CÂMARA MUNICIPAL DE
PARNAMIRIM
MAIS PERTO DE VOCÊ

Indicação nº 1988/2025.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores

Eder Rodrigues Queiroz, vereador com assento nesta egrégia Casa Legislativa, subscreve, na forma regimental em vigência, **INDICA** à Chefe do Executivo Municipal, **Excelentíssima Senhora Raimunda Nilda da Silva Cruz**, e extensivo à **Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças (SEPLAF)** e à **Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT), QUE SEJA**: efetivada a aplicação *dos instrumentos urbanísticos previstos no* ***Estatuto da Cidade***, *tais como* **parcelamento e edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir**, com regulamentação de prazos e criação de tabela pública de contrapartidas.

Justificativa

A presente Indicação tem por objetivo propor à Chefe do Poder Executivo Municipal a efetiva aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a saber: o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo), a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública e a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), dentre outros mecanismos de regulação do uso do solo urbano.

Esses instrumentos não são meramente fiscais ou administrativos, mas ferramentas de justiça social e de cumprimento da função social da propriedade urbana, conforme estabelece o artigo 182 da Constituição Federal e o artigo 2º do Estatuto da Cidade, que consagram o princípio de que o direito de propriedade deve estar condicionado ao bem coletivo e ao interesse público.

Parnamirim, nas últimas décadas, vem experimentando rápida expansão imobiliária e intensa valorização fundiária, sobretudo nas regiões de Nova Parnamirim, Parque das Nações, Cohabinal, Cajupiranga e Cotovelo. Entretanto, observa-se também a existência de inúmeros vazios urbanos subutilizados, terrenos ociosos e áreas centrais não aproveitadas, o que compromete a eficiência dos investimentos públicos em infraestrutura e amplia a segregação socioespacial.

Nesse contexto, a adoção dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal é medida urgente e estratégica para promover o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do solo urbano, assegurando que o desenvolvimento da cidade não beneficie apenas os agentes do mercado imobiliário, mas toda a coletividade.

A aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), por exemplo, permite que o poder público notifique os proprietários de terrenos ociosos para que lhes deem destinação adequada. Caso não o façam, incide o IPTU Progressivo no Tempo, que majora a alíquota gradualmente, e, persistindo a inércia, autoriza-se a desapropriação com títulos da dívida pública, conforme previsto nos artigos 5º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade.

Já a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento de redistribuição de benefícios urbanos, que permite ao Município cobrar contrapartidas financeiras pela autorização de edificações acima do coeficiente básico de aproveitamento do solo. Os valores arrecadados podem — e devem — ser vinculados a fundos municipais para investimentos em habitação social, mobilidade urbana, drenagem, saneamento e áreas verdes, gerando um ciclo virtuoso de reinvestimento público no território.

Outros mecanismos complementares, como a Transferência do Direito de Construir (TDC) e as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), podem ser regulamentados para proteger áreas de valor ambiental, histórico ou cultural, permitindo que proprietários sejam compensados por restrições impostas ao uso da terra, sem prejuízo do interesse público.

CÂMARA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
RECEBIDO
Data: 14 / 10 / 2025

Av. Castor Vieira Régis, s/nº, Cohabinal
Parnamirim/RN - 59140-670
(84) 99896-0160

CÂMARA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
Mesa Diretora
Lido na Sessão

Data: 22 / 10 / 2025

Thiago Fernandes

1º Secretário

Vale destacar que o Plano Diretor de Parnamirim (Lei Complementar nº 63/2013) já menciona parte desses instrumentos, porém carece de regulamentação prática, o que inviabiliza sua aplicação. Assim, é imprescindível que a Prefeitura, por meio de decreto regulamentador ou projeto de lei complementar, defina os procedimentos, prazos, parâmetros e responsabilidades administrativas para sua efetivação.

Além disso, recomenda-se que o Município crie um sistema de transparência e monitoramento público das receitas e destinações provenientes da OODC e de outros instrumentos, por meio de um Portal de Informações Urbanísticas, garantindo o controle social e a participação cidadã na gestão do território.

Portanto, a presente Indicação busca assegurar que Parnamirim avance na construção de um modelo de planejamento urbano moderno, participativo e comprometido com a função social da cidade, reduzindo desigualdades, estimulando o aproveitamento racional dos vazios urbanos e fortalecendo a sustentabilidade financeira das políticas públicas.

A aplicação dos instrumentos urbanísticos é, assim, não apenas uma medida técnica, mas uma expressão de justiça urbana, que materializa os princípios constitucionais de equidade, eficiência e solidariedade social — pilares de uma cidade democrática e inclusiva.

Plenário Dr. Mário Medeiros, 14 de outubro de 2025.
Atenciosamente,

Eder Rodrigues de Queiroz
Vereador

Eder Rodrigues de Queiroz
Vereador Autor