



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 14/2026 ao PL nº 13/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Ordinária que institui e regulamenta o Consórcio Imobiliário no Município de Vitória da Conquista, com fundamento nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no art. 63 da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

O Consórcio Imobiliário é instrumento urbanístico de caráter indutor, voltado a viabilizar a transformação de imóveis urbanos ociosos, subutilizados ou não utilizados, mediante parceria voluntária entre o Poder Público Municipal e o proprietário, promovendo o cumprimento da função social da propriedade e ampliando a capacidade municipal de executar projetos com retorno social e territorial.

A proposta prioriza a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e a qualificação urbana associada, sem afastar, quando cabível, a integração sistêmica com outros instrumentos previstos no ordenamento municipal (PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação, conforme legislação específica), compondo um conjunto coerente de indução ao uso socialmente justo do solo urbano.

O Projeto de Lei institui e regulamenta o Consórcio Imobiliário no Município de Vitória da Conquista, conforme previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no art. 63 da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

O objeto do deste instrumento que se pretende regulamentar se trata de uma ferramenta jurídico-urbanística de caráter indutor, destinado a fomentar o cumprimento da função social da propriedade urbana, por meio da requalificação e do aproveitamento adequado de áreas





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

urbanas ociosas, subutilizadas ou não utilizadas, mediante arranjo negocial transparente entre o Poder Público Municipal e proprietários.

O Consórcio Imobiliário permite que o proprietário transfira ao Município o domínio do imóvel para viabilizar intervenção urbanística e/ou edificação, recebendo como contrapartida unidades imobiliárias urbanizadas/edificadas e registráveis, proporcionais ao valor do bem aportado, assegurando equilíbrio econômico e previsibilidade.

O instrumento se integra ao conjunto de mecanismos de indução ao uso socialmente justo do solo urbano, dialogando com o PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo e demais medidas previstas no ordenamento municipal, sem confundir regimes jurídicos: o consórcio é via preferencialmente consensual, enquanto os demais instrumentos operam como alternativas sucessivas e condicionadas, nos termos da legislação específica.

O Projeto estabelece critérios procedimentais e técnicos para seleção de imóveis, estudos de viabilidade e modelagem, com previsão de transparência ativa e participação institucional (Conselhos e Comitê de Acompanhamento), fortalecendo governança e legitimidade.

Assim, conforme pode ser verificado face às razões adiante da relevância urbanística e social do instrumento, e por reforçar a execução das diretrizes do Plano Diretor, solicita-se a aprovação do presente Projeto de Lei Ordinária.

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 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui o Consórcio Imobiliário como instrumento de política urbana no Município de Vitória da Conquista, nos termos da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 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 o instrumento urbanístico Consórcio Imobiliário, previsto nos arts. 46 e 47 do Estatuto da Cidade e no art. 63 da Lei Complementar nº 2.959/2024 – Plano Diretor de Vitória da Conquista, como forma de viabilizar o aproveitamento adequado de áreas urbanas subutilizadas ou não edificadas, mediante parceria entre o Poder Público Municipal e o proprietário do imóvel, com vistas à valorização fundiária e à promoção da função social da propriedade.

§ 1º O Consórcio Imobiliário consiste em parceria entre o Poder Público Municipal e o proprietário do imóvel, por meio da qual este transfere ao Poder Público Municipal o domínio de seu imóvel, recebendo, como contrapartida, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas, edificadas e passíveis de registro, localizadas no mesmo imóvel ou em outro definido no contrato de consórcio.

§ 2º As unidades imobiliárias transferidas ao proprietário poderão ser residenciais ou não residenciais, conforme viabilidade urbanística e projeto aprovado, devendo representar valor equivalente ao imóvel transferido, com base em avaliação técnica prévia.

§ 3º O Consórcio Imobiliário será orientado pelos seguintes princípios:

- I – função social da propriedade e da cidade;
- II – equidade na repartição dos benefícios e ônus da valorização fundiária;
- III – promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de usos de interesse coletivo;
- IV – sustentabilidade urbanística, ambiental, econômica e financeira do empreendimento;
- V – transparência, publicidade e controle social;
- VI – participação social nas etapas de planejamento, seleção e execução.

Art. 2º Para os fins desta Lei, entende-se por Consórcio Imobiliário o instrumento de política urbana formalizado por contrato de permuta, pelo qual o proprietário transfere ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Município (ou entidade da administração indireta) o domínio do imóvel e recebe, como contrapartida, unidades imobiliárias urbanizadas e/ou edificadas, de valor equivalente, no mesmo empreendimento ou em outro previsto no contrato, visando à transformação urbana e ao atendimento do interesse público.

Art. 3º Aplicam-se subsidiariamente aos consórcios imobiliários:

- I – a legislação nacional e municipal sobre licitações e contratos administrativos, no que couber;
- II – a legislação federal pertinente aos contratos civis e administrativos;
- III – a legislação municipal vigente sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, Código de Obras e normas correlatas.

CAPÍTULO II DA ESTRUTURA JURÍDICA DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 4º O consórcio imobiliário adotará a forma de contrato de troca ou permuta, conforme tipificado no art. 533 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, celebrado entre o Município ou entidade da administração municipal indireta e o proprietário de imóvel sujeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, pelo qual a primeira receberá terreno e eventuais construções, e o segundo receberá, após a realização das obras, lotes ou unidades condominiais equivalentes ao valor do terreno e das edificações nele existentes antes das obras de urbanização e edificação a serem executadas pelo consórcio.

§ 1º Quando o ajuste envolver permuta/alienação de bens imóveis da Administração, observar-se-á o art. 76, inciso I, alínea “c”, da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo do chamamento público previsto nesta Lei, das avaliações técnicas necessárias e dos requisitos de motivação do interesse público.

§ 2º O contrato do consórcio determinará a forma de composição dos valores da contrapartida devida aos proprietários, os prazos e a forma de seu adimplemento.

§ 3º O valor dos bens envolvidos será apurado mediante avaliação técnica realizada por profissional habilitado, observadas as normas da ABNT e homologada pela Administração Pública.

§ 4º O contrato deverá prever cláusula de rescisão por interesse público superveniente, com devida compensação ao particular, nos termos da legislação civil.

Art. 5º O contrato de consórcio imobiliário deverá conter, no mínimo:

- I – o prazo de imissão na posse pelo Poder Público;
- II – o número e a metragem da área construída das unidades que serão entregues ao permutante privado como contrapartida;



PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

III – quando cabível, o compromisso de pagamento em dinheiro pelo Poder Público, relativo às frações de valor da contrapartida que não sejam suficientes para compor uma unidade imobiliária;

IV – as características construtivas necessárias a definir o padrão e outros elementos da contrapartida;

V – a possibilidade de cessão do contrato ou de adjudicação das obrigações dele decorrentes a entes da administração pública direta ou indireta, inclusive de outros níveis federativos, com finalidade habitacional;

VI – as garantias contratuais e mecanismos de mitigação de riscos operacionais, financeiros ou jurídicos para ambas as partes.

Art. 6º São elegíveis à celebração de consórcio imobiliário os proprietários de imóveis situados em áreas passíveis de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), ou em perímetros prioritários definidos no Plano Diretor, observado o interesse público urbanístico e, quando cabível, a prévia notificação do PEUC.

§ 1º O imóvel oferecido para eventual troca ou permuta por seu proprietário não poderá apresentar débitos de impostos, taxas, preços públicos ou multas quando do chamamento a que se refere o art. 7º desta Lei, condição que deverá manter-se até a celebração da escritura.

§ 2º A existência de débitos relacionados no parágrafo anterior não impedirá a celebração do consórcio caso o proprietário solicite, quando da proposta, o abatimento de tais valores da contrapartida a ser recebida, o que deverá constar da escritura respectiva.

§ 3º Na hipótese do § 2º deste artigo, caso o consórcio se dê mediante entidade da administração municipal indireta, esta deverá reter os valores referentes ao débito, repassando-os posteriormente ao Município.

Art. 7º A seleção de imóveis para a concretização de consórcio imobiliário será precedida de chamamento público para oferta pelos proprietários, promovido pela Prefeitura ou por entidade da administração municipal indireta, mediante edital publicado na imprensa oficial e ampla divulgação nos meios eletrônicos oficiais, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias para recebimento das propostas.

§ 1º A proposta poderá ser firmada por mais de um proprietário, envolvendo imóveis contíguos ou contidos em perímetro onde se prevejam transformações urbanísticas estruturais, hipótese em que dela será celebrado um único contrato de permuta, caso a proposta venha a ser selecionada.

§ 2º O regulamento estipulará os documentos que deverão instruir a oferta de imóveis, bem como os critérios para seleção das propostas, observando, dentre outros:

I – a preferência aos imóveis cujos proprietários já tenham sido notificados para o PEUC;

II – a existência de projetos ou estudos já efetuados pelos proprietários ou pela Administração Pública, especialmente sondagens e diagnósticos ambientais;

III – a localização do imóvel em relação à demanda por HIS, bem como suas dimensões, configuração e outras características que facilitem a edificação ou parcelamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

IV – o custo estimado das obras em relação ao número potencial de unidades/áreas públicas resultantes, conforme os estudos de viabilidade de que trata o art. 8º desta Lei;

V – as disponibilidades e diretrizes orçamentárias e os dispositivos de planos legais ou infralegais relacionados ao provimento de HIS;

VI – a possibilidade de os proprietários oferecerem seus imóveis por valores inferiores aos estimados pela Administração Pública.

§ 3º O chamamento poderá prever fases de pré-qualificação técnica, especialmente para imóveis situados em áreas de reestruturação urbana, ZEIS, EIV ou outros perímetros prioritários.

CAPÍTULO III

DOS ESTUDOS, DOS PROJETOS E DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Art. 8º Recebidas as ofertas, o Poder Público Municipal promoverá estudos de viabilidade e de modelagem do empreendimento, compreendendo compartimentação, dimensionamento, análise de custos e padrões construtivos.

§ 1º Os projetos poderão ser elaborados por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, no âmbito de programas de residência ou assistência técnica.

§ 2º Os projetos do empreendimento deverão obedecer tanto quanto possível os elementos que integraram os estudos descritos no *caput* deste artigo.

§ 3º Selecionados os imóveis aptos ao consórcio imobiliário, seus proprietários serão intimados do resultado dos estudos promovidos pelo Poder Público, podendo, então, celebrar a respectiva escritura de permuta.

§ 4º Caso os estudos indiquem que a fração do valor devida ao proprietário não é suficiente para compor uma unidade imobiliária, o contrato poderá prever o pagamento da diferença em dinheiro, concomitantemente à entrega das unidades.

§ 5º Os projetos elaborados deverão observar princípios de sustentabilidade urbana, incluindo manejo sustentável de águas pluviais, eficiência energética, mobilidade ativa e preservação de áreas vegetadas, nos termos da legislação ambiental e urbanística vigente.

§ 6º O Município poderá firmar convênios ou parcerias com entidades profissionais, instituições de ensino superior, cooperativas habitacionais e demais organizações da sociedade civil para apoio técnico na elaboração de estudos e projetos.

Art. 9º Os estudos e projetos previstos nesta Lei deverão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Habitação, nos termos do regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Parágrafo único. Os Conselhos Municipais referidos no *caput* poderão propor ajustes ou solicitar diligências adicionais, cabendo ao Poder Executivo, em caso de discordância, apresentar fundamentação técnica para rejeição das sugestões.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E DESTINAÇÃO DAS UNIDADES

Art. 10 A execução do consórcio imobiliário caberá ao Município, por meio da administração direta ou indireta, que também se encarregará da incorporação, registros e ajustes com os beneficiários.

§ 1º Se inviável a entrega de unidades não classificadas como HIS, estas poderão ser convertidas em unidades de HIS, preservado o equilíbrio econômico da permuta.

§ 2º Os estudos deverão contemplar, sempre que possível, avaliação ambiental preliminar, e os casos de contaminação não identificada previamente deverão seguir protocolo específico estabelecido em regulamento.

§ 3º A constatação de contaminação do solo ou de outro fato não aferível nos estudos acarretará a rescisão convencional do contrato, salvo se o permutante privado arcar com o abatimento de sua contrapartida de forma equivalente aos custos supervenientes.

§ 4º A execução das obras e demais atividades do consórcio poderão ser realizadas diretamente pela Administração Pública, por contratação de terceiros mediante procedimentos previstos na legislação, ou ainda mediante celebração de Parcerias Público-Privadas (PPP), quando cabível, observada a legislação específica e os estudos de viabilidade

Art. 11 Os imóveis incorporados ao patrimônio público municipal em razão do consórcio imobiliário poderão ser destinados aos beneficiários por meio de alienação ou de concessão de direito real de uso, conforme regulamento e legislação aplicável.

§ 1º Quando adotada a concessão de direito real de uso, observar-se-á o disposto no art. 48 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 2º Na titulação das unidades habitacionais de interesse social, o título será conferido preferencialmente à mulher, nos termos do regulamento e da legislação aplicável aos programas habitacionais.

§ 3º O Poder Executivo deverá adotar critérios objetivos e transparentes para a seleção dos beneficiários das unidades, priorizando famílias de baixa renda, mulheres chefes de família, pessoas com deficiência e idosos, conforme regulamento.

CAPÍTULO V DO CONTROLE SOCIAL E DA GOVERNANÇA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 12 Será instituído Comitê de Acompanhamento dos Consórcios Imobiliários, composto por representantes do Poder Público, dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Habitação, da Defensoria Pública e da sociedade civil.

Parágrafo único. O Comitê terá por atribuições:

- I – acompanhar a execução dos contratos e empreendimentos;
- II – avaliar a conformidade urbanística e social das propostas;
- III – apresentar recomendações ao Poder Público;
- IV – fomentar a participação popular nos processos decisórios.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 Todos os contratos de consórcio imobiliário e os relatórios de execução deverão ser disponibilizados no portal oficial da Prefeitura, com georreferenciamento dos imóveis e das unidades resultantes.

Parágrafo único. Os dados disponibilizados deverão incluir mapa interativo, cronogramas físicos e financeiros e relatório de impacto territorial.

Art. 14 Esta Lei será regulamentada por decreto do Poder Executivo, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 15 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

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

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal