



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 12/2026 ao PL nº 11/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei anexo que regulamenta o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) no município de Vitória da Conquista, instrumento previsto no art. 182, §4º, da Constituição Federal e regulamentado pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em conformidade com as diretrizes e comandos da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU).

A proposta estabelece critérios objetivos, procedimentos administrativos com garantias ao proprietário, integração com os sistemas municipais de planejamento e informação territorial e diretrizes de transparência e controle público, permitindo ao Município enfrentar a ociosidade imobiliária em áreas infraestruturadas, reduzir a expansão urbana desordenada e induzir o adequado aproveitamento do solo urbano, promovendo a função social da propriedade e o direito à cidade.

O PEUC integra a sequência constitucional e legal de indução ao adequado aproveitamento do solo urbano:

I - PEUC;

II - IPTU Progressivo no Tempo e, quando cabível;

III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, observados os requisitos e prazos mínimos estabelecidos na legislação federal.

A manutenção de imóveis não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas em áreas dotadas de infraestrutura e serviços públicos compromete a eficiência urbana, amplia custos coletivos, intensifica a expansão dispersa, agrava vazios urbanos e restringe o acesso à terra urbanizada, com efeitos diretos sobre mobilidade, habitação e sustentabilidade fiscal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

A proposta busca: a) efetivar a função social da propriedade urbana; b) induzir cidade mais compacta e eficiente, com melhor aproveitamento da infraestrutura instalada; c) reduzir retenção especulativa e estimular reocupação/requalificação de áreas consolidadas, e; d) fortalecer políticas de habitação, regularização fundiária e reestruturação urbana.

A regulamentação prevê procedimento administrativo com garantias ao proprietário, critérios técnicos de seleção e monitoramento, cadastro municipal de imóveis ociosos, relatório anual público e integração com os sistemas municipais de planejamento e informação territorial, assegurando previsibilidade, controle e rastreabilidade decisória.

Os recursos provenientes da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e eventuais receitas relacionadas ao instrumento serão vinculados ao FUNDURB, com aplicação prioritária em habitação de interesse social, qualificação urbana, regularização fundiária e reestruturação de áreas consolidadas, reforçando o ciclo virtuoso de reinvestimento urbano.

Diante do exposto, e de acordo com a relevância do tema para a política urbana municipal, **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, por representar medida estruturante e moderna de política urbana, alinhada ao PDDU e às diretrizes federais, contribuindo para uma cidade mais justa, funcional e sustentável.

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Dispõe sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória de imóveis urbanos no Município de Vitória da Conquista, como instrumento de concretização da função social da propriedade, 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 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Ordinária disciplina o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados no Município de Vitória da Conquista, conforme o disposto no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, no art. 5º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Capítulo VII do Título III da Lei Complementar nº 2.959/2024 (Plano Diretor).

Art. 2º O PEUC constitui instrumento de indução urbanística voltado a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, devendo ser aplicado prioritariamente:

I - em áreas dotadas de infraestrutura urbana e serviços públicos básicos, conforme parâmetros definidos no Plano Diretor;

II - em zonas de adensamento preferencial, áreas de reestruturação urbana e centralidades consolidadas;

III - em imóveis com impacto na desestruturação do tecido urbano, na oferta habitacional ou na conectividade territorial;

IV - em imóveis ou áreas com baixo aproveitamento do solo, existência de déficit habitacional ou potencial para reestruturação urbana, cuja ociosidade prejudique a estrutura urbana ou a conectividade territorial.

§1º O Município poderá definir, por decreto técnico, áreas prioritárias para aplicação do PEUC, com base em estudos técnicos e diretrizes do Plano Diretor.

§2º A delimitação dessas áreas deverá considerar critérios de ociosidade, pressão imobiliária, déficit habitacional e estrutura urbana disponível.

Art. 3º A aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória observará os seguintes princípios e diretrizes:

I - efetivação da função social da propriedade urbana;

II - indução ao aproveitamento adequado do solo urbano;

III - promoção da justiça social e da equidade territorial;

IV - prevenção à especulação imobiliária e retenção de imóveis ociosos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- VI - articulação com as políticas de habitação, mobilidade e meio ambiente;
- VII - prioridade a áreas estratégicas definidas no Plano Diretor.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO

Art. 4º Para os fins desta Lei, consideram-se:

- I - Imóvel não edificado: o lote urbano desocupado, sem edificação implantada;
- II - Imóvel subutilizado: imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente, observado o conjunto de parâmetros urbanísticos aplicáveis.
- III - Imóvel não utilizado: imóvel sem uso efetivo ou com uso cessado, por período superior a 2 (dois) anos, conforme critérios objetivos e metodologia de aferição definidos em regulamento.

§1º Para fins operacionais de fiscalização e priorização, o regulamento poderá adotar indicadores objetivos para caracterização de subutilização, inclusive relação entre área construída computável e o potencial construtivo básico aplicável, sem prejuízo do conceito previsto no inciso II.

§2º A aferição da situação de não utilização observará critérios verificáveis, podendo considerar, entre outros, evidências cadastrais, fiscais, vistorias e bases de dados públicas, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Art. 5º A aplicação do PEUC observará:

- I - os critérios técnicos e urbanísticos definidos no Plano Diretor e em seus anexos cartográficos e normativos;
- II - as informações do Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIUT);
- III - os registros da base fiscal e cadastral imobiliária do Município;
- IV - os dados e indicadores produzidos pelo órgão responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;
- V - os cadastros e levantamentos atualizados promovidos por meio de sensoriamento remoto, georreferenciamento ou imagens de satélite.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO E OBRIGAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 6º O Poder Executivo notificará o proprietário do imóvel sujeito ao PEUC, instaurando o procedimento administrativo correspondente e fixando as condições e prazos para o adequado aproveitamento, observado, no mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

I - para imóveis não edificados ou subutilizados: prazo não inferior a 1 (um) ano, a partir da notificação, para protocolar o projeto no órgão municipal competente, e prazo não inferior a 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras;

II - para imóveis não utilizados: prazo não inferior a 1 (um) ano, a partir da notificação, para comprovar o efetivo uso compatível com os usos admitidos na zona em que se insere, conforme regulamentação.

§1º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser admitida execução por etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, na forma do regulamento.

§2º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§3º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à notificação, transfere ao adquirente as obrigações previstas neste artigo, sem interrupção de prazos, na forma da legislação federal.

Art. 7º O descumprimento das condições e prazos fixados na forma do art. 6º desta Lei ensejará:

I - a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos de lei municipal específica e da legislação federal aplicável;

II - a possibilidade de desapropriação, após 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, na forma da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV DAS EXCEÇÕES TEMPORÁRIAS

Art. 8º Poderá ser reconhecido impedimento legítimo ao cumprimento da obrigação compulsória nas seguintes hipóteses:

- I. decisão judicial impeditiva;
- II. tombamento ou proteção legal que restrinja o uso;
- III. imóvel atingido por traçado de diretriz viária ou incluído em área de influência de obra pública com previsão de implantação superior a dois anos;
- IV. ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. justificativa técnica aceita pelo Comitê Executivo de Planejamento Urbano (CEP-PU), com manifestação da SEINFRA.

Art. 9º Os imóveis com ocupação consolidada, inseridos em processo de regularização fundiária urbana, terão suspensa a aplicação do PEUC até conclusão do processo, nos termos da legislação federal pertinente.

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E DAS GARANTIAS DO PROPRIETÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 10 O procedimento administrativo para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória será instaurado de ofício pela Administração Municipal, com base em critérios técnicos e informações provenientes de cadastros territoriais, fiscais e urbanísticos.

Art. 11 A instauração do procedimento deverá ser precedida de notificação formal ao proprietário ou possuidor do imóvel, contendo:

- I. identificação do imóvel e da situação irregular constatada;
- II. fundamentação legal da exigência de parcelamento, edificação ou utilização;
- III. prazo para manifestação e eventual apresentação de justificativa;
- IV. indicação de prazo para atendimento da obrigação urbanística, conforme disposto nesta Lei;
- V. informação sobre as sanções aplicáveis em caso de descumprimento;
- VI. os parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- VII. a advertência quanto à aplicação progressiva do IPTU, bem como sobre a possibilidade de desapropriação e demais sanções previstas nesta Lei.

Parágrafo Único. A notificação far-se-á preferencialmente por meio eletrônico com ciência comprovada ou por agente do órgão competente do Poder Público municipal; frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, será realizada por edital, sem prejuízo da afixação no imóvel e da publicação em meio oficial, devendo, em qualquer caso, ser promovida a averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma desta Lei

Art. 12 O proprietário poderá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação:

- I. justificativa técnica, jurídica ou documental que comprove a impossibilidade ou a impropriedade da exigência;
- II. pedido de prorrogação do prazo de cumprimento da obrigação, devidamente motivado e instruído.

Parágrafo único. A análise da manifestação do proprietário será realizada por parecer técnico e jurídico do órgão responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa.

Art. 13 A decisão administrativa que declarar o descumprimento da obrigação será devidamente motivada e deverá ser comunicada ao proprietário com:

- I. indicação expressa da sanção aplicável (IPTU progressivo no tempo, parcelamento compulsório ou desapropriação com pagamento em títulos);
- II. prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de recurso administrativo, com efeito suspensivo.

Art. 14 O procedimento poderá ser suspenso temporariamente por decisão fundamentada da autoridade competente, nos seguintes casos:

- I. comprovação de litígio judicial que inviabilize a intervenção no imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

- II. impedimentos legais supervenientes;
- III. caso fortuito ou força maior;
- IV. solicitação de análise urbanística ou estudo prévio de viabilidade protocolado pelo proprietário, devidamente fundamentado e em análise pelo Município.

Art. 15 As decisões administrativas definitivas deverão ser publicadas em meio oficial e integradas ao Cadastro Municipal de Imóveis Ociosos (CMIO), para fins de controle público e monitoramento da política urbana.

CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 16. A identificação, notificação, controle e aplicação do PEUC serão coordenados pelo órgão responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, com apoio da Gerência de Fiscalização Urbanística, integrando-se ao SMPGU e ao SMIUT.

Art. 17. O Município publicará anualmente, até o dia 31 de março, o Relatório de Monitoramento da Função Social da Propriedade Urbana, contendo:

- I - listagem georreferenciada dos imóveis notificados;
- II - estatísticas de cumprimento das obrigações;
- III - arrecadação do IPTU Progressivo;
- IV - proposta de novos imóveis a notificar;
- V - indicadores de impacto socioespacial, segregação urbana e acessibilidade a serviços urbanos fundamentais;
- VI - canal para denúncias e solicitações de inclusão de imóveis no CMIO, com exigência de dados mínimos de identificação do imóvel e sua situação atual.

Parágrafo Único. O Relatório será disponibilizado em plataforma digital interativa, contendo mapa georreferenciado, filtros dinâmicos de consulta pública e mecanismos de download de dados abertos.

Art. 18. Fica instituído o Cadastro Municipal de Imóveis Ociosos (CMIO), com função de identificar, monitorar e disponibilizar informações sobre imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados no perímetro urbano do Município.

§1º O CMIO será mantido e atualizado pelo órgão responsável da Secretaria municipal de infraestrutura urbana, com base em dados fiscais, territoriais e urbanísticos.

§2º As informações do CMIO serão integradas ao Relatório de Monitoramento da Função Social da Propriedade Urbana e disponibilizadas ao público em meio digital.

§3º O CMIO poderá ser integrado a sistemas estaduais e federais de informações territoriais e fiscais, para ampliação da transparência e efetividade do controle público.

CAPÍTULO VII DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 19 Os recursos arrecadados com a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, bem como eventuais receitas oriundas da desapropriação de imóveis, nos termos desta Lei, serão integralmente vinculadas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), destinados prioritariamente a:

- I - produção de habitação de interesse social;
- II - implantação de infraestrutura urbana e saneamento;
- III - requalificação de áreas centrais e bairros populares;
- IV - constituição de banco de imóveis para locação social e projetos urbanos públicos;
- V - ações de regularização fundiária e financiamento de instrumentos indutores da função social da propriedade urbana.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos será acompanhada por conselho gestor paritário, com participação de representantes do poder público e da sociedade civil organizada, conforme regulamento do FUNDURB.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 A comprovação de uso ou edificação com finalidade apenas de elidir a sanção do PEUC, sem função efetiva ou continuada, caracterizará simulação e implicará reabertura do processo administrativo.

Art. 21 O Poder Executivo regulamentará, por decreto, no que couber:

- I - modelo de notificação, recurso e defesa técnica do proprietário;
- II - a metodologia de atualização da base de imóveis sujeitos ao PEUC;
- III - os critérios de priorização para fiscalização e desapropriação;
- IV - os parâmetros de monitoramento anual e transparência pública;
- V - os procedimentos administrativos para apresentação de impugnações, recursos e medidas corretivas pelos proprietários notificados.

Art. 22 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Art. 23 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente aquelas que conflitem com os dispositivos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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