



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

#### MENSAGEM Nº 11/2026 ao PL nº 10/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei anexo que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir e disciplina a Outorga Onerosa de Alteração de Uso no Município de Vitória da Conquista, em conformidade com os artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e com a Lei Complementar Municipal nº 2.959, de 26 de dezembro de 2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

A presente proposição representa importante avanço na consolidação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor, estabelecendo mecanismos efetivos para a gestão do desenvolvimento urbano sustentável e para a distribuição equitativa dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização. Trata-se de medida essencial para assegurar que o crescimento da cidade ocorra de forma planejada, justa e comprometida com a redução das desigualdades territoriais.

O processo de urbanização gera, naturalmente, valorização imobiliária derivada de investimentos públicos em infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços coletivos. Essa valorização, embora produzida por decisões e recursos públicos, costuma ser apropriada de forma privada pelos proprietários dos imóveis beneficiados, sem que haja retorno proporcional à coletividade que efetivamente financiou as melhorias urbanas. A Outorga Onerosa do Direito de Construir apresenta-se como instrumento fundamental para corrigir essa distorção, permitindo ao Município capturar parcela dessa mais-valia fundiária e redistribuí-la em favor de toda a população, especialmente daquela que mais necessita de investimentos públicos em suas áreas de moradia.

O Projeto de Lei que ora se submete à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa estabelece, de forma clara e objetiva, os critérios e condições para aplicação da Outorga





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. No primeiro caso, o instrumento possibilita que empreendimentos imobiliários construam acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido no Plano Diretor, mediante contrapartida financeira calculada de acordo com metodologia técnica transparente e equitativa. No segundo caso, autoriza-se a mudança de uso de edificações ou terrenos quando essa alteração representar potencial de sobrecarga para a infraestrutura urbana ou mudança no padrão de ocupação da área, também mediante compensação financeira apropriada.

A metodologia de cálculo da contrapartida financeira incorpora fatores de correção que asseguram equidade territorial, considerando as diferentes condições de infraestrutura e valorização das diversas regiões do Município. O sistema de cálculo será periodicamente atualizado e fundamentado em laudos técnicos que terão ampla publicidade, garantindo transparência e segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para os empreendedores e cidadãos interessados. Preveem-se, ainda, hipóteses de isenção e benefícios para empreendimentos de interesse social, assegurando que a política urbana não inviabilize iniciativas relevantes para o bem-estar coletivo.

Um dos aspectos mais relevantes da proposição é a vinculação dos recursos arrecadados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com destinação obrigatória para finalidades específicas definidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor. Os valores obtidos por meio da Outorga Onerosa serão aplicados prioritariamente em habitação de interesse social, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, ampliação e melhoria da infraestrutura urbana em áreas carentes, e demais ações voltadas à redução das desigualdades territoriais. Estabelece-se, assim, um círculo virtuoso em que a valorização imobiliária decorrente do adensamento construtivo retorna à sociedade na forma de investimentos que beneficiam especialmente as populações mais vulneráveis.

A governança desses recursos será exercida com participação social efetiva, mediante o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, assegurando controle democrático sobre as prioridades de aplicação e sobre a execução orçamentária. Essa estrutura de governança representa importante mecanismo de fortalecimento da democracia participativa e de responsabilidade na gestão urbana, permitindo que a sociedade civil acompanhe de perto



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

a destinação dos valores arrecadados e contribua para as decisões sobre investimentos prioritários.

O Projeto estabelece, ademais, rigorosos critérios de transparência ativa, com a disponibilização de informações atualizadas em portal específico na internet e em visualizador geográfico que permitirá aos cidadãos conhecer, de forma clara e acessível, as áreas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa, os valores praticados, os empreendimentos beneficiados e a destinação dos recursos arrecadados. Essa transparência representa não apenas cumprimento de exigências legais, mas compromisso ético com a informação pública e com o controle social das políticas urbanas.

A fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelos beneficiários da Outorga Onerosa será exercida de forma sistemática pelo Poder Público Municipal, com previsão de penalidades para casos de descumprimento, sempre assegurado o devido processo legal administrativo. Essa estrutura de fiscalização é essencial para garantir a efetividade do instrumento e para prevenir situações de inadimplência ou de descumprimento dos compromissos assumidos.

Importante ressaltar que a implementação dos instrumentos previstos neste Projeto de Lei não implica criação de despesa obrigatória permanente para o Município, uma vez que sua operacionalização ocorrerá por meio de rotinas administrativas já existentes, complementadas por regulamentação específica e por instrumentos de transparência e controle que serão desenvolvidos no âmbito da estrutura municipal. Os investimentos necessários à informatização e à disponibilização de informações em plataformas digitais serão realizados de forma gradual e compatível com a capacidade orçamentária do Município.

A instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso representa medida indispensável para o cumprimento efetivo das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e para a concretização dos objetivos da política urbana municipal. Trata-se de instrumento amplamente utilizado em municípios de diferentes portes em todo o país, com resultados comprovados em termos de geração de recursos para investimentos urbanos e de promoção de maior equidade territorial.

A presente proposição encontra-se plenamente alinhada com os princípios constitucionais da função social da propriedade urbana, do desenvolvimento sustentável das cidades, da justa



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, e da recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público. Representa, igualmente, compromisso desta Gestão com o planejamento urbano qualificado, com a transparência na gestão pública e com a redução das desigualdades que ainda marcam o território de nossa cidade.

Considerando a relevância dos instrumentos urbanísticos ora propostos para o desenvolvimento urbano sustentável de Vitória da Conquista, bem como a necessidade de consolidar os mecanismos de financiamento das políticas públicas voltadas à redução das desigualdades territoriais e à promoção do direito à cidade para todos os conquistenses, **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 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir e disciplina a Outorga Onerosa de Alteração de Uso no Município de Vitória da Conquista, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Complementar nº 2.959/2024 (PDDU), 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:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso no Município de Vitória da Conquista, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), da Lei Complementar nº 2.959/2024 (PDDU), e dos princípios da função social e ambiental da propriedade urbana.

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

I – **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**: instrumento de política urbana que permite edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, respeitado o coeficiente máximo, mediante contrapartida ao Município.

II – **Outorga Onerosa de Alteração de Uso**: autorização onerosa para mudança de uso com geração de mais-valia urbana, quando a alteração implicar intensificação de impactos ou valorização adicional relevante, nos termos desta Lei e do regulamento;

III – **Coeficiente de Aproveitamento**: razão entre a área construída computável e a área do terreno.

IV – **Solo Criado**: potencial adicional de edificabilidade concedido pelo Poder Público, acima do CA básico, nas condições definidas em lei;

V – **Mais-valia urbana**: ganho econômico estimado decorrente de acréscimo de potencial construtivo ou de alteração onerosa de uso, apurado por metodologia oficial;

VI – **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**: áreas destinadas prioritariamente à moradia popular e sujeitos a regras específicas de OODC ou isenção;

VII – **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)**: fundo destinado à gestão e aplicação dos recursos arrecadados pelos instrumentos de política urbana, na forma de sua lei específica.

VIII – **Instrumentos de Mitigação Territorial**: medidas urbanísticas, sociais ou ambientais exigidas como condição para aprovação, destinadas a prevenir e compensar impactos e desequilíbrios socioespaciais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

## PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

### CAPÍTULO II ÁREAS E COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

**Art. 3º** O PDDU e suas regulamentações, especialmente a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras, definirão as zonas urbanas passíveis de aplicação da OODC, com base em:

- I – coeficientes de aproveitamento básico e máximo por zona;
- II – mapas e quadros técnicos com limites territoriais, tipologias permitidas e parâmetros construtivos;
- III – salvaguardas para áreas de proteção cultural, ambiental ou patrimonial;
- IV – eixos de estruturação urbana e áreas prioritárias para adensamento sustentável, conforme diretrizes de mobilidade, transporte público e infraestrutura verde.

**§ 1º** A aplicação da OODC deverá observar integralmente as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e do Código de Obras vigente, de modo a garantir coerência normativa e segurança jurídica.

**§ 2º** A definição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, bem como sua modulação por zona de uso, será disciplinada exclusivamente pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, constituindo matéria de competência legislativa própria.

**Art. 4º** A OODC somente será permitida quando:

- I – Houver viabilidade técnica e urbanística;
- II – Houver infraestrutura urbana compatível;
- III – Forem respeitados os limites da zona e do Solo Criado disponível;
- IV – For efetivado o pagamento da contrapartida definida nesta Lei.

**Parágrafo único.** Fica vedada a aplicação de OODC em áreas com restrições ambientais, patrimoniais ou com infraestrutura insuficiente.

### CAPÍTULO III DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

**Art. 5º** A contrapartida financeira será calculada com base na **valorização imobiliária gerada (mais-valia urbana)**, conforme fórmula:

$$VLO = (VMC - VLT) \times QA \times Y \times E$$

**§ 1º** Para a fórmula contida no *caput* deste artigo, consideram-se as seguintes legendas para seus elementos e variáveis:

- I – **VLO** é o valor da outorga onerosa;
- II – **VMC** é o valor de mercado por metro quadrado da área construída adicional;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

III – **VLT** é o valor de referência do terreno convertido para base equivalente de metro quadrado de área construída, apurado por metodologia oficial;

IV – **QA** é a área adicional (m<sup>2</sup>);

V – **Y** é o fator de correção por zona e infraestrutura;

VI – **E** é o fator de Equidade Territorial.

§ 2º O cálculo da contrapartida financeira será realizado com base em critérios técnicos atualizados periodicamente, incluindo avaliação do mercado imobiliário e comparação territorial, com **publicidade dos laudos e realização de audiência pública** quando da revisão dos parâmetros, na forma do regulamento.

**Art. 6º** Os valores de mercado (VMC e VLT) serão determinados por laudo técnico oficial, com base em metodologia aprovada pelo Município e revisão obrigatória a cada dois anos.

**Art. 7º** Os fatores Y (correção por zona/infraestrutura) e E (equidade territorial) serão regulamentados por decreto técnico do Poder Executivo, observando, no mínimo:

I – Capacidade de suporte da infraestrutura urbana;

II – Valor de mercado da região;

III – diretrizes de adensamento, mobilidade e sustentabilidade urbana;

IV – indicadores socioespaciais e vulnerabilidade territorial, para modulação redistributiva do fator **E**.

§ 1º O fator de correção será revisto, no mínimo, a cada dois anos.

§ 2º Qualquer alteração superior a 20% no valor do fator de correção em determinada zona deverá ser precedida de consulta pública e audiência no CMDU.

§ 3º Os estudos técnicos utilizados para a definição ou revisão do fator deverão ser disponibilizados em portal público de acesso irrestrito.

§ 4º Os fatores de correção (Y e E) deverão ser disponibilizados com mapas e planilhas georreferenciadas, integrados ao Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIUT).

§ 5º O fator de correção (Y) e o Fator de Equidade (E) poderão ser revistos extraordinariamente mediante justificativa técnica e deliberação do CMDU, nos casos de alterações significativas nas condições urbanísticas ou econômicas locais.

**Art. 8º** A área adicional (QA) corresponde à diferença entre a área construída proposta e a área permitida pelo coeficiente básico, respeitado o limite máximo estabelecido pelo PDDU.

#### CAPÍTULO IV EXCEÇÕES E BENEFÍCIOS SOCIAIS

**Art. 9º** Estão isentos do pagamento da OODC:





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- I – Empreendimentos habitacionais de interesse social localizados em ZEIS;
- II – Projetos de moradia em regime de autogestão aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação;
- III – Equipamentos públicos ou comunitários de saúde, educação, assistência social, cultura e esporte.
- IV – Empreendimentos que, como contrapartida, doem área edificável ou executem equipamentos públicos definidos pelo Município, mediante termo de compromisso.

§ 1º Poderá haver redução, isenção parcial ou parcelamento da contrapartida para projetos com relevante impacto ambiental, urbanístico ou habitacional, nos termos de regulamentação específica.

§ 2º Poderão ser concedidos incentivos fiscais, incluindo descontos progressivos na OODC ou isenções, para projetos habitacionais de interesse social, quando desenvolvidos em parceria com o setor privado. Tais parcerias deverão ser regulamentadas por meio de contratos específicos, visando o aumento da oferta de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda.

#### CAPÍTULO V DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

**Art. 10** Os recursos arrecadados pela OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, observadas as destinações mínimas abaixo, e distribuição do saldo remanescente na forma de regulamento e deliberação do CMDU:

- I – No mínimo 30% para habitação de interesse social (HIS) e regularização fundiária;
- II – No mínimo 20% para mobilidade urbana sustentável;
- III – Até 20% para infraestrutura e serviços urbanos em áreas de expansão ou requalificação;
- IV – No mínimo 15% para criação e manutenção de áreas verdes e espaços públicos;
- V – Até 10% para ações de preservação ambiental e cultural.
- VI – No mínimo 5% destinados a ações de mitigação de impactos sociais e de permanência de população de baixa renda em áreas de valorização.
- VII – Até 5% poderão ser destinados à constituição de reserva técnica para gestão de riscos urbanísticos ou fundiários, conforme regulamento.
- VIII – Parte dos recursos arrecadados pela Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados a projetos de infraestrutura verde, adaptação climática e desenvolvimento de soluções sustentáveis, como drenagem urbana sustentável, telhados verdes e corredores de mobilidade não motorizada, visando a resiliência climática e a melhoria da qualidade de vida urbana.

**Art. 11** A gestão dos recursos da OODC destinados ao FUNDURB será compartilhada com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), com composição paritária e caráter deliberativo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

**Parágrafo único.** A destinação dos recursos será orientada por Plano de Ação Territorial Participativo, elaborado com base em diagnóstico técnico e consulta pública em cada região administrativa.

**Art. 12** A aplicação dos recursos será acompanhada por relatório semestral, divulgado em portal público, contendo:

- I – Valores arrecadados e aplicados;
- II – Localização das áreas beneficiadas;
- III – Indicadores e metas atingidas;
- IV – Atas das deliberações do CMDU.

### CAPÍTULO VI ALTERAÇÃO DE USO

**Art. 13** A alteração de uso dependerá de:

- I – viabilidade técnica e urbanística, demonstrada por estudo técnico e, quando cabível, por Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da legislação municipal;
- II – Avaliação da capacidade da infraestrutura local;
- III – Ausência de prejuízos à função social da propriedade ou ao entorno;
- IV – Pagamento de contrapartida quando caracterizada mais-valia urbana.

**Parágrafo único.** O pagamento de contrapartida poderá ser substituído, parcial ou integralmente, por doação de imóveis, cessão de uso ou execução direta de obras de urbanização.

**Art. 14** Será obrigatória a apresentação e aprovação prévia de Plano de Mitigação de Impactos Urbanos e Sociais (PMIUS) como condição para o licenciamento urbanístico da alteração de uso nos casos em que se verifique risco de gentrificação ou expulsão de populações tradicionais ou atividades consolidadas.

**§ 1º** O PMIUS deverá conter plano de monitoramento com metas temporais, indicadores de risco de deslocamento e mecanismos de permanência para moradores e usos vulneráveis.

**§ 2º** A fiscalização da execução das medidas previstas no Plano de Mitigação de Impactos Urbanos e Sociais (PMIUS) será realizada por órgão municipal competente, com auditorias periódicas para garantir o cumprimento das contrapartidas sociais. O não cumprimento das medidas poderá resultar em multa e suspensão da concessão do direito de construir.

### CAPÍTULO VII TRANSPARÊNCIA E FISCALIZAÇÃO

**Art. 15** O Município deverá manter portal público com:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- I – todos os pedidos e concessões de OODC e de alteração onerosa de uso;
- II – valores arrecadados e aplicados, com indicação das áreas beneficiadas;
- III – relatórios técnicos e financeiros, atualizados semestralmente;
- IV – atas e deliberações do CMDU.
- V – visualizador geográfico interativo, com dados por zona, projetos aprovados, contrapartidas arrecadadas e áreas de impacto;
- VI – relatório de avaliação de impactos urbanos dos recursos aplicados.

§ 1º O Município incentivará a participação social, por meio da ampliação dos canais de consulta pública, tanto digitais quanto presenciais, para garantir a inclusão de diferentes segmentos da sociedade nas decisões urbanísticas. Consultas digitais deverão ser acompanhadas de sessões presenciais para garantir a acessibilidade e inclusão.

§ 2º As consultas públicas previstas neste artigo devem ser realizadas nas regiões diretamente impactadas pelos projetos, com a criação de espaços de diálogo acessíveis para todos os segmentos da população, incluindo as comunidades vulneráveis, e com a implementação de comitês comunitários para fiscalização das ações decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa.

**Art. 16** A fiscalização do cumprimento desta Lei será exercida pelo órgão municipal competente de planejamento e gestão urbana, vinculado à Secretaria responsável, observando o devido processo administrativo.

#### CAPÍTULO VIII INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 17** O descumprimento das disposições desta Lei sujeita o infrator, observado o devido processo administrativo, ao contraditório e à ampla defesa, às seguintes penalidades, isoladas ou cumulativamente, conforme a gravidade:

- I – advertência formal;
- II – multa proporcional ao dano urbanístico e econômico causado;
- III – embargo imediato das obras irregulares;
- IV – suspensão ou cassação do alvará/licenciamento;
- V – obrigação de demolição, recomposição ou adequação da edificação;
- VI – multa sobre a mais-valia apropriada indevidamente, entre 1 (uma) e 3 (três) vezes o valor da outorga omitida;
- VII – nulidade do licenciamento e multa agravada em caso de omissão dolosa ou falsidade documental.

**Parágrafo único.** A reincidência acarretará agravamento das penalidades e o impedimento de concessão de novos licenciamentos urbanísticos pelo prazo de 5 (cinco) anos.

#### CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

**Art. 18** O desenvolvimento de empreendimentos, que envolvam Outorga Onerosa em áreas com patrimônio cultural, ambiental ou paisagístico, será condicionado à análise prévia de impacto visual e patrimonial, com pareceres técnicos dos órgãos competentes, assegurando que a alteração do ambiente urbano não prejudique o valor histórico, cultural ou ambiental da área.

**Art. 19** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, inclusive com a elaboração de:

- I – Cartografia oficial das zonas com parâmetros aplicáveis à OODC;
- II – Metodologia oficial de cálculo da contrapartida;
- III – Procedimentos para transparência, fiscalização e controle social.

**§ 1º** O Poder Executivo deverá revisar esta Lei e seus instrumentos complementares a cada 4 (quatro) anos, com base em avaliação participativa, indicadores de impacto e consulta pública, para garantir sua adequação às necessidades urbanas e sociais de Vitória da Conquista.

**§ 2º** A revisão poderá ocorrer antes do prazo estipulado, se houver alterações substanciais no contexto urbanístico ou econômico da cidade.

**Art. 20** O Poder Executivo promoverá programas de capacitação e sensibilização para:

- I – Servidores públicos municipais envolvidos no planejamento urbano e fiscalização;
- II – Profissionais do setor imobiliário, incluindo engenheiros, arquitetos e urbanistas;
- III – A comunidade em geral, visando ao entendimento e à participação no processo de aplicação da OODC.

**Parágrafo único.** A capacitação será contínua, com recursos destinados à realização de seminários, oficinas e cursos, com foco em boas práticas de urbanização, sustentabilidade e participação social.

**Art. 21** O Município deverá implementar um sistema de monitoramento e avaliação contínuos dos resultados da aplicação da OODC, com indicadores de desempenho e impacto, a serem revisados periodicamente.

I – O sistema de monitoramento incluirá o acompanhamento de:

- a) Arrecadação e aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);
- b) Evolução do adensamento urbano e a adequação dos impactos à infraestrutura e ao meio ambiente;
- c) Resultados das ações de mitigação de impactos sociais e urbanos.

**Parágrafo único.** Os Relatórios semestrais sobre o desempenho da OODC serão publicados em portal público, com dados sobre os indicadores e ajustes recomendados, possibilitando a revisão de práticas, caso necessário.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

### PROJETO DE LEI Nº 10, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

**Art. 22** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será integrada aos seguintes instrumentos de política urbana:

I – Transferência do Direito de Construir (TDC), permitindo que áreas de maior potencial construtivo possam contribuir para o desenvolvimento de áreas de expansão ou requalificação urbana;

II – Programas de regularização fundiária, com a destinação de recursos para a legalização de assentamentos informais e a melhoria de infraestrutura em áreas periféricas.

§ 1º O Poder Executivo poderá estabelecer parcerias com organizações não governamentais, movimentos sociais e a sociedade civil para ampliar a atuação da OODC, especialmente em áreas de regularização fundiária e de interesse social.

§ 2º Para áreas de regularização fundiária e territórios informais, será permitido que os proprietários adquiram direitos de construção em áreas de expansão urbana, com a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme regulamento específico, para promover a inserção dessas áreas no mercado formal de forma justa e equilibrada.

**Art. 23** 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.

Assinado digitalmente por ANA SHEILA  
LEMONS ANDRADE.60360771572  
DN: cn=ANA SHEILA LEMOS  
ANDRADE.60360771572, c=BR, o=ICP-  
Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB

**Ana Sheila Lemos Andrade**  
**Prefeita Municipal**

