



## Prefeitura de Maracanaú

**MENSAGEM Nº 022, DE 14 DE MARÇO DE 2025, DO PODER EXECUTIVO.**

**A Sua Excelência  
Senhor Raphael Pessoa  
Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú  
NESTA**



Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, com fundamento na Lei Orgânica deste Município, o incluso Projeto de Lei versando sobre a instituição de instrumentos urbanísticos voltados para indução do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, pelos seus proprietários, nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e na Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Maracanaú).

O Município de Maracanaú possui uma grande quantidade de imóveis desocupados ou subutilizados, principalmente em áreas bem servidas de infraestrutura urbana.

As Zonas de Estruturação Urbana Sustentável (ZEUS), de Estruturação Urbana a Consolidar (ZEUS C), de Estruturação Urbana Sustentável Ampliada (ZEUS A), de Requalificação Urbana (ZRU) e Industrial (ZI), integrantes Macrozona Urbana, destacam-se por terem uma infraestrutura urbana mais significativa do que as regiões de expansão periférica e, portanto, apresentam um maior potencial de adensamento, no que diz respeito à ocupação dos imóveis ociosos ou vazios existentes.

A grande quantidade de imóveis subutilizados em áreas consolidadas da Cidade representa um imenso desafio para o planejamento e gestão do solo, resultando inclusive, na degradação e desvalorização de regiões que vem recebendo programas de incentivos à ocupação e requalificação urbana, como as zonas industriais.

Para além dos impactos no entorno, a ociosidade dos imóveis resulta, dentro outros fatores, na ausência de terrenos para a instalação de novos empreendimentos e programas habitacionais e no encarecimento dos disponíveis.

É nesse contexto que se impõe a adoção de medidas que possibilitem a ocupação dos terrenos ociosos ou não utilizados, bem como o aproveitamento das edificações existentes, mediante instrumentos que propiciem uma gestão mais eficiente do solo urbano.





## Prefeitura de Maracanaú

Cabe salientar que o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo são instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade e na Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012, que institui o Plano Diretor Participativo de Maracanaú.

Nesse sentido, encaminhamos o presente Projeto de Lei voltado para regular a aplicação destes importantes instrumentos de gestão de uso e ocupação do solo que, certamente, contribuirão para que os imóveis urbanos abandonados e subutilizados passem a cumprir sua plena função social na Cidade.

Contando com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**ROBERTO PESSOA**  
Prefeito de Maracanaú







## Prefeitura de Maracanaú

**PROJETO DE LEI Nº 022, DE 14 DE MARÇO DE 2025.**



INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO (IPTU PROGRESSIVO) E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA, VISANDO O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL PELOS IMÓVEIS LOCALIZADO NA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O Prefeito de Maracanaú, Roberto Soares Pessoa:**

**Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú, aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:**

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta lei institui no Município de Maracanaú os instrumentos voltados para indução do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, pelos seus proprietários, nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e na Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Maracanaú) e suas alterações.

**Parágrafo único.** Para os fins desta lei, é considerado:

- I - solo urbano não edificado - o lote, a quadra ou a gleba com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) com o coeficiente de aproveitamento igual a zero;
- II - imóvel subutilizado - o lote, a quadra ou gleba com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) que possua edificação com índice de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a respectiva zona, no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- III - imóvel não utilizado - o lote, a quadra ou gleba com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) que possua edificação com mais de 60% (sessenta por cento) de sua área construída não utilizada a mais de 5 (cinco) anos.

### CAPÍTULO II DAS ZONAS DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 2º** Os imóveis localizados nas seguintes zonas definidas na Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012, que instituiu o Plano Diretor Participativo de Maracanaú, ficam sujeitos ao parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública:



**PALÁCIO DAS MARACANÃS**  
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.900-200



## Prefeitura de Maracanaú

- I - Zona de Estruturação Urbana Sustentável (ZEUS);
- II - Zona de Estruturação Urbana a Consolidar (ZEUS C);
- III - Zona de Estruturação Urbana Sustentável Ampliada (ZEUS A);
- IV - Zona de Requalificação Urbana (ZRU);
- V - Zona Industrial.

**Parágrafo único.** A aplicação dos referidos instrumentos urbanísticos é condicionada a prévia identificação da não edificação, da subutilização ou da não utilização e a notificação, pelo Município, nos termos desta lei.

### CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 3º** Os proprietários ou titulares de domínio útil de bem imóvel localizado nas zonas referidas nesta Lei e que atendam as condições definidas no parágrafo único do art. 1º desta Lei serão notificados pelo Poder Executivo do Município de Maracanaú para promover o seu adequado aproveitamento.

§ 1º A notificação será realizada:

- I - pessoalmente, por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel ou titular do domínio útil, ao seu representante legal ou a quem detenha poderes para representá-lo;
- II - por carta com aviso de recebimento, quando o proprietário do imóvel não residir ou não for sediado no território do Município de Maracanaú;
- III - por edital, quando a notificação nas formas previstas nos incisos I e II deste artigo for frustrada por 3 (três) vezes.

§ 2º A notificação realizada por edital considerar-se-á realizada no prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação.

§ 3º A notificação prevista neste artigo poderá ser realizada por tipo de obrigação e por zona, sendo prioritária a notificação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis localizados nas Zonas Industriais.

§ 4º A notificação prevista neste artigo será averbada na matrícula do imóvel, pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, mediante requisição do Poder Executivo do Município de Maracanaú.

§ 5º Promovido o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do disposto nesta lei, caberá ao sujeito passivo requerer o cancelamento da averbação prevista no § 4º deste artigo, mediante declaração expedida pelo órgão competente do Município de Maracanaú.

**Art. 4º** Eventual contestação da notificação ou apresentação de justificativas, pelo sujeito passivo, são apreciadas em processo administrativo específico, pelo órgão competente deste Município, no qual serão verificados o adequado aproveitamento do solo urbano e o cumprimento da função social do imóvel.







## Prefeitura de Maracanaú

**Parágrafo único.** Os questionamentos apresentados pelos sujeitos passivos notificados não terão efeito suspensivo dos prazos estabelecidos, salvo se o órgão competente do Município entender necessária a suspensão de prazo ou tornar sem efeito a notificação.

**Art. 5º** Após a notificação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, não será permitido o desmembramento ou o desdobro, sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

**Art. 6º** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano, contado da notificação, comunicar ao órgão competente do Município de Maracanaú uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I - a utilização do imóvel;
- II - protocolização de um dos seguintes pedidos:
  - a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
  - b) alvará de aprovação de projeto de execução de edificação.

**Parágrafo único.** As obras decorrentes do disposto no inciso II deste artigo deverão ser concluídas no prazo de até 3 (três) anos, improrrogável, ou no prazo da licença para edificar, o que for menor, contados da data da aprovação do projeto apresentado.

**Art. 7º** Para os empreendimentos de grande porte, excepcionalmente, poderá ser autorizada a execução das obras em etapas, conforme cronograma de obras apresentado em conjunto, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e a área computada na primeira etapa atenda ao coeficiente de aproveitamento mínimo do Plano Diretor.

§ 1º São considerados empreendimentos de grande porte:

- I - as edificações com área construída computável superior a 1.500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);
- II - o parcelamento do solo sobre áreas superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

§ 2º Na hipótese de necessidade de aprovação de projeto, o prazo máximo para a utilização do imóvel será de 4 (quatro) anos.

**Art. 8º** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivo* ou *casa mortis*, posterior a data da notificação transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas nesta lei, sem interrupção de quaisquer dos prazos.

### CAPÍTULO IV DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 9º** Na hipótese de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos nos arts. 6º e 7º desta Lei, conforme o caso, para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo), mediante a majoração anual da respectiva alíquota prevista na legislação tributária, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).







## Prefeitura de Maracanaú

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a desapropriação prevista nesta Lei.

§ 4º A aplicação do IPTU progressivo na hipótese de não atendimento da providência exigida no prazo estabelecido no *caput* do art. 6º deste Lei, ocorrerá no ano subsequente ao termo final do prazo.

§ 5º Na hipótese das providências do inciso II do art. 6º, combinado com o art. 7º, desta Lei, quando dependam de realização de obras, a aplicação do IPTU progressivo dar-se-á após o termo final dos prazos para início da obra ou para a sua conclusão, conforme o caso, sem a adoção da respectiva providência.

§ 6º É vedada a concessão de isenção, anistias, remissão e quaisquer outros incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 7º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU.

§ 8º O IPTU progressivo será lançado e cobrado na forma da legislação tributária vigente no Município de Maracanaú, pela Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças do Município (SEFIN).

§ 9º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o IPTU do ano subsequente será lançado com base na alíquota aplicável ao imóvel, nos termos da legislação tributária.

**Art. 10.** Serão suspensas quaisquer isenções e benefícios fiscais relativo ao IPTU incidentes sobre os imóveis, cujo proprietário seja notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

### CAPÍTULO V DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

**Art. 11.** Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Maracanaú poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação específica, ou manter a aplicação do IPTU progressivo pela alíquota máxima.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6 (seis por cento) ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 3º desta Lei;

PALÁCIO DAS MARACANÃS  
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.900-200



## Prefeitura de Maracanaú

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo anterior as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 7º Não cumprindo o adquirente a obrigação do parágrafo anterior no prazo de 5 (cinco) anos, o Município poderá desapropriar o imóvel nos termos do caput deste artigo.

### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 12.** As providências previstas nesta lei, a serem adotadas pelo Poder Executivo do Município e pelos sujeitos passivos, deverão ser anotadas e controladas no sistema de manutenção do Cadastro Imobiliário Multifinalitário do Município.

**Art. 14.** As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementas, se necessário.

**Art. 15.** O Chefe do Poder Executivo regulamentará esta lei, no que couber, para sua inteira execução.

**Art. 16.** Revogam-se as disposições normativas em contrário.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE  
MARACANAÚ, AOS 14 DE MARÇO DE 2025.

**ROBERTO PESSOA**  
Prefeito de Maracanaú

