



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**FORTALEZA**

GABINETE DA VEREADORA **PRISCILA COSTA**

EMENDA ADITIVA Nº \_\_\_\_\_/2025 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº  
0049/2025

132 / 2025

Acrescenta os arts. 579-A, 579-B e 579-C ao TÍTULO XII – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA, para instituir regras de transparência, limites à criação de indicadores por decreto, metas TOD no Plano de Metas municipal e garantias de transição e segurança jurídica para projetos protocolados.

**Art. 1º** Ficam acrescidos os arts. 579-A, 579-B e 579-C à Lei Complementar nº \_\_\_\_/2025, com a seguinte redação:

**Art. 579-A.** Indicadores, metas, metodologias e parâmetros que criem obrigações, custos ou restrições ao particular somente poderão ser instituídos, alterados ou ampliados por Lei.

§ 1º. Indicadores de natureza técnica ou avaliativa poderão ser fixados por ato do Executivo, desde que não impliquem aumento de encargos ou modificação de parâmetros urbanísticos e sejam homologados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), com relato anual à Câmara Municipal.

§ 2º. É vedada a utilização de decretos para criar novas exigências ou indicadores que alterem o potencial construtivo, as taxas de ocupação, as contrapartidas financeiras ou as condições de licenciamento.

§ 3º. Todo novo indicador ou metodologia de monitoramento deverá ser publicado com base de dados acessível, metodologia completa e justificativa técnica.

**Art. 579-B.** O Município de Fortaleza incluirá, em seu Plano de Metas previsto na Lei Orgânica, indicadores e metas específicas de Adensamento Orientado ao Transporte (TOD), a serem acompanhadas e publicadas anualmente, compreendendo:

- I – número de unidades habitacionais construídas ou reformadas em áreas TOD;
- II – metragem de retrofit de edificações existentes;
- III – percentual de mix de usos (residencial, comercial e institucional) nas áreas TOD;
- IV – participação modal não-automóvel (transporte coletivo, bicicleta e caminhada);
- V – crescimento do número de empregos formais nas áreas TOD.



**GABINETE DA VEREADORA PRISCILA COSTA**

**§ 1º.** As metas serão revisadas a cada dois anos, com relatório público de avaliação ex post dos resultados e dos impactos fiscais e ambientais.

**§ 2º.** O relatório será encaminhado à Câmara Municipal e disponibilizado em portal eletrônico para controle social.

**Art. 579-C.** Projetos protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar poderão optar pelas regras anteriores por até 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis uma única vez por igual período, mediante manifestação expressa do interessado em até 90 (noventa) dias da publicação desta Lei.

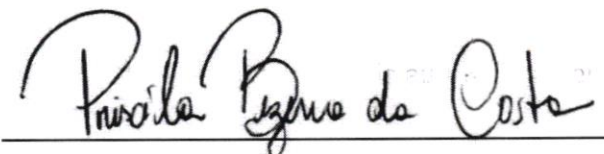
**§ 1º.** As etapas já concluídas sob a vigência anterior serão automaticamente reconhecidas, vedada a exigência de revalidação.

**§ 2º.** Fica assegurado o direito de protocolo para projetos submetidos com documentação completa antes da vigência da nova legislação.

**§ 3º.** O disposto neste artigo visa preservar a segurança jurídica, a confiança legítima e a estabilidade dos investimentos privados realizados com base em regramentos anteriores.

**Art. 2º** Renumerem-se os demais dispositivos, se necessário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA,  
EM \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2025.



**PRISCILA COSTA**

Vereadora – PL



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
FORTALEZA**

**GABINETE DA VEREADORA PRISCILA COSTA**

**JUSTIFICATIVA**

A presente emenda aditiva aperfeiçoa o Título XII do Plano Diretor de Fortaleza, fortalecendo os princípios da legalidade administrativa, da segurança jurídica e da transparência na gestão urbana.

O art. 579-A tem por finalidade assegurar que indicadores, metas e metodologias capazes de gerar ônus, custos ou restrições ao cidadão e ao empreendedor sejam instituídos exclusivamente por meio de lei, e não por decreto. Tal medida preserva o princípio da reserva legal (art. 5º, II, e art. 37 da Constituição Federal) e garante que qualquer alteração relevante nas regras urbanísticas seja precedida de debate público e controle legislativo.

Além disso, o dispositivo permite que o Executivo mantenha a flexibilidade técnica necessária à gestão, desde que os indicadores de caráter meramente avaliativo sejam homologados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e publicados com metodologia acessível e base de dados aberta. Assim, a norma equilibra autonomia administrativa com responsabilidade institucional, prevenindo alterações arbitrárias e fortalecendo o controle social sobre a política urbana.

O art. 579-B, por sua vez, institui um regime de transição seguro e previsível para empreendimentos já protocolados sob a legislação anterior. Tal regra resguarda o direito de confiança legítima, princípio consagrado no Estado de Direito, e impede que o investidor ou o cidadão sejam surpreendidos por mudanças repentinas de parâmetros urbanísticos.

A transição de até quatro anos, com reconhecimento automático das etapas já vencidas, garante continuidade de investimentos, evita litígios desnecessários e reforça a imagem de Fortaleza como cidade que respeita a estabilidade das normas e a boa-fé do contribuinte.

Em síntese, esta emenda consolida um ambiente de segurança normativa e transparência institucional, indispensável para o bom funcionamento do Plano Diretor. Ela reafirma que planejar a cidade exige previsibilidade e responsabilidade, assegurando que as decisões que impactam o cidadão sejam sempre tomadas com base legal, publicidade e participação democrática.

Por esses fundamentos, submete-se a presente proposta à apreciação dos nobres pares, confiando em sua aprovação por representar um avanço técnico, ético e jurídico na consolidação de uma Fortaleza moderna, estável e comprometida com o interesse público.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA,  
EM \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2025.

**PRISCILA COSTA**

Vereadora – PL

Rua Thompson Bulcão, 830 - Luciano Cavalcante

CEP- 60810-640 - Fone: (85) 3444.8300



[www.cmfor.ce.gov.br](http://www.cmfor.ce.gov.br)



@cmforoficial



/cmforoficial



CâmaraMunicipaldeFortaleza