



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

MENSAGEM Nº 15/2026 ao PL nº 14/2026

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminho à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei nº 10/2026, que institui o regime jurídico das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) no Município de Vitória da Conquista, em conformidade com os arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU (Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024).

A presente proposição visa dotar o Município de um marco normativo moderno e operacional para conduzir transformações urbanísticas estruturais, com participação articulada entre Poder Público, proprietários, moradores, usuários e investidores, assegurando governança democrática, transparência, mitigação de impactos e redistribuição de benefícios urbanísticos em favor do interesse público.

O projeto propõe uma estrutura que:

I – exige lei específica para cada OUC, com diagnóstico, objetivos, regras urbanísticas, contrapartidas, investimentos, mecanismos de captura de valorização e monitoramento;

II – estabelece a obrigatoriedade de Avaliação de Impacto Urbano (AIU) e Plano de Mitigação de Impactos Urbanos e Sociais (PMIUS), com submissão à consulta pública e deliberação do Conselho competente;

III – integra mecanismos financeiros e de gestão, com conta específica vinculada ao FUNDURB e possibilidade de utilização do Banco Municipal de Potencial Construtivo (BMPC) como suporte operacional.



PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

A presente Lei Ordinária tem por finalidade instituir o regime jurídico das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) em Vitória da Conquista, em conformidade com os arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade e com os princípios do PDDU (Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024), consolidando um instrumento de planejamento e execução urbana alinhado às diretrizes contemporâneas de urbanismo sustentável, justo e participativo.

As OUCs se caracterizam como instrumentos estratégicos de transformação territorial, que permitem ao Município planejar, coordenar e executar intervenções integradas em áreas prioritárias, articulando investimentos públicos e privados e promovendo melhorias sociais, valorização ambiental e requalificação urbana.

Além disso, o instrumento viabiliza a captação e redistribuição de parte da valorização fundiária decorrente de investimentos e regulações públicas, reforçando a justiça fiscal e territorial e a orientação do desenvolvimento urbano por objetivos públicos.

O projeto foi elaborado com a finalidade de permitir a aplicação coordenada de instrumentos urbanísticos já presentes no Município, como Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, Direito de Preempção, Consórcio Imobiliário, PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e ZEIS, potencializando a capacidade do Município de estruturar intervenções completas e coerentes.

Registre-se que a diretriz reforça uma gestão integrada e baseada em dados, por meio da articulação com o SMPGU e o SMIUT, assegurando que diagnósticos, indicadores e monitoramento orientem a tomada de decisão e a transparência pública.

Estrutura de governança, controle social e mitigação de impactos:

O Projeto adota governança paritária e técnica (Comitê Gestor) e exige mecanismos robustos de controle social, incluindo:

I – audiências públicas em etapas-chave;

II – relatórios anuais de execução físico-financeira e indicadores públicos de desempenho;

III – revisão periódica do instrumento e possibilidade de ajustes recomendados por instâncias colegiadas.



PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Como eixo central de qualidade técnica e proteção social, a minuta exige a Avaliação de Impacto Urbano (AIU) e o PMIUS, com medidas para prevenção de impactos negativos e, especialmente, para reduzir risco de deslocamento forçado e efeitos de gentrificação em áreas sensíveis.

1. Mecanismos financeiros e destinação social dos benefícios:

A proposta prevê, para cada OUC, conta bancária específica vinculada ao FUNDURB, com segregação de receitas e prestação de contas anual e publicação de relatórios, fortalecendo a rastreabilidade e a transparência da aplicação dos recursos.

Prevê-se ainda a utilização prioritária de recursos oriundos da Outorga Onerosa, sem prejuízo de outros instrumentos, incluindo a possibilidade de CEPACs, quando cabível e autorizado por lei específica.

No campo social, destaca-se o parâmetro mínimo de destinação para Habitação de Interesse Social, a ser previsto em cada OUC, não inferior a 30%, reforçando a natureza redistributiva do instrumento e o compromisso com inclusão socioterritorial.

2. Referências de boas práticas e adequação institucional:

A minuta incorpora referências de excelência e soluções contemporâneas de gestão e regulação urbana, alinhando-se a experiências já consolidadas em grandes cidades e adaptando-as às necessidades locais, com foco em:

I – governança e gestão integrada;

II – mecanismos de mitigação e controle social;

III – digitalização e indicadores territoriais;

IV – articulação com fundo e instrumentos de captura de mais-valia.

3. Conclusão:

Diante do exposto, a proposição fortalece a capacidade institucional do Município para promover transformações urbanas estruturais com justiça espacial, equidade fiscal, sustentabilidade econômica, proteção ambiental e controle democrático, ampliando a efetividade do Plano Diretor e promovendo o direito à cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Pelo conteúdo estratégico e pela relevância pública do instrumento para a requalificação urbana, a inclusão socioterritorial, a sustentabilidade ambiental e o adensamento qualificado em áreas com infraestrutura, **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 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

Institui o regime de Operações Urbanas Consorciadas no 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, 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 Ordinária institui o regime jurídico das Operações Urbanas Consorciadas – OUCs no Município de Vitória da Conquista, com fundamento nos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Complementar Municipal nº 2.959/2024 (PDDU), estabelecendo diretrizes gerais para sua proposição, instituição, implementação, governança, financiamento, controle social e monitoramento, como instrumento estratégico de transformação urbana.

Art. 2º Considera-se Operação Urbana Consorciada (OUC) o conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, destinado a promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em área delimitada do território urbano.

§ 1º A OUC será estruturada sob regime de gestão compartilhada e poderá utilizar mecanismos financeiros e urbanísticos, inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, quando autorizado e disciplinado por lei específica.

§ 2º A OUC poderá articular, de forma integrada, instrumentos urbanísticos, financeiros e jurídicos, incluindo, entre outros:

- I – modificação de índices e parâmetros urbanísticos, nos limites definidos em lei específica;
- II – reestruturação fundiária, regularização fundiária e requalificação de assentamentos precários;
- III – melhorias ambientais, paisagísticas e qualificação de espaços públicos;
- IV – implantação e ampliação de infraestrutura urbana, mobilidade e equipamentos públicos;
- V – aplicação de instrumentos indutores da função social da propriedade;
- VI – transferência do direito de construir, consórcio imobiliário e demais instrumentos previstos na legislação municipal;
- VII – utilização articulada de instrumentos urbanísticos e financeiros de forma integrada;





PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

VIII – mecanismos de captura e redistribuição de mais-valia urbana, inclusive por contrapartidas e outorga onerosa.

IX – instituição de ZEIS e ações de provisão habitacional, quando cabível.

§ 3º A OUC poderá aplicar, de forma coordenada, instrumentos do Estatuto da Cidade já instituídos no Município, conforme legislação específica.

CAPÍTULO II
DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art. 3º As Operações Urbanas Consorciadas terão por finalidade:

I – qualificar a estrutura urbana, promover a diversidade de usos e a vitalidade econômica;

II – ampliar a oferta habitacional, com prioridade para habitação de interesse social;

III – racionalizar o uso do solo urbano, especialmente em áreas com infraestrutura instalada subutilizada;

IV – promover inclusão socioterritorial, acessibilidade e acesso equitativo à cidade;

V – proteger o meio ambiente urbano, ampliar resiliência climática e soluções baseadas na natureza.

VI – valorizar o patrimônio cultural e a paisagem urbana;

VII – mitigar processos de expulsão indireta, assegurando medidas de permanência social e econômica quando aplicável.

Parágrafo único. O Município poderá exercer o Direito de Preempção nas áreas delimitadas para OUC, para viabilizar reservas fundiárias destinadas a habitação, infraestrutura, equipamentos urbanos e preservação ambiental.

Art. 4º A delimitação de área passível de OUC deverá observar as diretrizes do PDDU e a compatibilidade com o macrozoneamento e o zoneamento urbano, priorizando:

I – áreas com infraestrutura instalada subutilizada;

II – áreas degradadas ou com risco ambiental e urbanístico;

III – zonas com potencial de adensamento e diversidade funcional, inclusive associadas a eixos estruturantes de mobilidade;

IV – áreas com déficit de qualificação urbana, espaços públicos e equipamentos;

V – áreas indicadas no Partido Urbanístico da sede, Planos de Bairro ou planos setoriais.

§ 1º A OUC deverá ser compatibilizada com os Planos de Mobilidade, Habitação de Interesse Social, Saneamento e demais instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

§ 2º Poderão integrar a OUC imóveis notificados para parcelamento, edificação ou utilização compulsória ou sujeitos ao IPTU progressivo no tempo, nos termos da legislação específica.



CAPÍTULO III
DA INSTITUIÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO

Art. 5º A instituição de cada OUC se dará por meio de lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal, observado o disposto no art. 33 do Estatuto da Cidade, devendo conter, no mínimo:

- I – delimitação georreferenciada da área;
- II – diagnóstico urbanístico, ambiental, socioeconômico e fundiário, abrangendo área e entorno;
- III – objetivos urbanísticos e sociais, com metas e indicadores;
- IV – programa básico de intervenções, obras e ações, com prioridades, etapas e estimativa de custos;
- V – regras específicas de uso e ocupação do solo e parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- VI – contrapartidas e compensações socioambientais, com critérios de cálculo e forma de execução;
- VII – estimativa de investimentos públicos e privados e fontes de financiamento;
- VIII – mecanismos de gestão, monitoramento, mitigação de impactos e participação social;
- IX – estudo de viabilidade econômico-financeira;
- X – mecanismos de captura e redistribuição da valorização imobiliária e repartição equitativa de benefícios.

Art. 6º Cada proposta de OUC deverá conter **Plano de Gestão Integrado**, contendo, no mínimo:

- I – diretrizes operacionais, governança e responsabilidades;
- II – cronograma físico-financeiro e marcos de entrega;
- III – metas, indicadores e metodologia de monitoramento;
- IV – critérios de cálculo, aplicação, execução e fiscalização das contrapartidas;
- V – regras de reprogramação e medidas corretivas em caso de atraso ou descumprimento;
- VI – plano de transparência e publicização de dados e relatórios.

Art. 7º Toda proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser acompanhada de Avaliação de Impacto Urbano (AIU), elaborada por equipe técnica multidisciplinar, contendo, no mínimo:

- I – diagnóstico urbanístico, ambiental e socioeconômico da área de intervenção e seu entorno;
- II – estudo de impactos sobre mobilidade, infraestrutura, serviços públicos, paisagem e patrimônio cultural;
- III – análise da capacidade de suporte urbano-ambiental e da resiliência da área;
- IV – estimativa de geração de tráfego, habitação, empregos e demanda por equipamentos;
- V – proposta de mitigação, compensação e monitoramento de impactos;
- VI – projeção da valorização imobiliária e diretrizes de captura e redistribuição da mais-valia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

VII – Plano de Mitigação de Impactos Urbanos e Sociais (PMIUS), com medidas de permanência social, prevenção a deslocamentos involuntários e proteção de atividades econômicas tradicionais.

§ 1º A AIU será submetida à consulta pública e à apreciação do CMDU antes do envio do projeto de lei específico da OUC à Câmara Municipal.

§ 2º A AIU deverá utilizar bases e mapas do SMIUT e ser compatível com os diagnósticos e diretrizes do SMPGU.

Art. 8º As intervenções previstas na OUC serão financiadas, prioritariamente, por mecanismos de captura de valorização urbana, especialmente a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, na forma da legislação municipal e do modelo econômico-financeiro aprovado na Lei Específica da operação, sem prejuízo de outros instrumentos, como Transferência do Direito de Construir e CEPAC, quando cabível.

Parágrafo único. A emissão e utilização de CEPAC observarão a legislação federal aplicável e o disposto na Lei Específica da OUC.

Art. 9º O Poder Executivo poderá utilizar o Banco Municipal de Potencial Construtivo – BMPC, instituído e regulamentado na legislação municipal de Transferência do Direito de Construir, como instrumento complementar de regulação e operação das OUCs.

§ 1º O BMPC destina-se a registrar, controlar, transferir e alienar potencial construtivo adicional oriundo de:

- I – áreas públicas com capacidade edificante não utilizada, quando admissível;
- II – imóveis habilitados à Transferência do Direito de Construir;
- III – contrapartidas estabelecidas em OUCs e outros instrumentos urbanísticos.

§ 2º A utilização de potencial construtivo adicional dependerá de contrapartida e condições definidas na Lei Específica da OUC e na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IV DOS MECANISMOS FINANCEIROS E DO FUNDO ESPECÍFICO

Art. 10 Para cada OUC será instituída conta bancária vinculada e segregada no âmbito do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, com destinação exclusiva aos projetos definidos na Lei Específica da operação.

§ 1º Constituem receitas da conta vinculada:

- I – recursos oriundos da venda de potencial construtivo adicional e demais contrapartidas;
- II – doações, transferências, convênios e parcerias;
- III – recursos consignados no orçamento municipal;
- IV – rendimentos financeiros dos valores depositados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 2º A gestão da conta vinculada caberá ao órgão municipal competente – SEINFRA, com acompanhamento do Comitê Gestor, devendo haver prestação de contas anual ao CMDU e publicação de relatórios em meio eletrônico.

§ 3º O plano financeiro deverá conter metas e cronograma plurianual de desembolso e ser publicado no Portal da Transparência.

§ 4º O plano financeiro poderá prever captação externa, PPPs, consórcios e operações de crédito, conforme legislação vigente.

Art. 11 A OUC deverá assegurar a **recuperação, para fins públicos, de parte da valorização imobiliária** decorrente das intervenções, mediante contrapartidas e demais mecanismos definidos na Lei Específica.

§ 1º Os recursos arrecadados serão aplicados prioritariamente em:

- I – habitação de interesse social;
- II – mobilidade urbana sustentável;
- III – saneamento básico e drenagem urbana;
- IV – requalificação ambiental e paisagística;
- V – equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º O percentual mínimo de aplicação em habitação de interesse social será definido na Lei Específica, não podendo ser inferior a **30% (trinta por cento)**, preferencialmente na área da OUC ou em seu entorno, quando tecnicamente indicado.

CAPÍTULO V DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL E DO CONTROLE DEMOCRÁTICO

Art. 12 A formulação, implementação e monitoramento das OUCs assegurarão participação e controle social, mediante:

- I – audiências públicas obrigatórias nas fases de diagnóstico, proposta, tramitação legislativa e revisões;
- II – constituição de Comitê Gestor com representação paritária, nos termos desta Lei e do regulamento;
- III – publicação anual de relatórios de execução física e financeira;
- IV – instrumentos complementares de participação, inclusive consultas digitais, oficinas comunitárias e mapas colaborativos, sem prejuízo das audiências presenciais.

Art. 13 As OUCs deverão prever monitoramento contínuo e revisão periódica de seus instrumentos.

§ 1º O monitoramento utilizará indicadores públicos físico-territoriais, ambientais, sociais e econômico-financeiros, definidos em regulamento e atualizados anualmente pelo SMIUT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

§ 2º A revisão ocorrerá, no máximo, a cada 4 (quatro) anos, ou a qualquer tempo por recomendação fundamentada do CMDU.

§ 3º O Comitê Gestor poderá propor ajustes operacionais e recomendações de atualização, observado que alterações estruturais, benefícios urbanísticos e parâmetros deverão ser aprovados na forma prevista na Lei Específica da OUC.

§ 4º Os indicadores integrarão o RAADU e serão apresentados em audiência pública conjunta com instrumentos de planejamento orçamentário.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 O Poder Executivo poderá realizar estudos técnicos para implementação de OUCs piloto em áreas prioritárias indicadas no PDDU, em planos setoriais ou em Planos de Bairro.

Parágrafo único. Os estudos observarão os requisitos desta Lei, especialmente participação social, AIU/PMIUS e viabilidade econômico-financeira.

Art. 15 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, instituindo, no mínimo:

- I – modelos de termo de adesão/compromisso e instrumentos padronizados;
- II – critérios técnicos para avaliação de potencial adicional e contrapartidas;
- III – procedimentos administrativos e fluxo digital para proposição, análise e execução das OUCs;
- IV – regras de transparência, publicização e relatórios;
- V – diretrizes de integração com o BMPC e com as bases SMPGU/SMIUT;
- VI – regras de funcionamento do Comitê Gestor, sem prejuízo de detalhamentos por ato próprio.

Art. 16 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Vitória da Conquista – BA, 30 de abril de 2026

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

