



Indicação

Nº do Protocolo: 2025101258000345

Nº SAPL: 1769/2025

Registrado por JULIERME LIMA DE SENA em 21 de outubro de 2025 às 09:56

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1761062302269_14d4d88f-8515-4a38-aacc-45e34746ac97

Autores:
JULIERME LIMA DE SENA

INDICAÇÃO N.º

Institui o Programa “Reviva o Centro Histórico de Fortaleza” e dá outras providências.

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA:

O Vereador abaixo-assinado, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o art. 138 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Fortaleza, após ouvido o Plenário, vem submeter à apreciação desta augusta Casa legislativa a Indicação em epígrafe, a qual, depois de aprovada, será enviada ao Exmo. Sr. Prefeito, a fim de que a mesma retorne a esta Casa em forma de Mensagem.

**DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
____ DE _____ DE 2025.**

**Julierme Sena
Vereador do PL**

ANEXO

À INDICAÇÃO Nº PROJETO DE LEI Nº

Institui o Programa “Reviva o Centro Histórico de Fortaleza” e dá outras providências.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA – CEARÁ INDICA:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Fortaleza, o Programa “Reviva o Centro Histórico de Fortaleza”, com a finalidade de promover a recuperação e a revitalização integrada dos bairros do Centro, por meio de ações nas áreas de desenvolvimento urbano, habitação, cultura, gastronomia, comércio, turismo e preservação patrimonial.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I – Estimular o uso misto do solo, compatibilizando moradia, comércio, serviços e atividades culturais;
- II – Incentivar a ocupação de imóveis ociosos ou subutilizados;
- III – Promover a recuperação e valorização do patrimônio histórico e arquitetônico do Centro;
- IV – Fomentar a abertura e manutenção de estabelecimentos comerciais, culturais e de gastronomia;
- V – Incentivar a moradia permanente na área central, com oferta habitacional para diferentes faixas de renda;
- VI – Fortalecer o turismo cultural, gastronômico e de experiência no Centro Histórico.

Art. 3º O Programa contará com ações públicas e privadas, podendo incluir:

- I – Concessão de incentivos fiscais, urbanísticos e creditícios para recuperação e ocupação de imóveis;
- II – Realização de feiras, eventos culturais e gastronômicos;
- III – Estabelecimento de parcerias público-privadas e termos de cooperação com entidades da sociedade civil, instituições de ensino e setor empresarial;

IV – Edição de chamamentos públicos para ocupação de espaços com atividades culturais e de lazer.

Art. 4º Poderão ser concedidos os seguintes incentivos fiscais e urbanísticos aos que aderirem ao Programa:

I – Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por até 10 (dez) anos, observados os seguintes requisitos:

- a) estado de abandono ou degradação atestado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA);
- b) realização de obras de restauração compatíveis com a preservação do patrimônio histórico;
- c) ocupação efetiva do imóvel após a restauração, preferencialmente para fins comerciais, culturais, sociais ou geradores de emprego e renda.

II – Isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na aquisição de imóveis localizados na área do Programa, desde que destinados às finalidades previstas nesta Lei;

III – Redução ou isenção de taxas de licenciamento, alvarás e certidões, após aprovação do projeto pela SEUMA e início das obras em até 12 (doze) meses;

IV – Flexibilização de parâmetros urbanísticos, respeitada a integridade do patrimônio histórico e a legislação vigente.

Parágrafo único. O benefício será cancelado se não houver ocupação do imóvel nos termos e prazos estabelecidos.

Art. 5º A área de abrangência do Programa será definida por ato do Poder Executivo, através de estudo técnico da secretaria de cultura e consulta popular.

Art. 6º Serão concedidos descontos escalonados no IPTU, conforme o potencial econômico da via:

- I – Baixo potencial econômico: 80% de desconto;
- II – Médio potencial: 60% de desconto;
- III – Médio-alto potencial: 40% de desconto;
- IV – Alto potencial: 20% de desconto.

§ 1º A classificação das vias será realizada pela SEUMA, com base em estudo técnico.

§ 2º A renovação do desconto dependerá de vistoria e comprovação de ocupação e manutenção do imóvel.

Art. 7º Os imóveis beneficiados deverão ser restaurados e ocupados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da concessão do benefício.

Art. 8º O descumprimento do prazo acarretará acréscimos progressivos ao IPTU:

- I – Após 24 meses: 20%;
- II – Após 36 meses: 50%;
- III – Após 48 meses: 80%.

Art. 9º Os imóveis participantes poderão receber apoio técnico da Prefeitura para projetos arquitetônicos, consultoria e orientação sobre financiamento.

Art. 10º A Prefeitura poderá firmar parcerias com universidades, organizações não governamentais e entidades culturais para fomentar a ocupação criativa dos imóveis.

Art. 11º A SEUMA divulgará anualmente relatório público com a relação de imóveis beneficiados, estado de conservação, uso e evolução fiscal.

Art. 12º Os incentivos desta Lei são cumulativos com outros benefícios fiscais, urbanísticos ou culturais previstos em legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 13º A regulamentação do Programa caberá à SEUMA, em conjunto com as Secretarias de Cultura, Turismo e Planejamento, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 14º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 15º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM ____ DE ____ DE 2025.

**Julierme Sena
Vereador do PL**

JUSTIFICATIVA:

O presente projeto encontra amparo direto na Constituição Federal de 1988, que estabelece em seu Art. 182 a função social da propriedade urbana, determinando que a política de desenvolvimento urbano tenha por objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”. O Programa “Reviva o Centro Histórico de Fortaleza” materializa esse preceito ao combater a ociosidade de imóveis e promover sua utilização em benefício da coletividade.

Ademais, o Art. 216 da Carta Magna impõe ao Poder Público a obrigação de proteger o patrimônio cultural brasileiro, ação que se concretiza com a proposta de recuperação e valorização do acervo histórico e arquitetônico do Centro de Fortaleza.

A revitalização do Centro de Fortaleza constitui uma demanda histórica da população e uma prioridade reiteradamente destacada em debates, audiências públicas e planos de governo. O projeto atende a um anseio social por uma cidade mais inclusiva, segura e culturalmente vibrante, resgatando para a população um espaço de memória e identidade que hoje se encontra em processo de degradação.

Trata-se de uma política pública de Estado, e não de governo, que visa transcender mandatos e assegurar continuidade às ações de recuperação do centro histórico, conferindo previsibilidade e estabilidade necessárias para o investimento privado e o engajamento da sociedade civil.

Sob a perspectiva econômica, o projeto apresenta-se como vetor de desenvolvimento de alto impacto e baixo custo para os cofres públicos. A concessão de incentivos fiscais condicionados à geração de benefícios urbanos (recuperação de imóveis, geração de emprego, movimentação econômica) segue a lógica do grant-back ou contrapartida, onde o benefício tributário é amplamente compensado pelo retorno socioeconômico e pela ampliação da base de arrecadação no longo prazo.

A estratégia de utilizar instrumentos já existentes no ordenamento jurídico municipal, como os incentivos fiscais, demonstra viabilidade orçamentária e eficiência na gestão pública, evitando a criação de novas estruturas onerosas.

A proposta fomenta um círculo virtuoso:

- ✓ **Geração de Empregos:** Nos setores da construção civil, comércio, serviços, gastronomia e cultura.
- ✓ **Atração de Investimentos:** Pela desoneração inicial e pela valorização imobiliária decorrente da revitalização.
- ✓ **Incremento na Arrecadação:** A médio e longo prazos, pela formalização de atividades econômicas, aumento da base cadastral do IPTU e movimentação do setor turístico.

- ✓ **Redução de Custos:** Com a diminuição de gastos públicos com vigilância, limpeza e manutenção de áreas degradadas que geram externalidades negativas.

Pelo exposto, o Projeto de Lei que institui o Programa "Reviva o Centro Histórico de Fortaleza" mostra-se juridicamente adequado, politicamente relevante, socialmente necessário e economicamente viável. Sua aprovação representará um marco na política urbana de Fortaleza, concretizando comandos constitucionais e legais e devolvendo à cidade seu espaço fundante como lugar de vida, cultura, oportunidades e desenvolvimento sustentável.

Contamos com o apoio dos Nobres Pares para a aprovação desta iniciativa.

**LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM _____ DE
_____ DE 2025.**

**Julierme Sena
Vereador do PL**



Assinaturas Digitais

Documento registrado em 21 de outubro de 2025 às 12:56

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1761062302269_14d4d88f-8515-4a38-aacc-45e34746ac97



Documento assinado por
JULIERME LIMA DE SENA