



Câmara Municipal de Fortaleza
Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

0201 / 2025

EMENDA MODIFICATIVA Nº

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 049 de 2025

Modifica o inciso I do § 2º do Art. 133 Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, na forma que indica.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA:

Art. 1º – Fica modificado o inciso I do § 2º do art 133 do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, que passará a contar com a seguinte redação:

“Art. 133. [omissis]

II - imóvel subutilizado: imóvel edificado em terrenos com área igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), cujo Índice de Aproveitamento não atinja o mínimo definido para a zona;”

Departamento Legislativo da Câmara Municipal de Fortaleza,

de

de 2025


JORGE PINHEIRO - PSDB



Câmara Municipal de Fortaleza

Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

JUSTIFICATIVA

A presente emenda modifica o inciso I do § 2º do art 133 do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, a fim de alterar a definição de imóvel subutilizado, bem como aumentar a área mínima dos imóveis sujeitos a Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é um instrumento reconhecido pelo direito brasileiro para orientar a política urbana Municipal segundo o princípio da função social da propriedade. Sua previsão legal consta na Lei 10.257/2001, contudo, cabe ao Município fixar as condições e os prazos para implementação da obrigação (art. 5º). O estabelecimento de critérios excessivamente amplos pode prejudicar sobretudo proprietários de menor renda ou imóveis com valor econômico reduzido, contrariando os próprios princípios da política urbanística esposados no Projeto do novo Plano Diretor de Fortaleza.

Ao aumentar a área dos imóveis sujeitos a PEUC, a presente emenda busca o equilíbrio entre a necessidade de induzir o uso adequado do imóvel e o dever de não prejudicar proprietários de menor capacidade financeira. Essa moderação mantém o estímulo à ocupação dos imóveis vazios ou subutilizados, mas dá condições mais razoáveis para que os proprietários cumpram as exigências legais e evita perdas patrimoniais desproporcionais.

Além disso, a definição constante do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025 traz elemento que não está previsto na Lei 10.257/2001, senão vejamos:

Lei 10.257/2001

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§1º Considera-se subutilizado o imóvel:



Câmara Municipal de Fortaleza

Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

- I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;*
- II – (VETADO)*

PLC 49/2025

Art. 133. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição da República e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas zonas indicadas nesta lei.

II - imóvel subutilizado: imóvel edificado em terrenos com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), cujo Índice de Aproveitamento não atinja o mínimo definido para a zona ou que apresente mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação ou do conjunto de edificações sem uso há mais de 5 (cinco) anos;

Ao inserir imóveis que apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação ou do conjunto de edificações sem uso há mais de 5 (cinco) anos, o Projeto ultrapassa os parâmetros constantes da Lei Federal e, ao mesmo tempo, cria circunstância mais gravosa para o munícipe, razão pela qual pleiteamos a modificação do dispositivo para manter apenas o que já consta no art. 5º da Lei 10.257/2001.

Assim, cientes da relevância da matéria aqui exposta, pedimos a aprovação dos nobres pares.


JORGE PINHEIRO - PSDB