



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 13/2026 ao PL nº 12/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho à elevada apreciação dessa Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU-P, como instrumento de política urbana destinado a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, em conformidade com o art. 182, §4º, da Constituição Federal, com os arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e com a Lei Complementar nº 2.959/2024 (PDDU).

A proposta integra o conjunto de instrumentos indutores do adequado aproveitamento do solo urbano, atuando em sequência ao PEUC, com garantias de devido processo, contraditório e ampla defesa, além de estabelecer diretrizes claras, transparência, integração institucional e destinação dos recursos ao FUNDURB, fortalecendo a governança urbana e a justiça territorial no Município.

A presente Lei Ordinária dispõe sobre a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P) como instrumento de política urbana destinado à efetivação da função social da propriedade no território do Município de Vitória da Conquista, nos termos do artigo 182, §4º, da Constituição Federal, dos artigos 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), do artigo 156, §1º, inciso II, da própria Constituição, e da Lei Complementar nº 2.959/2024, que institui o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, sendo esta condição vinculada à ordenação do solo, ao uso adequado dos imóveis e ao interesse coletivo. E, para viabilizar essa diretriz, o §4º do artigo 182 conferiu aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

municípios competência para aplicar, por meio de lei específica, o IPTU progressivo no tempo como medida coercitiva voltada à indução do uso adequado de imóveis urbanos.

O Estatuto da Cidade regulamentou esse dispositivo ao prever, em seus arts. 5º a 8º, as condições para a aplicação do IPTU-P, exigindo: (i) a inclusão da função social da propriedade na política urbana; (ii) a prévia notificação dos proprietários para que cumpram a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar os imóveis; (iii) a possibilidade de aumento gradual da alíquota do imposto, caso a obrigação urbanística não seja cumprida; e (iv) a desapropriação como sanção extrema, com pagamento em títulos da dívida pública.

Em âmbito local, a Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Vitória da Conquista) define os parâmetros para a caracterização de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, e estabelece diretrizes para aplicação de instrumentos de indução e regulação do uso do solo urbano, dentre os quais se incluem expressamente o IPTU Progressivo no Tempo.

A presente proposta legislativa tem por finalidade:

I – Efetivar a função social da propriedade urbana, combatendo a ociosidade e a retenção especulativa de imóveis localizados em áreas dotadas de infraestrutura e serviços públicos;

II – Induzir a ocupação racional do território urbano, promovendo o adensamento ordenado em zonas já consolidadas e otimizando o aproveitamento da infraestrutura existente;

III – Prevenir a expansão urbana descontrolada, contribuindo para conter o espraiamento e a degradação ambiental das bordas urbanas;

IV – Promover justiça fiscal e territorial, fazendo com que os proprietários de imóveis que não cumprem sua função social contribuam mais intensamente para o financiamento da política urbana;

V – Ampliar a capacidade arrecadatória do Município sem criar ou majorar tributos, mas aplicando alíquotas proporcionais à inércia injustificada dos titulares de imóveis urbanos.

A aplicação do IPTU-P não se confunde com o aumento indiscriminado da carga tributária: trata-se de uma sanção administrativa tributária com função extrafiscal, utilizada para corrigir distorções no uso do solo urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

A minuta de lei respeita os princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa. A caracterização do imóvel como ocioso, subutilizado ou não utilizado será realizada por ato técnico fundamentado da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana (SEINFRA), com base em dados objetivos do Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIUT) e nos critérios definidos no PDDU e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

A alíquota do IPTU será progressivamente majorada ao longo de cinco exercícios fiscais, em patamares escalonados e proporcionais, podendo o processo ser interrompido a qualquer tempo com o cumprimento da obrigação urbanística por parte do proprietário.

Decorrido o prazo de cinco anos de incidência do IPTU-P sem que o imóvel atenda à função social, o Município poderá proceder à desapropriação-sanção, nos termos do artigo 8º do Estatuto da Cidade, com indenização mediante títulos da dívida pública resgatáveis em até 10 anos.

A Lei estabelece hipóteses claras de suspensão ou exclusão da aplicação do IPTU-P, nos casos em que a impossibilidade de edificar, parcelar ou utilizar derive de impedimentos legais, judiciais, ambientais, patrimoniais ou operacionais, garantindo segurança jurídica e razoabilidade na aplicação da medida.

Também são contempladas situações de força maior, tombamento ou inserção em processos de regularização fundiária, demonstrando que o objetivo não é punir indiscriminadamente, mas estimular a função social do solo urbano, resguardando as situações legítimas e justificáveis.

A arrecadação decorrente da aplicação do IPTU Progressivo será vinculada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), conforme previsto na legislação local, com destinação prioritária a ações de reabilitação urbana, infraestrutura sustentável, habitação de interesse social e regularização fundiária.

A Lei também assegura a integração entre os instrumentos de planejamento e gestão territorial, vinculando a aplicação do IPTU-P ao funcionamento articulado do SMPGU, do CEP-PU, do SMIUT, do FUNDURB e dos demais mecanismos previstos no Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Em suma, a presente proposta de Lei Ordinária representa um avanço na governança urbana de Vitória da Conquista, fortalecendo a política pública de ordenamento do solo, sustentabilidade fiscal e justiça urbana. Está em estrita conformidade com os fundamentos constitucionais, com o Estatuto da Cidade, com a doutrina majoritária e com as melhores práticas adotadas por capitais e grandes municípios brasileiros.

Espera-se, com sua aprovação e implementação, contribuir de forma concreta para o enfrentamento da ociosidade imobiliária, a ampliação da oferta habitacional bem localizada, o aproveitamento eficiente da infraestrutura urbana instalada e a consolidação de uma cidade mais justa, compacta, inclusiva e sustentável.

Diante da relevância do tema, **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 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Dispõe sobre a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU-P, como instrumento de indução ao cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do Plano Diretor, 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 DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Ordinária regulamenta, no âmbito do município de Vitória da Conquista, a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P), nos termos do art. 156, §1º e do art. 182, §4º da Constituição Federal, dos arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), como instrumento de política urbana destinado a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Parágrafo único. A aplicação do IPTU-P observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência administrativa, justiça fiscal e os demais dispositivos da legislação tributária municipal e urbanística vigente.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 2º A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo reger-se-á pelos seguintes princípios e diretrizes:

- I – efetivar a função social da propriedade urbana;
- II – combater a ociosidade, subutilização ou não utilização injustificada de imóveis em áreas urbanas dotadas de infraestrutura e serviços públicos;
- III – promover o adensamento urbano sustentável e o aproveitamento racional da infraestrutura instalada;
- IV – prevenir práticas especulativas fundiárias e a retenção estratégica de terrenos urbanos com fins exclusivamente econômicos;
- V – promover a justiça fiscal e territorial, mediante redistribuição equitativa dos custos e benefícios da urbanização.

CAPÍTULO III





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

DAS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA

Art. 3º Estará sujeito à aplicação do IPTU-P o imóvel urbano que atenda, cumulativamente, às seguintes condições:

I – seja não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal e da Lei de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC);

II – esteja localizado em área urbana dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais, conforme definido no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal;

III – tenha o proprietário sido devidamente notificado no âmbito do PEUC, e tenha descumprido os prazos e condições fixados na notificação, nos termos da Lei Ordinária Municipal do PEUC.

§ 1º A caracterização da ociosidade ou subutilização será realizada mediante ato técnico fundamentado da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana (SEINFRA), com base no cadastro territorial multifinalitário, nas informações do Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIUT) e nos parâmetros urbanísticos e edílios vigentes.

§ 2º O procedimento observará o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal administrativo, com tramitação preferencial.

§ 3º A SEFIN manterá cadastro atualizado dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU Progressivo no Tempo, com publicação anual da lista no Diário Oficial do Município, além de encaminhar a lista atualizada para a SEINFRA assegurar a ampla divulgação por meio do SMIUT.

CAPÍTULO IV DA APLICAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 4º Descumpridos os prazos e condições estabelecidos na notificação do PEUC, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação urbanística, a alíquota do IPTU incidente sobre o imóvel será majorada progressivamente, a cada exercício fiscal subsequente, nos seguintes termos:

I – 1º ano: acréscimo de 0,5 (meio) ponto percentual;

II – 2º ano: acréscimo de 1,0 (um) ponto percentual;

III – 3º ano: acréscimo de 1,5 (um e meio) ponto percentual;

IV – 4º ano: acréscimo de 2,0 (dois) pontos percentuais;

V – 5º ano: acréscimo de 2,5 (dois e meio) pontos percentuais.

§ 1º A majoração incidirá apenas sobre o imóvel específico notificado, não afetando outros imóveis do mesmo contribuinte.

§ 2º A progressividade poderá ser interrompida a qualquer tempo com o cumprimento integral da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 3º A majoração da alíquota observará os limites e regras da legislação tributária municipal e o Estatuto da Cidade, especialmente:

I – a alíquota de um exercício não poderá ser superior ao dobro da alíquota aplicada no exercício anterior;

II – a alíquota não excederá 15% (quinze por cento), aplicando-se o teto quando a progressividade resultar em percentual superior.

§ 4º A progressividade de que trata este artigo não incide sobre outros imóveis do mesmo contribuinte, restringindo-se ao imóvel objeto da notificação e do procedimento administrativo.

CAPÍTULO V DA DESAPROPRIAÇÃO E SANÇÃO

Art. 5º Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos consecutivos de aplicação do IPTU-P, sem o cumprimento da obrigação urbanística imposta, o imóvel poderá ser objeto de desapropriação com caráter sancionatório, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade, com pagamento em títulos da dívida pública municipal.

§ 1º Os títulos terão prazo de resgate de até 10 (dez) anos, com parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, observada a exigência de prévia aprovação pelo Senado Federal, quando aplicável, e as demais normas federais e locais pertinentes.

§ 2º A instauração do processo de desapropriação deverá ser precedida de avaliação técnica, parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município e deliberação favorável do Comitê Executivo Permanente de Planejamento Urbano (CEP-PU).

§ 3º A desapropriação-sanção dependerá de lei específica autorizativa, nos termos do art. 8º, §2º do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO VI DAS EXCEÇÕES, DAS SUSPENSÕES E DAS LEGÍTIMAS IMPOSSIBILIDADES

Art. 6º A aplicação do IPTU Progressivo poderá ser suspensa ou excluída, mediante processo administrativo específico, nos seguintes casos devidamente comprovados:

- I – existência de impedimento legal ou judicial à edificação ou ao uso;
- II – tombamento, restrição ambiental ou patrimonial impeditiva;
- III – inserção do imóvel em processo de regularização fundiária;
- IV – áreas atingidas por diretrizes viárias ou obras públicas em implantação;
- V – casos fortuitos ou força maior, devidamente reconhecidos pela SEINFRA com homologação do CEP-PU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 1º A suspensão terá efeitos apenas durante a vigência do impedimento, sendo retomada a contagem do prazo após o desaparecimento do óbice, mediante decisão fundamentada da SEINFRA e homologação do CEP-PU.

§ 2º As solicitações de suspensão deverão ser instruídas com documentação comprobatória e decididas pela SEINFRA no prazo de 60 (sessenta) dias, com homologação pelo CEP-PU em até 30 (trinta) dias subsequentes.

CAPÍTULO VII DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 7º Os valores arrecadados com o IPTU Progressivo no Tempo serão vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, com destinação prioritária a:

- I – reabilitação de áreas urbanas ociosas;
- II – promoção da habitação de interesse social em zonas de adensamento preferencial;
- III – implantação de infraestrutura urbana sustentável;
- IV – ações de regularização fundiária e provisão habitacional.

Parágrafo único. A destinação dos recursos observará a vinculação ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e às prioridades definidas pelo Conselho Gestor do FUNDURB.

CAPÍTULO VIII DA INTEGRAÇÃO INSTITUCIONAL

Art. 8º A aplicação do IPTU Progressivo será articulada com os demais instrumentos da política urbana municipal, especialmente:

- I – o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana (SMPGU);
- II – o Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIUT);
- III – o Comitê Executivo Permanente de Planejamento Urbano (CEP-PU);
- IV – as legislações suplementares sobre PEUC, FUNDURB, TDC e OODC.

Parágrafo único. A alocação dos recursos observará o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano Integrado.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, detalhando os procedimentos técnicos, administrativos e fiscais necessários à sua perfeita execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observados os princípios constitucionais da anterioridade aplicáveis, produzindo efeitos no lançamento do exercício subsequente, quando cabível.

Art. 11 Revogam-se as disposições em contrário.

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

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal