



CÂMARA DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

0081-2025 -

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 O artigo 611 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 611. Os pedidos de licença ambiental, de qualquer natureza, e de alvarás de construção, cujos requerimentos vierem a ser protocolizados até a data de **entrada em vigor deste Plano**, desde que encaminhados juntamente com os projetos necessários à sua análise, poderão, à opção do interessado, reger-se pela legislação vigente à época do protocolo.

§ 1º Para os fins deste artigo, é vedada a alteração do projeto que implique modificação dos parâmetros urbanísticos relevantes.

§ 2º A alteração do projeto com modificação dos parâmetros urbanísticos relevantes implicará a perda do direito de opção previsto no *caput*, submetendo o novo requerimento à aplicação integral das normas deste Plano.

§ 3º As licenças ambientais expedidas e válidas até a data de **entrada em vigor deste Plano** terão seus processos de licenciamento continuados e poderão ser renovadas, desde que cumpridas as condicionantes estabelecidas nos atos anteriores, observando-se, para fins de renovação, a legislação vigente à época da emissão da licença.

§ 4º Os alvarás de funcionamento expedidos e válidos até a data de **entrada em vigor deste Plano** terão seus processos de renovação assegurados, desde que não haja alteração na atividade, na área construída, na localização ou nas condições de operação do estabelecimento.

§ 5º É facultado ao proprietário optar pela aplicação dos índices urbanísticos vigentes à época da aprovação original do projeto, podendo, alternativamente, converter o excedente de potencial construtivo em Transferência do Direito de Construir (TDC), utilizando-o como Coeficiente de Potencial Adicional Construtivo (CPAC) em outro empreendimento, observadas as normas específicas e a compatibilidade urbanística da área receptora para deste plano.

§ 6º É vedada a aplicação combinada de disposições deste Plano com as da legislação anterior, devendo o interessado optar pela aplicação integral de um único regime normativo.

DEPTO. LEGISLATIVO

RECEBIDO

11 NOV 2025

1521

Katiane

Servidor

Rua Dr. Thompson Bulcão, 830
Luciano Cavalcante, Fortaleza/CE
(85) 3444-8300

@CamaraMunicipaldeFortaleza

cmfer.pe.gov.br

TV Câmara Fortaleza 72

@cmfoficial

Fortaleza FM 90.7

cmfer



CÂMARA DE FORTALEZA

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



CÂMARA DE FORTALEZA

Justificativa

A presente **Emenda Modificativa** tem por objetivo ajustar o teor do **artigo 611** do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025 — que institui o novo **Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza** — a fim de assegurar maior segurança jurídica e coerência normativa no processo de transição entre o regime urbanístico vigente e o novo marco legal.

A substituição da expressão “**data de publicação deste Plano**” por “**data de entrada em vigor deste Plano**” visa garantir precisão técnica, considerando que os efeitos jurídicos de uma nova lei somente se produzem após sua entrada em vigor, nos termos do **artigo 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)**. Essa adequação evita interpretações equivocadas quanto à aplicação temporal das regras urbanísticas, especialmente em processos de licenciamento e aprovação protocolados antes da vigência efetiva do novo Plano Diretor.

A emenda também preserva a redação que assegura ao proprietário a **faculdade de optar pelos índices urbanísticos vigentes à época da aprovação do projeto**, reforçando o princípio da **segurança jurídica** e o **respeito ao direito adquirido**. Trata-se de medida que protege empreendimentos planejados sob a égide de parâmetros válidos à época de sua concepção, evitando que alterações legislativas supervenientes causem prejuízos econômicos ou administrativos injustificados.

De forma inovadora, a emenda mantém a possibilidade de o proprietário **converter o excedente de potencial construtivo em Transferência do Direito de Construir (TDC)**, utilizando-o como **Coefficiente de Potencial Adicional Construtivo (CPAC)** em outro empreendimento. Essa disposição estimula o uso racional do solo urbano, favorece a redistribuição equilibrada do potencial construtivo e contribui para o **adensamento qualificado em áreas dotadas de infraestrutura adequada**, em consonância com os princípios do **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**.

A proposta, portanto, **harmoniza o texto legal com os princípios constitucionais da função social da propriedade, da justiça urbana e da sustentabilidade**, assegurando que a transição normativa ocorra de forma estável, previsível e juridicamente coerente. Ao mesmo tempo, promove a flexibilidade necessária para que o proprietário escolha o regime mais adequado ao seu projeto, sem comprometer a integridade do novo Plano Diretor.

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