



Câmara Municipal de Fortaleza  
Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

EMENDA MODIFICATIVA Nº **0039 / 2025**  
AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 30 DE 2025

*Modifica o art. 24 do Projeto de Lei  
Complementar nº 30 de 2025, na forma que indica.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA:**

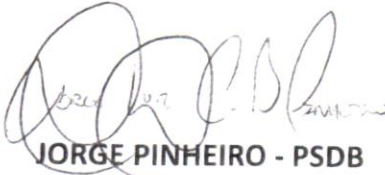
**Art. 1º** – Fica modificado o art. 24 do Projeto de Lei Complementar nº 30 de 2025, que passa a contar com a seguinte redação:

*Art. 24. A Lei Complementar nº 159, de 2013, passa a vigorar acrescida do art. 275-B, com a seguinte redação:*

*Art. 275-B. O cálculo do valor venal da parcela territorial das unidades imobiliárias localizadas em condomínio de lotes será feito pela área privativa do lote acrescida da fração ideal das áreas de uso comum do loteamento, observando-se o disposto na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e na Lei 10406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao cálculo da parcela predial das unidades imobiliárias localizadas em condomínio de lotes e em condomínios edilícios, nas quais a área construída será a privada da unidade acrescida das áreas edificadas de uso comum do loteamento ou do prédio.*

Departamento Legislativo da Câmara Municipal de Fortaleza, 09 de 06 de 2025

  
**JORGE PINHEIRO - PSDB**

DEPTO. LEGISLATIVO  
RECEBIDO

0 JUN 2025

12:12 h NP de Fls

Servidor



## Câmara Municipal de Fortaleza Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

### JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem como objetivo modificar o art. 24 do Projeto de Lei Complementar nº 30 de 2025, que altera a Lei Complementar nº 159 de 2013, por meio da qual foi instituído o Código Tributário do Município de Fortaleza.

O art. 24, mencionado acima, adiciona artigo ao Código Tributário do Município estabelecendo a forma de cálculo do valor venal das unidades imobiliárias localizadas em loteamentos de acesso controlado, passando a incluir no cômputo da área construída, não apenas a área privada da unidade, mas também a fração ideal das áreas de uso comum.

Há que se considerar, no entanto, que nos casos de loteamento controlado, ao menos parte da área de uso comum constitui área pública, sendo inclusive vedada qualquer tipo de restrição de acesso da população em geral, conforme dispõe o art. 2º, §§ 1º e 8º da Lei 6.766/1979:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Sendo o IPTU um tributo que visa essencialmente ao patrimônio, a inclusão de área pública, sobre a qual o contribuinte não exerce posse ou domínio, para fins de cálculo do valor devido configura-se não apenas como inoportuna ou desarrazoada, mas nitidamente ilegal, uma vez que extrapola a definição constitucional do imposto.



## Câmara Municipal de Fortaleza Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

Portanto, tanto do ponto de vista técnico legislativo, quanto do ponto de vista da legalidade, da conveniência, da oportunidade e do interesse público, acreditamos que o art. 24 do Projeto de Lei Complementar nº 30 de 2025 deve ser modificado nos termos aqui expostos.

Assim, diante de todo o exposto e ciosos de contribuir para o aprimoramento da política tributária do Município, pedimos o apoio dos nobres pares para aprovação desta propositura.

  
**JORGE PINHEIRO - PSDB**