

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO
ESTADO DA BAHIA

PARECER CONJUNTO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2026

Ementa: "Dispõe sobre a divisão do território urbano do Município de Formosa do Rio Preto em bairros estabelece os respectivos limites, memoriais descritivos e outras providências."

Autor: Poder Executivo Municipal

Relatores: Sandoval Queiroz de Souza e Clarisvaldo Pereira dos Santos

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO E COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, AGROINDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

I – RELATÓRIO

O **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 003/2026**, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, foi encaminhado a esta Casa Legislativa em 13 de maio de 2026, por meio do Ofício Gabinete nº 043/2026 e Mensagem nº 043/2026, acompanhado de justificativa.

A proposição foi distribuída para a emissão de **Parecer Conjunto da Comissão de Finanças e Orçamento e da Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Turismo**, em estrita observância aos artigos 104, caput, incisos III e V, e 105, caput, inciso II do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Compete à Comissão de Finanças e Orçamento opinar obrigatoriamente sobre matérias de caráter financeiro e especialmente quanto ao mérito, matérias de caráter tributário e preposições que direta ou indiretamente alterem a despesa ou a receita do Município. À Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Turismo, cabe manifestar-se quanto ao mérito dos planos de desenvolvimento integrado e de



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO ESTADO DA BAHIA

ordenamento territorial. Com o intuito de garantir celeridade ao processo legislativo e eficiência na análise integrada das matérias, as comissões reuniram-se para proferir esta manifestação conjunta.

Em sua Justificativa, o Chefe do Executivo Municipal destaca a urgência em suprir uma lacuna histórica na estruturação territorial de Formosa do Rio Preto: a ausência de delimitação técnica e jurídica dos bairros que integram o perímetro urbano.

O projeto baseia-se em levantamento topográfico urbano de precisão, concluído em 24 de fevereiro de 2026, elaborado pelo Engenheiro Civil Marcos Alexandre Magalhães dos Reis (CREA-BA 0519576810), que identificou e delimitou de forma georreferenciada **13 (treze) bairros**, compreendendo uma área urbana total mapeada de **26.505.053,645 m²**, sendo estes: Bela Vista, Araçás, Barreiro Preto, Califórnia, Centro, Jordelino, Lagoa Seca, Novo Horizonte, Pirajá, Progresso, Projeto, Santa Helena e Santana.

Após as formalidades de praxe, o projeto foi encaminhado aos relatores designados para a lavratura deste parecer. Passa-se à efetiva apreciação conjunta das Comissões Permanentes acerca do Projeto de Lei Complementar nº 003/2026.

II – DA ANÁLISE

II.1 - Quanto a Fundamentação Legal do Projeto

A matéria sob exame encontra-se plenamente alinhada e respaldada pelo ordenamento jurídico constitucional e infraconstitucional brasileiro.

Verifica-se a fundamentação na Carta Magna Federal que em seu Título VII (Da Ordem Econômica e Financeira), Capítulo II (Da Política Urbana), estabelece no artigo 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

No plano da legislação infraconstitucional, o projeto sob análise atende com rigor às diretrizes estabelecidas pelo **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**,



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO
ESTADO DA BAHIA

especialmente o disposto no artigo 2º, incisos I, IV e VI, ao buscar ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade mediante planejamento urbanístico:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

*I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à **terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana**, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;*

II e III – (omissis);

*IV – **planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população** e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

V – (omissis);

*VI – **ordenação e controle do uso do solo**, de forma a evitar:*

*a) a **utilização inadequada dos imóveis urbanos**;*

*b) a proximidade de **usos incompatíveis** ou inconvenientes;*

*c) o parcelamento do solo, a **edificação** ou o uso excessivos ou inadequados **em relação à infra-estrutura urbana**;*

*d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, **sem a previsão da infra-estrutura correspondente**;*

*e) a **retenção especulativa de imóvel urbano**, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*

f) a deterioração das áreas urbanizadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO

ESTADO DA BAHIA

Adicionalmente, o referido projeto de lei ampara-se no artigo 41 da **Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano)**, que atribui ao zoneamento municipal a fixação de diretrizes para o desenvolvimento territorial urbano:

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Portanto Nobres Pares, a matéria posta em apreciação possui o devido respaldo Constitucional e Infraconstitucional para ser deliberada por esta Casa Legislativa.

a) Da Competência Municipal

No que diz respeito à competência da municipalidade para legislar sobre política urbana a de se observar as disposições do artigo 30, incisos I e VIII da Constituição Federal que estabelecem:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II ao VII - (omissis);

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A divisão do território em bairros, visando a sua organização administrativa interna e a melhoria dos serviços municipais, é o exemplo mais clássico de assunto de "interesse local". A Suprema Corte Federal consolidou o entendimento de que a autonomia municipal para o planejamento do uso e ocupação do solo urbano é ampla e deve conviver de forma harmônica com as competências legislativas da União e dos Estados, conforme fixado no **Tema nº 919 de Repercussão Geral** do Supremo Tribunal Federal:



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO
ESTADO DA BAHIA

STF — Recurso Extraordinário nº 776.594/SP — Publicado em 09/02/2023 "As competências da União para legislar sobre telecomunicações, editar normas gerais sobre direito urbanístico e fiscalizar os serviços de telecomunicações não se confundem com as competências dos municípios para editar leis sobre assuntos de interesse local, inclusive sobre uso e ocupação do solo, e fiscalizar (...). As competências de ambos os entes federados podem conviver harmonicamente."(fonte jus: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1757107638>)

Portanto, demonstrada a competência deste município para legislar sobre o específico assunto de interesse local, concluímos que a presente proposta de lei merece seguir regular tramitação nesta Casa Legislativa.

b) Da Iniciativa do Chefe do Executivo:

O Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.395.594/RJ, sedimentou a tese de que leis que alterem o planejamento urbano, delimitando bairros e interferindo na rotina de órgãos administrativos de controle territorial, devem ser de iniciativa exclusiva do Chefe do Poder Executivo Municipal, sob pena de vício de inconstitucionalidade por ofensa ao princípio da separação de poderes.(fonte jus: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/2845494675>)

No plano municipal estabelece a nossa Lei Orgânica, *in verbis*:

*Art. 71. Ao Prefeito, como chefe da administração, compete dirigir, **fiscalizar e defender os interesses do Município**, bem como, **adotar de acordo com a lei, todas as medidas administrativas de interesse público**, desde que não exceda as verbas orçamentárias.*

Art. 72. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

***XXXI** – estabelecer a divisão administrativa do Município, de acordo com a lei.*

Visto que o Projeto de Lei Complementar nº 003/2026 foi submetido a esta Casa Legislativa por iniciativa privativa e exclusiva do Prefeito Municipal de Formosa do Rio Preto, **inexiste qualquer vício de iniciativa formal**, estando a proposição em perfeito alinhamento com a jurisprudência da Suprema Corte.



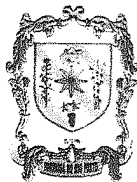
CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO ESTADO DA BAHIA

II.II - Quanto ao Mérito da Proposição Legislativa

No que tange ao mérito, o projeto reveste-se de relevância histórica e urgência de natureza administrativa, tributária e social.

A expansão demográfica do perímetro urbano de Formosa do Rio Preto gerou novos adensamentos populacionais que, à míngua de uma delimitação técnica legalizada de bairros, vêm sofrendo graves consequências práticas em seu cotidiano. A ausência de limites georreferenciados para os bairros locais gera prejuízos palpáveis que fundamentam a real necessidade de aprovação do referido projeto:

1. **Caos de Endereçamento Postal (Correios e Logística)** - A população residente em áreas de expansão urbana sofre com a impossibilidade de recebimento de correspondências, contas, encomendas e mercadorias adquiridas em e-commerce. Como não há bairros legalmente instituídos e vinculados a Códigos de Endereçamento Postal (CEPs) individualizados por regiões, as empresas logísticas enfrentam impossibilidade operacional de entrega, isolando comercialmente os cidadãos.
2. **Obstáculos na Prestação de Serviços Públicos de Emergência:** A indefinição geográfica dos limites dos bairros acarreta atrasos dramáticos no atendimento de chamados do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), ambulâncias municipais, viaturas de policiamento e demais serviços de emergência regionalizados, como Corpo de Bombeiros e perícias investigativas. A imprecisão na identificação do logradouro coloca em risco iminente a segurança, a integridade física e até a vida dos munícipes.
3. **Insegurança Jurídica Registral e Imobiliária:** O Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Rio Preto enfrenta dificuldades técnicas para registrar escrituras públicas e alienações de lotes localizados nas zonas de expansão urbana devido à impossibilidade de indicação precisa de qual bairro o imóvel integra. Isso desvaloriza a terra urbana, fomenta a informalidade imobiliária e engessa o mercado local.
4. **Ineficiência na Alocação de Equipamentos Públicos de Saúde e Educação:** A ausência de cadastramento técnico segmentado em bairros impede a Administração Municipal de mapear as demandas por postos de saúde (UBS), creches e escolas, comprometendo o planejamento do desenvolvimento social integrado.
5. **Vulnerabilidade na Gestão Fazendária:** A falta de divisão em bairros gera insegurança tributária. A indefinição territorial dificulta o correto cadastramento



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO
ESTADO DA BAHIA

imobiliário para o lançamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), expondo o erário municipal à perda de arrecadação fiscal legítima, em prejuízo dos cofres públicos e da capacidade de investimento do município.

O projeto sob exame conta com robusta fundamentação técnica, integrando Memoriais Descritivos de alta precisão cartográfica e Plantas, Geral e individuais georreferenciadas ao Sistema SIRGAS2000, oferecendo a exatidão que o ordenamento do município clama. Trata-se de medida imperiosa que concilia os fins fiscais do PLC nº 002/2026, já devidamente aprovado por esta Casa de Leis, com os direitos sociais básicos da comunidade de Formosa do Rio Preto.

Portanto, demonstrada a plena conformidade legal, a inadiável urgência fática e administrativa de sua implementação e a proeminência do interesse coletivo, as comissões recomendam sua célere e integral aprovação por esta Casa Legislativa.

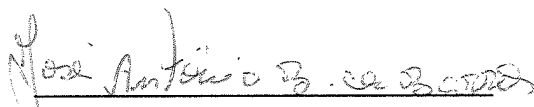
III - VOTO DAS COMISSÕES

Ante as considerações fáticas e jurídicas delineadas, a **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO** e a **COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, AGROINDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO**, à unanimidade, manifestam-se pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 003/2026 na forma apresentada pelo Poder Executivo Municipal, sem emendas, recomendando seu prosseguimento ao Plenário para deliberação final, submetendo este parecer à elevada consideração dos Ilustres Pares.

É o Parecer.

Sala das Comissões, 23 de junho de 2026.

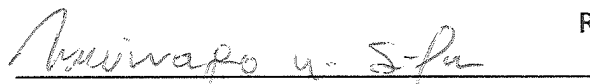
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO


José Antônio Barbosa de Barros

Presidente


Sandoval Queiroz de Souza

Relator


Lucimagnó Nogueira da Silva
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO
ESTADO DA BAHIA

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, AGROINDÚSTRIA, COMÉRCIO E
TURISMO

Hildejane Leite de Souza

Presidente

Clarisvaldo Pereira dos Santos

Relator

José Antônio Barbosa de Barros

Membro