



**Câmara Municipal de
Maracanaú**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE LEI DE Nº 022/2025 – 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 LOCALIZADOS NA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

RELATÓRIO

O referido projeto é de autoria do Chefe do Poder Executivo.

O projeto que acompanha a mensagem de nº 022/2025 trata sobre a instituição de instrumentos para indução do aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, tais como instituição do IPTU progressivo em zonas específicas, notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e/ou desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Do projeto em apreço incide à necessidade de criar instrumentos jurídicos que promovam o aproveitamento de áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, com o objetivo de otimizar o uso do solo urbano.

DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Dentre os princípios a serem observados para a justificação das medidas pleiteadas, encontramos de forma clara o Princípio da Função Social da Propriedade

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXIII, consagra a função social da propriedade, impondo aos proprietários de imóveis urbanos



**Câmara Municipal de
Maracanaú**

a responsabilidade de utilizar suas propriedades, de forma que atendam ao interesse coletivo e ao bem-estar da sociedade.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A inatividade, subutilização ou o não aproveitamento de terrenos urbanos, fato ora combatido neste projeto em análise, representa uma violação desse princípio, dado que o solo urbano não está sendo utilizado para fins de interesse social, econômico ou ambiental.

Dessa forma, o Estado tem o poder e o dever de intervir para promover o uso adequado do solo urbano, seja por meio de incentivos ou pela criação de instrumentos legais que induzam o seu aproveitamento, tais como os previstos no referido projeto de lei, como imposto progressivo, parcelamento, edificação ou utilização compulsória, dentre outros.

A regulamentação municipal decorre do

Art. 7º Ao Município de Maracanaú compete, privativamente:

...

IX - promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso; do parcelamento e da ocupação do solo urbano;



**Câmara Municipal de
Maracanaú**

DO PARECER

Diante do exposto, entende-se que a instituição de instrumentos para induzir o aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado é plenamente viável e está em conformidade com os princípios constitucionais e a legislação urbanística vigente, em especial o Estatuto da Cidade.

Diante do exposto, somos pela emissão de PARECER FAVORÁVEL ao projeto de lei de nº 022/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, devendo ser o mesmo submetido a votação em 02 turnos, com aprovação por maioria simples.

Sala das sessões em 18 de março de 2025

Amanda Rodrigues

Relato CCJ