



CÂMARA DE
FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____/2025

0080-2025 -

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº49/2025

“Altera o Projeto de Lei Complementar nº 45/2025,
na forma que indica”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Adicione-se o § 3º e o inciso I e II ao Art. 165 do Título IV, Capítulo I, Seção VI, do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, com a seguinte redação:

“Art. 165. ...

§ 1º ...

§ 2º ...

§ 3º Na hipótese de imóveis situados em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), que possuam projeto de loteamento regularmente aprovado e licenciado pelo Município antes da data de vigência desta Lei, e cujo aproveitamento seja vedado pela nova norma, fica facultado ao Poder Público, como forma de indenização, utilizar a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

I - O valor da indenização via CEPAC deverá corresponder ao potencial construtivo total do loteamento originalmente aprovado, conforme critérios a serem definidos em lei específica.

II - A emissão de CEPACs nesta hipótese independe da delimitação de uma Operação Urbana Consorciada, tratando-se de mecanismo compensatório direto pela restrição ao direito de construir previamente adquirido.

Art. 2º Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação, sendo incorporada ao texto do Projeto, observando as alterações ora dispostas.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, _____ DE
_____ DE 2025.




Vereador Irmão Leo

DEPTO. LEGISLATIVO
RECEBIDO

11 NOV 2025

1521 N.º de Fls _____


Servidor



Justificativa

A presente Emenda Aditiva ao Projeto de Lei Complementar que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza tem como objetivo primordial **assegurar a justiça, o ato jurídico perfeito e a segurança jurídica** para os proprietários de imóveis que serão diretamente afetados pela necessária e bem-vinda criação das novas Zonas de Preservação Ambiental (ZPA).

O novo Plano Diretor, em seu Art. 337, estabelece uma restrição absoluta ao parcelamento e à edificação nessas novas ZPAs. Ocorre que diversas dessas áreas, sob a égide da legislação anterior (LC nº 62/2009), eram passíveis de urbanização e podem, inclusive, ser objeto de **projetos de loteamento que já foram devidamente analisados, aprovados e licenciados** pelo próprio Poder Público Municipal.

Ao proibir a edificação nessas áreas, o novo PLC impõe uma restrição que, na prática, anula um direito de construir previamente adquirido e chancelado pela Administração Pública. Isso gera um grave cenário de insegurança jurídica e potencial prejuízo financeiro para o cidadão que pautou seus investimentos com base em licenças validamente emitidas.

O Art. 165 do PLC já demonstra a sensibilidade do legislador para esta questão, ao prever a Transferência do Direito de Construir (TDC) como forma de compensação. Contudo, a TDC nem sempre representa a forma mais ágil ou justa de indenização, tendo em vista as complexidades de sua negociação e aplicação no mercado imobiliário.

O instrumento do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) já está previsto neste PLC, no Art. 182, embora sua aplicação esteja restrita às Operações Urbanas Consorciadas. O CEPAC é um instrumento financeiro de reconhecida eficácia, dotado de maior liquidez e flexibilidade de mercado.

Dessa forma, a presente Emenda visa **ampliar o rol de ferramentas à disposição do Poder Executivo** para promover a justa indenização. Ao facultar o uso de CEPACs para compensar proprietários de loteamentos previamente aprovados em áreas de ZPA, estamos oferecendo uma alternativa mais moderna, ágil e financeiramente eficaz, que garante o direito de propriedade sem frear o avanço da proteção ambiental.

A Emenda não cria um novo instrumento, apenas estende o uso de um já existente (CEPAC) para uma finalidade específica e excepcional: **a justa compensação por direitos adquiridos que foram suprimidos pela nova lei.**

Trata-se de uma medida que resguarda o Município de futuras e prováveis ações judiciais de desapropriação indireta, ao mesmo tempo em que oferece uma solução de mercado equilibrada, garantindo que o ônus da preservação ambiental – um benefício para toda a coletividade – não recaia de forma desproporcional e injusta sobre um único indivíduo.



CÂMARA DE
FORTALEZA

Dessa forma, a emenda ora apresentada reforça os pilares da **segurança jurídica, da boa-fé administrativa e do planejamento urbano sustentável**, contribuindo para a efetiva implementação do novo marco regulatório da cidade de Fortaleza.

SALA DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
___ DE _____ DE 2025.

Vereador Irmão Leo