



CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TRIBUTAÇÃO

Projeto de Lei nº 023/2025

I - RELATÓRIO

O presente parecer tem por objetivo analisar o **Projeto de Lei nº 023/2025**, de autoria do Poder Executivo, que propõe a alteração da Lei nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Maracanaú. O projeto tem como finalidade regulamentar a utilização de instrumentos urbanísticos na Zona Industrial (ZI) da Macrozoneamento Urbano do Município, visando fomentar a ocupação de imóveis desocupados ou subutilizados.

O projeto justifica-se pela necessidade de adequação da legislação municipal para permitir a aplicação de mecanismos que incentivem o desenvolvimento urbano ordenado, incluindo medidas como **outorga onerosa do direito de construir, parcelamento compulsório e IPTU progressivo no tempo**.

A matéria foi encaminhada a esta **Comissão de Finanças, Orçamento e Tributação** para emissão de parecer, conforme determina o **art. 49 do Regimento Interno da Câmara Municipal** e os dispositivos da **Lei Orgânica do Município de Maracanaú**.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O projeto em análise versa sobre matéria de planejamento urbano e ordenamento do solo, e deve observar as diretrizes contidas na **Lei Orgânica do Município**, na **Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)**, bem como nas normas gerais de direito urbanístico previstas na legislação federal.

1. **Competência Legislativa** O art. 15, inciso III, da **Lei Orgânica do Município** estabelece que cabe à Câmara dispor sobre planejamento municipal e legislação correlata. Ademais, o **art. 182 da Constituição Federal** dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal.
2. **Instrumentos Urbanísticos** O projeto propõe a inclusão do **art. 86-A** ao Plano Diretor Participativo, permitindo a aplicação de instrumentos urbanísticos na **Zona Industrial**, tais como:
 - **Outorga onerosa do direito de construir;**
 - **Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;**
 - **IPTU progressivo no tempo;**



- Desapropriação com pagamento em títulos;
- Consórcio imobiliário;
- Direito de superfície, entre outros.

Tais instrumentos são previstos no **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001, arts. 4º e 5º)**, sendo amplamente utilizados para indução do desenvolvimento urbano sustentável.

3. **Impacto Financeiro e Orçamentário** A implementação das medidas propostas pode impactar a arrecadação municipal, especialmente pelo incremento da receita proveniente do **IPTU progressivo** e da **outorga onerosa do direito de construir**. No entanto, eventuais renúncias fiscais decorrentes de incentivos à ocupação dos imóveis devem ser avaliadas conforme os princípios da **Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000)**.
4. **Regulamentação Complementar** O art. 3º do projeto determina que os projetos de parcelamento do solo e arquitetônicos devem ser referenciados à rede de marcos geodésicos oficiais do Município, implantada em 2024, visando padronizar os documentos técnicos. O **parágrafo único** delega ao Poder Executivo a regulamentação da matéria via decreto, o que está em conformidade com o **princípio da separação de poderes**.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a **legalidade, viabilidade financeira e relevância urbanística** do **Projeto de Lei nº 023/2025**, a **Comissão de Finanças, Orçamento e Tributação** manifesta-se favoravelmente à sua aprovação.

Maracanaú, 18 de março de 2025.


Vereadora Michele Rosa
Relator da Comissão de Finanças, Orçamento e Tributação