acompanhamento técnico através da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica, a ser aprovada por ato da Chefia do Poder Executivo Municipal.

Art. 14 Os projetos habitacionais deverão indicar os critérios de sustentabilidade e qualidade urbana adotados, contemplando, entre outros elementos a serem regulamentados:

- I** - A inserção do empreendimento na malha urbana e a qualidade do entorno;
- II** - A qualidade arquitetônica do projeto;
- III** - O sistema de gestão da água;
- IV** - A eficiência energética;
- V** - A conservação e a reciclagem de recursos materiais.

Seção I

Da provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação

Art. 15 A provisão habitacional, mediante alienação ou locação de unidades produzidas ou requalificadas diretamente pelo Poder Público Municipal, ou por meio de parcerias com entes públicos ou privados, será realizada com recursos do Município, podendo ocorrer também:

- I** – por meio de permuta de bens imóveis públicos, desde que previamente autorizada por lei específica;
- II** – com financiamento total ou parcial proveniente dos Governos Estadual e Federal;
- III** – com recursos de organismos ou entidades de cooperação internacional.



Art. 16. As áreas públicas municipais previamente definidas em lei, plano urbanístico, instrumento de planejamento territorial ou ato do Poder Executivo como destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS poderão ser afetadas e destinadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para fins exclusivos de implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Meu Lar.

§ 1º As unidades habitacionais produzidas em áreas públicas destinadas ao FMHIS poderão ser objeto de cessão de uso especial para fins de moradia, outorgada ao beneficiário final pelo prazo de 15 (quinze) anos, a título gratuito ou oneroso, conforme regulamentação do Poder Executivo.

§ 2º Findo o prazo de que trata o § 1º, e desde que comprovado o cumprimento integral dos requisitos legais, contratuais e sociais, incluindo a utilização contínua da unidade como moradia própria e permanente, a adimplência das obrigações assumidas e a inexistência de desvio de finalidade, o imóvel será revertido em caráter definitivo ao patrimônio do beneficiário, mediante a transferência da propriedade plena, livre e desembaraçada de ônus.

§ 3º A cessão de uso prevista neste artigo será formalizada mediante instrumento administrativo ou contratual que conterá, obrigatoriamente, cláusula de reversão do imóvel ao Município, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses de:

- I – descumprimento das obrigações assumidas pelo beneficiário;
- II – cessão, locação, alienação ou transferência da posse a terceiros, a qualquer título, sem autorização do Poder Público;
- III – utilização do imóvel para finalidade diversa da moradia do núcleo familiar beneficiado;
- IV – abandono do imóvel;
- V – constatação de fraude ou prestação de informações falsas no processo de seleção.

§ 4º O direito à futura aquisição definitiva da propriedade, bem como a cessão de uso de que trata este artigo, integram o patrimônio jurídico do beneficiário, assegurando-se o direito sucessório, na hipótese de falecimento, aos herdeiros legítimos que integrem o núcleo familiar residente no imóvel, desde que mantidas as condições de elegibilidade e a destinação habitacional, observadas as regras previstas no Código Civil e em outras normas federais.

§ 5º A seleção dos beneficiários das unidades habitacionais produzidas nos termos deste artigo observará, além dos requisitos gerais previstos nesta Lei Complementar, os seguintes critérios objetivos de priorização, a serem regulamentados pelo Poder Executivo:

- I – famílias inscritas e atualizadas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico;



II – famílias com renda compatível com o Grupo 1 ou Grupo 2, nos termos do art. 3º desta Lei Complementar;

III – mulheres responsáveis pelo núcleo familiar;

IV – famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica agravada, incluindo aquelas chefiadas por mulheres, pessoas com deficiência, pessoas idosas ou vítimas de violência doméstica;

V – famílias residentes em áreas de risco, insalubres ou sujeitas a remoção involuntária;

VI – tempo de residência no Município de Vitória da Conquista;

VII – inexistência de imóvel próprio em qualquer localidade do território nacional.

§ 6º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos de seleção, hierarquização, habilitação, acompanhamento social e fiscalização das cessões de uso previstas neste artigo, assegurando transparência, publicidade e controle social, inclusive com participação do Comitê Gestor do Programa Meu Lar.

§ 7º As unidades habitacionais produzidas nos termos deste artigo não poderão ser objeto de penhora, alienação fiduciária ou qualquer forma de oneração durante o período de cessão de uso, ressalvadas as hipóteses expressamente autorizadas em regulamento e compatíveis com a finalidade social do programa.

Seção II

Da Aquisição de Imóveis

Art. 17 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES), observada a legislação federal pertinente, poderá realizar Chamamento, com o objetivo de aquisição de:

I - Unidades habitacionais que se enquadrem como Habitação de Interesse Social (HIS);

II - Terrenos aptos à implantação de projetos de Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 1º Para fins do Inciso I, os imóveis objeto de Chamamento poderão se caracterizar como edifícios inteiros ou unidades habitacionais vagas e desocupadas.

§ 2º Na hipótese do inciso II do *caput*, fica o Poder Executivo autorizado a:

I - Incluir, no contrato de aquisição do terreno, a contratação da obra dos empreendimentos de HIS a ser realizada pelo Poder Público ou pelo próprio alienante do imóvel;

II - Oferecer, como pagamento total ou parcial, imóvel(is) de sua propriedade em troca de unidades habitacionais nele construídas ou em lotes urbanizados.



Art. 18 O Poder Executivo disciplinará por regulamento os parâmetros mínimos para elegibilidade e as condições de regularidade jurídica dos imóveis a serem oferecidos a Chamamento pelos particulares.

Art. 19 Os Chamamentos realizados nos termos desta Seção destinam-se a aquisições simultâneas e padronizadas dos imóveis cadastrados nos termos do art. 17 desta Lei Complementar.

§1º Os Chamamentos poderão referir-se a áreas ou bairros específicos, conforme as diretrizes do planejamento municipal.

§2º Os interessados deverão apresentar avaliação técnica atualizada dos imóveis cadastrados, que deverão estar desocupados e regularizados para a imediata destinação pela SEMDES.

§3º O valor máximo do pagamento por unidade de HIS será previsto no edital de Chamamento, sendo o critério objetivo de distribuição da demanda de aquisição o maior desconto percentual sobre a avaliação atualizada do imóvel.

Seção III

Da contratação de moradias para fins de locação subsidiada por intermédio de aquisição, construção ou reforma de imóveis por parte de particulares

Art. 20 O Município poderá firmar contratos em que o particular realiza prévia aquisição, construção ou reforma, com ou sem aparelhamento de bens, de imóveis destinados à locação de unidades habitacionais ao Município.

Art. 21 A escolha dos imóveis para implantação das unidades habitacionais construídas nos termos do artigo anterior poderá ser realizada conforme o art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observando-se o regramento trazido nesta Lei Complementar.

Art. 22 A SEMDES escolherá os imóveis destinados à provisão habitacional prevista nesta Seção utilizando-se, no mínimo, dos seguintes critérios:

- I** - Localização nas proximidades de estações, terminais e paradas do transporte coletivo;
- II** - No caso de atendimento de população com características específicas, a serem definidas em regulamento, preferencialmente no mesmo distrito da comunidade a ser atendida.

Art. 23 O Poder Executivo estabelecerá por regulamento padrões mínimos de qualidade das edificações, os requisitos básicos no tocante ao dimensionamento e conformação das



unidades habitacionais a serem construídas ou reformadas e o valor máximo de aluguel das unidades habitacionais disponibilizadas, observando-se, no mínimo, o seguinte:

I - as unidades habitacionais integrantes dos programas que utilizem o instrumento previsto nesta Seção serão locadas pelo Poder Público pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, para atendimento da demanda habitacional organizada pela Administração Municipal;

II - na hipótese de edifícios ou condomínios verticais ou horizontais, deverão ser locadas todas as unidades habitacionais dos edifícios, por prazo mínimo de 15 (quinze) anos, nos quais se implantarão os programas de provisão habitacional utilizando-se o mecanismo previsto nesta Seção, podendo o Poder Público ser responsável pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio;

III - o Poder Público poderá se responsabilizar pelas despesas extraordinárias do condomínio, nos termos da legislação federal de locações, excetuando-se danos imputáveis exclusivamente a moradores e terceiros;

IV - definição se os imóveis locados poderão ser incorporados ao patrimônio público municipal após o término do prazo contratual, desde que haja previsão expressa no instrumento de locação e sejam atendidas as condições nele estabelecidas, operando-se a transferência definitiva da propriedade ao Município, com a consequente integração do bem, suas acessões e benfeitorias ao domínio público.

Art. 24 Independentemente da fiscalização ordinariamente realizada pelo Poder Público, o locador realizará o controle da destinação dos imóveis disponibilizados às famílias ocupantes nos termos desta Seção e do art. 22, inciso III, da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§1º O Poder Executivo disciplinará por regulamento a forma pela qual o locador aferirá a ocupação das unidades imobiliárias locadas, em período mensal, e as demais informações pertinentes ao programa habitacional que serão disponibilizadas ao Poder Público.

§2º O locador do imóvel notificará imediatamente o Poder Público sobre qualquer alteração na posse das unidades imobiliárias locadas, sob pena de não pagamento dos valores mensais integrais devidos pela Administração Municipal, independentemente de outras sanções contratuais estabelecidas em instrumento próprio.

Art. 25 A cessão da posse do imóvel a terceiros por parte da família beneficiada acarretará a imediata cessação da fruição do benefício, cabendo a imediata desocupação do imóvel, para fins de locação para nova família constante da fila de atendimento do Poder Público.

Parágrafo único. O Poder Executivo disciplinará os modos e critérios de alteração da titularidade da posse das unidades disponibilizadas nos termos desta Seção.



Art. 26 Poderão ser realizados Chamamentos para viabilizar o consórcio imobiliário em imóveis descumpridores da função social da propriedade, sendo autorizado o investimento do Poder Público na reforma ou adaptação dos imóveis oferecidos pelos particulares para fins de utilização nos programas habitacionais do Município.

Parágrafo único. Os Chamamentos previstos neste artigo deverão prever, no mínimo:

I - o desconto dos valores eventualmente desembolsados pelo Poder Público dos devidos mensalmente ao proprietário do bem, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor mensal inicialmente devido ao locador;

II - o número mínimo de unidades a serem produzidas em função de cada consórcio celebrado;

III - definição sobre a incorporação das unidades locadas ao patrimônio público após o prazo de locação.

Seção IV

Da contratação de projetos de Habitação de Interesse Social – HIS em imóveis privados

Art. 27 O Município poderá firmar contratos em que as associações ou cooperativas habitacionais desenvolvam previamente projeto de Habitação de Interesse Social em imóvel privado ou público destinado a chamamento público.

Art. 28 Nessa modalidade, além dos itens previstos nos regimes de cogestão e autogestão, o contrato firmado pelo Município poderá prever a aquisição do imóvel objeto do projeto.

Art. 29 O Poder Executivo disciplinará por regulamento os parâmetros mínimos para elegibilidade dos projetos a serem inscritos em editais próprios.

Seção V

Da contratação de projetos de Habitação de Interesse Social – HIS em imóveis públicos

Art. 30 O Poder Executivo Municipal, por intermédio da SEMDES, poderá realizar o Chamamento de empresas do ramo da construção civil para fins de implantação e/ou execução de unidades habitacionais ou de lotes urbanizados em imóveis públicos, no âmbito do Programa Meu Lar, observado o disposto no art. 7º desta Lei Complementar.

§1º Aplicam-se ao disposto neste artigo as autorizações previstas no inciso II, §2º, do art. 17 desta Lei Complementar.

§2º Para assegurar a efetiva promoção da dignidade da população beneficiada, o projeto habitacional poderá contemplar, além da infraestrutura básica, a construção de equipamentos



públicos essenciais, tais como creche, escola, Unidade Básica de Saúde (UBS) e Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

§3º O Poder Executivo estabelecerá, por meio de regulamento, os parâmetros mínimos para a elegibilidade dos projetos a serem inscritos em editais específicos, bem como para a qualificação técnica das empresas do setor da construção civil.

Seção VI

Das cartas de crédito habitacionais

Art. 31 Fica autorizado o Poder Executivo a emitir cartas de crédito para aquisição de unidades habitacionais de interesse social, a serem utilizadas por famílias cadastradas na fila de atendimento do Poder Público.

Parágrafo único. O Poder Executivo disciplinará por regulamento:

I - os critérios para o acesso à carta de crédito;

II - os valores máximos das cartas de crédito a serem concedidas, observada a prévia existência de autorização legislativa para realização do gasto;

III - os mecanismos de garantia aos agentes financeiros responsáveis pela concessão das cartas de crédito, quando se tratar de recursos externos ou oriundos de agentes financeiros privados;

IV - as regras e condições de utilização do recurso e de disponibilização de fontes orçamentárias ao atendimento dos programas que utilizarão o recurso, valores das prestações, juros e reajustes incidentes e tempo de amortização da dívida;

V - o instrumento de formalização de contrato de compra e venda da moradia por intermédio da utilização da carta de crédito.

Art. 32 As cartas de crédito serão utilizadas para pagamento de unidades imobiliárias constantes em listagem pública, disponibilizada no Diário Oficial do Município após cadastramento realizado nos termos do regulamento.

§1º O cadastramento dos imóveis na lista prevista no *caput* será realizado independentemente de chamamento público, mediante simples adesão do interessado aos termos estabelecidos nesta Lei Complementar e em regulamento.

§2º Para fins de cadastramento e manutenção na listagem dos imóveis adquiríveis mediante carta de crédito habitacional, serão considerados dois segmentos principais:

I - unidades imobiliárias prontas;

II - unidades imobiliárias em construção.



§3º As unidades imobiliárias prontas deverão atender, no mínimo, às seguintes características:

- I - regularidade fiscal e registral;
- II - metragem mínima e máxima;
- III - valor máximo do imóvel;
- IV - disponibilidade imediata para transmissão da propriedade e da posse;
- V - habitabilidade.

§4º As unidades imobiliárias em construção deverão atender, no mínimo, às seguintes características:

- I - regularidade fiscal e registral;
- II - metragem mínima e máxima;
- III - valor máximo do imóvel;
- IV - registro de incorporação nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- V - disponibilidade para transmissão da propriedade por meio de instrumento particular com força de escritura pública de aquisição de imóvel e financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.

§5º Os parâmetros, critérios e procedimentos necessários à verificação das características previstas nos §§3º e 4º deste artigo serão estabelecidos em regulamento do Poder Executivo Municipal.

Seção VII

Da reaquisição do imóvel financiado

Art. 33 Fica o Poder Público autorizado a realizar a reaquisição de imóveis financiados em seus programas de atendimento habitacional definitivo, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os imóveis financiados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social podem voltar ao estoque para atender o déficit habitacional subtraindo o valor financiado e o valor de depreciação do imóvel da data da entrega até a data da retomada do imóvel.

Art. 34 O mutuário de programa de atendimento habitacional definitivo do Município poderá oferecer ao Poder Público imóvel para recompra, observando-se o seguinte:



I - os pagamentos das mensalidades devem estar com, no máximo, três prestações em atraso;

II - o valor a ser pago ao mutuário é a importância por ele amortizada em seu financiamento, corrigida por índice oficial de preços, descontando-se o valor eventualmente subsidiado na aquisição do bem, assim como, cotas condominiais, tributos e eventuais parcelas em atraso;

III - o imóvel deve estar em perfeitas condições de habitabilidade, cabendo ao atual mutuário eventuais reformas necessárias no bem, ou aplicar desconto percentual do valor a ser ressarcido;

IV - o bem deverá estar desocupado no momento da transmissão do imóvel.

Art. 35 O imóvel será imediatamente transferido a beneficiário da fila de atendimento do Poder Público, nas condições do programa habitacional pertinente ao empreendimento, sendo que o alienante permanecerá com seu cadastro registrado na Diretoria de Habitação de Interesse Social como contemplado.

Seção VIII

Dos Incentivos Fiscais

Art. 36 Serão aplicados os seguintes incentivos fiscais às edificações enquadradas no Programa:

I – remissão integral dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) vinculados às edificações objeto da requalificação, relativos a quaisquer fatos geradores ocorridos, independentemente da data, com efeito a partir da expedição do respectivo certificado de conclusão e mediante aprovação de lei específica.

II – isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo prazo de 3 (três) anos ou, conforme a localização do imóvel, pelo prazo de até 10 (dez) anos, mediante aprovação de lei específica, contados a partir da emissão do respectivo certificado de conclusão;

III – aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, em frações iguais, pelo prazo de 5 (cinco) anos após o término da isenção prevista no inciso II deste artigo, até que se alcance, a partir do 6º (sexto) ano, a alíquota integral prevista na legislação;

IV – isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos” (ITBI) para os imóveis destinados à requalificação, condicionada à apresentação do alvará de aprovação e execução da requalificação ou, quando for o caso, do alvará de aprovação e execução de requalificação vinculada à reforma;

V – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da entrada em vigor desta Lei Complementar.



§1º A remissão de que trata o inciso I deste artigo abrangerá todos os créditos de IPTU existentes até a data de expedição do certificado de conclusão, excetuando-se aqueles já extintos ou incluídos em parcelamento.

§2º O certificado de conclusão mencionado no inciso I deste artigo constituirá o termo final da remissão dos créditos tributários.

Seção IX

Da requalificação ou pequenas reformas em imóveis privados

Art. 37 O Programa Meu Lar poderá promover a recuperação e melhoria de unidades habitacionais localizadas nos bairros do Município de Vitória da Conquista, desde que atendam aos requisitos normativos e regulamentares estabelecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 38 A eleição dos imóveis e regiões de atuação do Meu Lar no Município de Vitória da Conquista beneficiadas com ações do programa deve se dar com fundamento nos seguintes critérios:

I - precariedade do bairro, apurada com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) abaixo indicados:

- a) predominância de domicílios com alvenaria sem revestimento;
- b) predominância de pessoas vivendo abaixo da linha da pobreza;
- c) predominância de mulheres chefes de família;
- d) predominância de famílias com idosos;
- e) predominância de famílias com pessoas com deficiência;
- f) maior densidade habitacional.

II - precariedade habitacional e vulnerabilidade social-familiar identificada através de observação de campo pelas equipes multidisciplinares de arquitetura, engenharia e assistência social do Município.

Art. 39 A avaliação das unidades habitacionais beneficiadas pelo Programa Meu Lar poderá ser realizada mediante solicitação de instituições públicas, organizações da sociedade civil ou associações de moradores cujas atribuições e objetivos estejam alinhados às finalidades do Programa, ou por iniciativa da própria SEMDES, por meio de busca ativa.

§1º Em qualquer caso, as solicitações ou busca ativa levarão em consideração questões relacionadas à segurança pública, à acessibilidade e à racionalidade econômica no uso dos contratos e recursos financeiros disponíveis.



§2º Em caráter excepcional e por meio de ato devidamente motivado, é possível o enquadramento do Programa Meu Lar, mediante requerimento de outra Secretaria, no caso da implementação de projeto urbanístico ou social que envolva a transversalidade de atuação entre os órgãos.

Art. 40 Não poderão ser beneficiados pelo Programa Meu Lar:

- I - imóveis em situação de risco;
- II - imóveis cuja posse esteja sendo exercida em decorrência de locação (aluguel);
- III - imóveis nos quais residam famílias com renda superior a 3 (três) salários mínimos.

Art. 41 O Programa Meu Lar, em casos de reforma do imóvel, pode incluir os seguintes serviços isolada ou cumulativamente:

- I – execução de reboco;
- II – serviços de pintura;
- III – substituição de esquadrias;
- IV – recuperação ou substituição de cobertura (telhado);
- V – adequação ou substituição de instalações sanitárias.

Art. 42 É dever da Administração Municipal motivar a escolha das regiões e dos imóveis beneficiados.

Parágrafo único. Cabe à Administração municipal disponibilizar e dar publicidade aos canais apropriados para receber requerimentos, sugestões e reclamações relacionadas ao programa, notadamente quanto à finalidade descrita no *caput* deste artigo.

Art. 43 Ao final de cada exercício, a SEMDES divulgará os resultados do programa no período, bem como as projeções para o exercício seguinte.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44 As disposições consolidadas nesta Lei Complementar deverão ser amplamente divulgadas pelo Município de Vitória da Conquista, sob a coordenação da SEMDES, inclusive mediante publicação no sítio eletrônico oficial.

§1º A divulgação de que trata o *caput* deverá observar a permanente atualização e adequação do conteúdo, em consonância com a legislação vigente e com as contribuições oriundas da participação cidadã, de instituições públicas e de organismos da sociedade civil.



§2º Os casos omissos serão decididos pelo Secretário titular da SEMDES, que, em caso de necessidade, consultará os órgãos técnicos e jurídicos municipais competentes e outras instituições públicas com atuação alinhada com o objeto do programa.

Art. 45 Fica criado o Comitê Gestor do Programa Meu Lar, órgão de caráter deliberativo e que será composto pelos seguintes membros:

- I – Secretário Municipal de Desenvolvimento Social, que o presidirá;
- II – Diretor de Habitação de Interesse Social;
- III – um representante da Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária;
- IV – um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;
- V – um representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VI – um representante do setor produtivo da construção civil;
- VII – um representante dos movimentos populares ligados à habitação.

Art. 46 Ao Comitê Gestor do Programa Meu Lar compete:

I - estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei Complementar e na Política Municipal de Habitação;

II - aprovar os projetos de alocação do FMHIS concernentes ao Programa Meu Lar;

III - estabelecer a política de subsídios a serem utilizados na promoção do acesso à moradia, observados os parâmetros e diretrizes da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

IV - definir critérios para concessão dos benefícios, com base em requisitos socioeconômicos objetivos;

V - definir as condições básicas de empréstimos e financiamentos com recursos do FMHIS para o Programa Meu Lar, na forma da Lei;

VI - acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do FMHIS para o Programa Meu Lar;

VII - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, no âmbito do Programa Meu Lar, nas matérias de sua competência;

VIII – encaminhar a prestação de contas referente ao Programa Meu Lar ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), para conhecimento e acompanhamento das ações executadas.

Art. 47 As modalidades e mecanismos previstos nesta Lei Complementar somente serão implementados mediante comprovação da viabilidade financeira e orçamentária, observando-se especialmente às disposições pertinentes a despesas que ultrapassem um ou mais exercícios financeiros e a Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 05 DE MARÇO DE 2026.

Art. 48 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social poderá utilizar recursos financeiros diversos dos previstos para o Programa Meu Lar, complementando o seu aporte financeiro em quaisquer das modalidades do programa, bem como se valer dos instrumentos jurídicos criados nesta Lei Complementar para implantação de outros programas e projetos sob sua responsabilidade.

Art. 49 Ressalvados os dispositivos que contrariem o disposto nesta Lei Complementar, os regulamentos pertinentes aos temas nela tratados continuam em vigor, até sua atualização.

Art. 50 O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Art. 51 A presente Lei Complementar entrará em vigor a partir da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista – BA, 05 de março de 2026.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal