



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

EMENDA ADITIVA Nº / 2024  
Projeto de Lei nº 221/2023

**Adiciona o Artigo 120B ao Projeto de Lei nº 221/2023 para criar a Seção VIII - “Dos Imóveis Subutilizados”- do Capítulo I do Título V.**

Art. 1º. (...) Fica adicionado o Artigo 120B ao Projeto de Lei nº 221/2023 para criar a Seção VIII - “Dos Imóveis Subutilizados” - no Capítulo I do Título V com a seguinte redação:

(...)

**Título V (...)**

**Capítulo I (...)**

**Seção VIII - Dos Imóveis Subutilizados**

Art. 120B São considerados imóveis subutilizados, não edificado, ou não utilizados, de propriedade pública e privada, aqueles que não cumprem sua função social, qual seja atender às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas na forma da Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Parágrafo Único – Aos imóveis referidos no caput, ampliar-se-ão os instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001) relacionados no Plano Diretor (Lei 3385/2019), conforme artigos 59 e 60, destacando-se que o Executivo, na forma da Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- III – Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

### JUSTIFICATIVA

Os Incisos IX e XII do Artigo 13 do Capítulo III - Dos Objetivos Estratégicos, deste PL 221/2023, estabelecem os objetivos:

IX - Adequar o direito de construir à função social da propriedade, com aplicação de instrumentos de política urbana que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental; e



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

XII - Ampliar e requalificar os espaços públicos de passagem e permanência, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade, em especial para as atividades que mantêm relação com a memória e a identidade local baseada na cultura do encontro, do convívio e da confraternização no espaço público;

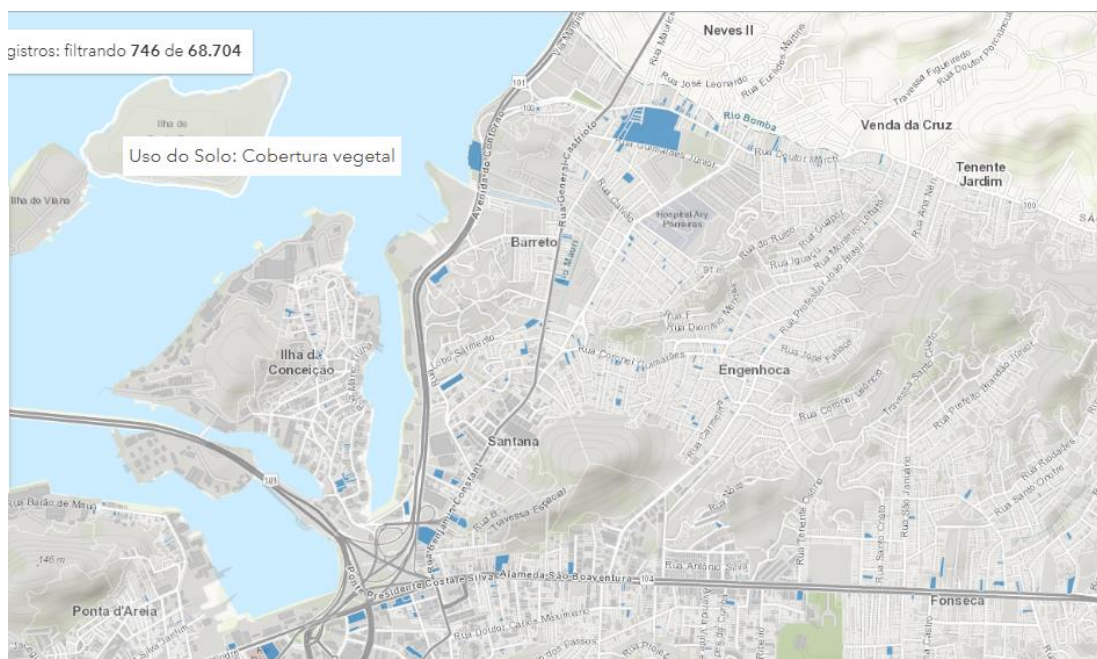
Assim como previsto no CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA do Plano Diretor nos artigos 57 e 58, os instrumentos da política urbana precisam ser efetivados para além da retórica. Desta forma, uma vez que Prefeitura de Niterói já tem mapeados os imóveis vazios e subutilizados do Município, urge que seus proprietários sejam notificados para que sejam aplicados os instrumentos supracitados (IPTU progressivo e PEUC, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios), para que os incisos seguintes possam de fato serem concretizados:

- X- Promover a habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- XI- Fomentar a regularização fundiária e urbanística, a urbanização de assentamentos precários e implantar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da propriedade e da cidade e que proteja o patrimônio ambiental e cultural;

Mapa da Prefeitura identifica os percentuais de imóveis subutilizados 746 unidades de 68704 total, conforme exemplos a seguir:

USO DO SOLO	
<input type="checkbox"/> Residencial	69.48%
<input type="checkbox"/> Não edificado	8.31%
<input type="checkbox"/> Comércio e serviço	6.29%
<input type="checkbox"/> Favela	3.79%
<input type="checkbox"/> Uso misto	2.95%
<input checked="" type="checkbox"/> Subutilizado	1.09%

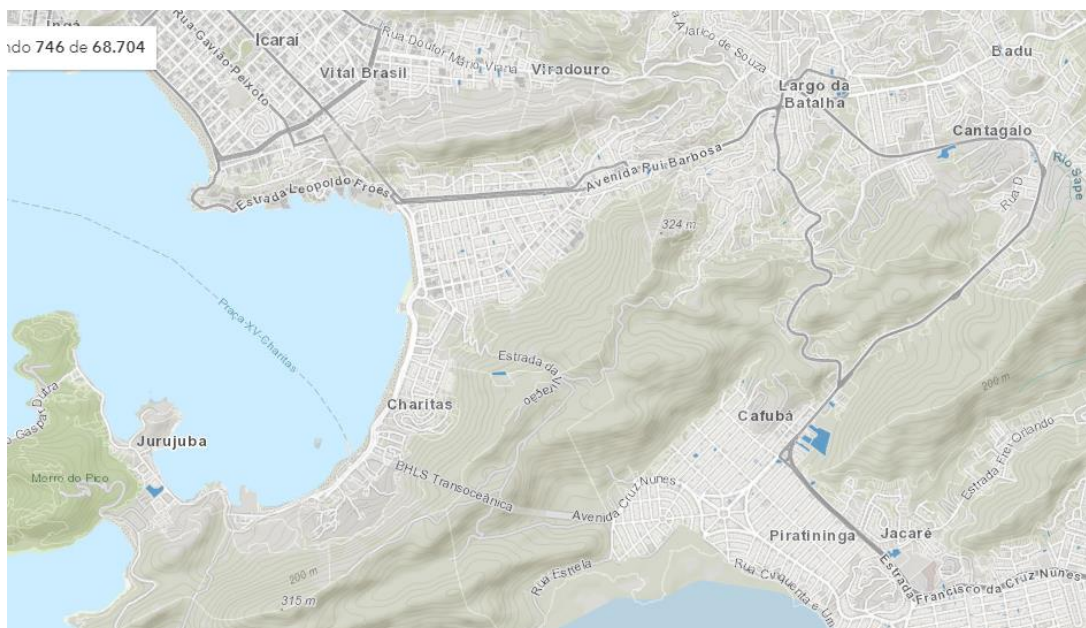
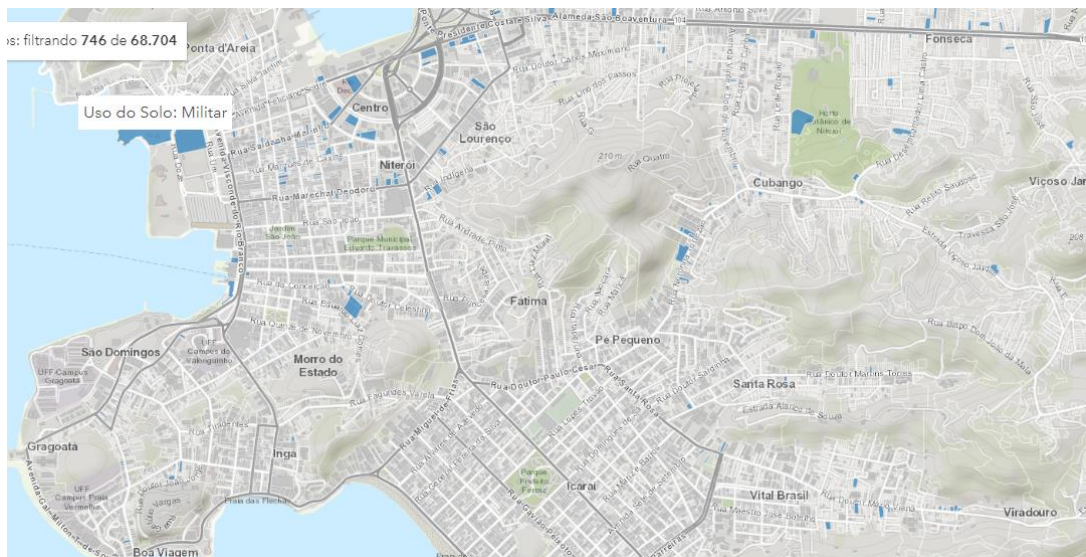
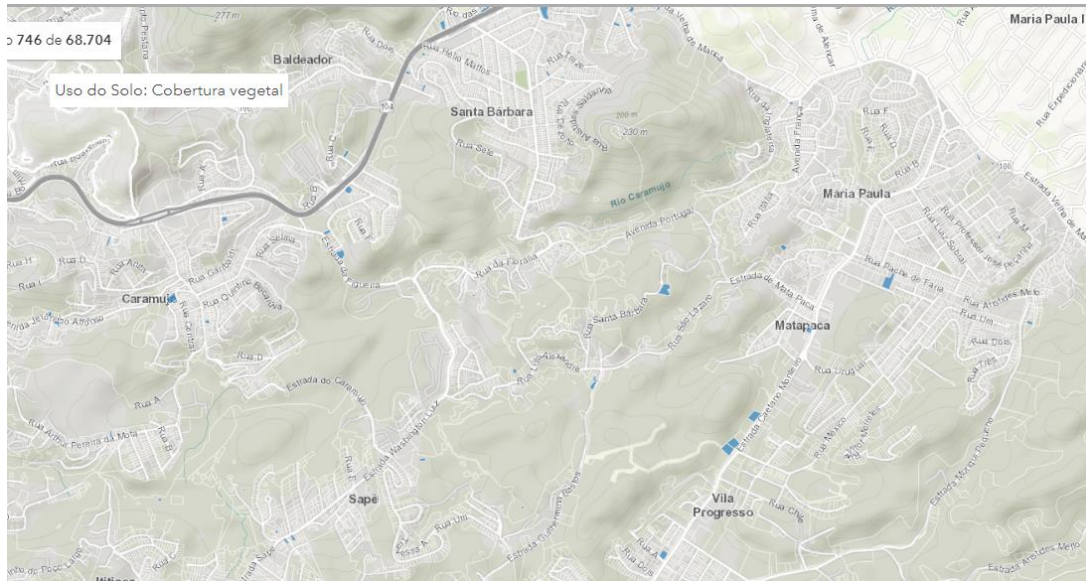
Bairro	
<input type="checkbox"/> Fonseca	9.47%
<input type="checkbox"/> Piratininga	8.49%
<input type="checkbox"/> Engenho do Mato	5.39%
<input type="checkbox"/> Engenhoca	4.61%
<input type="checkbox"/> Icaraí	3.96%
<input checked="" type="checkbox"/> Centro	3.42%
<input checked="" type="checkbox"/> Barreto	3.59%
<input checked="" type="checkbox"/> Caramujo	1.91%





# Câmara Municipal de Niterói

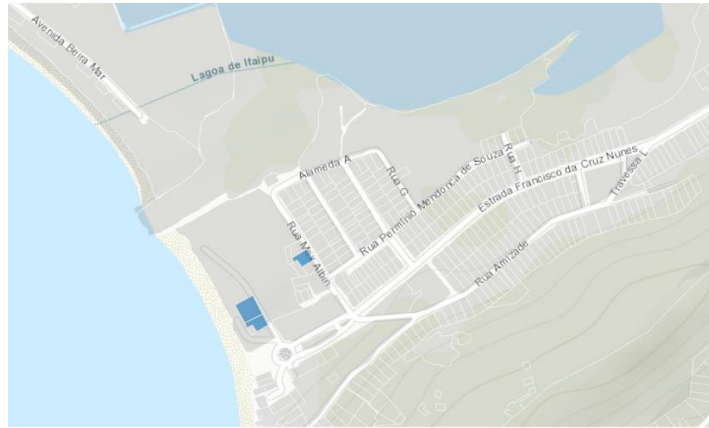
## Mandato Paulo Eduardo Gomes





# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes



Aplicar, portanto, os instrumentos do Estatuto da Cidade sobre imóveis vazios e subutilizados, possibilitará o cumprimento da função social da propriedade e assim reduzir o déficit de 37% da população morando em assentamentos precários e irregulares.

Assim, fica demonstrada a importância da aprovação desta Emenda.

Sala das Sessões, 16 de fevereiro de 2024

**Paulo Eduardo Gomes**