

**COMISSÃO ESPECIAL SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2025.**

**PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2025 QUE DISPÕE SOBRE A DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO E DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR NUNES FREIRE - MA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**I - RELATÓRIO**

A presente Comissão Especial, instituída pela Resolução nº 001/2025, foi constituída para analisar e emitir parecer sobre o Projeto de Lei Complementar nº 002/2025, de iniciativa do Prefeito Municipal de Governador Nunes Freire - MA.

O referido projeto dispõe sobre a delimitação do perímetro urbano e das zonas de expansão urbana do Município, bem como estabelece diretrizes para o ordenamento territorial e desenvolvimento sustentável.

O município de Governador Nunes Freire vem apresentando um crescimento significativo, tanto em termos populacionais quanto no aspecto econômico e social. Esse crescimento exige do Poder Público Municipal um planejamento adequado para evitar problemas como ocupação desordenada, falta de infraestrutura, ausência de serviços básicos e impacto ambiental negativo.

Assim, a definição precisa do perímetro urbano e das zonas de expansão é fundamental para garantir um crescimento equilibrado e sustentável.

**II - FUNDAMENTAÇÃO**

O Projeto de Lei encontra amparo no artigo 182 da Constituição Federal, que estabelece que "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". Além disso, em seu §1º, a Constituição determina que "o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana".

O artigo 183 da Constituição Federal estabelece, ainda, normas relativas à usucapião especial urbana, reforçando o direito à moradia e a necessidade de regulamentação das áreas urbanas, para garantir a segurança jurídica dos cidadãos que ali residem. A correta delimitação do perímetro urbano do Município e de suas áreas de expansão é, portanto, essencial para atender a esses preceitos constitucionais, garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira planejada, evitando a ocupação desordenada e promovendo a efetividade dos direitos fundamentais.

Ademais, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, disciplinando diretrizes para a gestão territorial e o planejamento urbano nos municípios brasileiros. Essa legislação determina que a ordenação do território urbano deve ser feita com base nos princípios da função social da propriedade e da sustentabilidade ambiental, assegurando que a expansão urbana seja realizada com infraestrutura adequada e de forma a não comprometer o meio ambiente.

O artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, também é relevante para a fundamentação do projeto, pois atribui aos municípios a competência para "***promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano***". Dessa forma, a aprovação da presente proposta legislativa está em consonância com o dever constitucional do município de ordenar seu território de forma racional e sustentável.

**Art. 30. Compete aos Municípios:**

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

IX - Promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

A necessidade de delimitação oficial do perímetro urbano e das zonas de expansão se justifica pelo crescimento demográfico e pela exigência de um

ordenamento adequado do espaço urbano, respeitando aspectos ambientais, sociais e econômicos.

A definição precisa dessas áreas é fundamental para a implementação de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento sustentável do município, garantindo a correta aplicação de recursos e a elaboração de projetos de infraestrutura, saneamento e mobilidade urbana.

O Projeto de Lei apresenta um memorial descritivo detalhado com coordenadas georreferenciadas, delimitando a área do perímetro urbano do município, com área total de 1.208,7841 hectares e perímetro de 20.225,48 metros. Essa delimitação técnica é essencial para garantir a segurança jurídica das propriedades, viabilizar a regularização fundiária e estabelecer critérios claros para o licenciamento de empreendimentos urbanos.

Além disso, a proposta contribui para a efetividade de direitos sociais fundamentais previstos na Constituição Federal, especialmente no artigo 6º, que dispõe sobre os direitos sociais, entre eles a moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Ao estabelecer critérios claros para a expansão urbana, o projeto visa assegurar que novos loteamentos e empreendimentos sejam planejados de forma a garantir infraestrutura básica, acesso a serviços essenciais e respeito ao meio ambiente, em conformidade com o artigo 225 da Constituição Federal.

A definição precisa do perímetro urbano tem impacto direto na arrecadação de tributos municipais, pois delimita as áreas sujeitas à tributação urbana, como o IPTU, e permite uma melhor organização fiscal do município. Além disso, influencia na concessão de alvarás de funcionamento, licenciamentos ambientais e regularização fundiária, trazendo mais segurança jurídica para investidores e moradores.

Dessa forma, a proposta contribui para o fortalecimento da economia local, uma vez que áreas devidamente regulamentadas atraem investimentos imobiliários, comerciais e industriais, promovendo a geração de emprego e renda. A segurança jurídica proporcionada pela delimitação do perímetro urbano estimula o desenvolvimento sustentável e evita conflitos fundiários, garantindo a ocupação racional do espaço urbano.

### **III - CONCLUSÃO**

Diante da análise do Projeto de Lei Complementar nº 002/2025 e considerando sua compatibilidade com a legislação urbanística nacional, estadual e municipal, esta Comissão Especial opina **FAVORAVELMENTE** à aprovação da matéria, por entender que sua implementação é fundamental para o planejamento urbano e o desenvolvimento sustentável de Governador Nunes Freire - MA.

A delimitação clara do perímetro urbano e das zonas de expansão contribuirá para a segurança jurídica dos moradores e investidores, permitindo um crescimento ordenado e sustentável da cidade, conforme os princípios constitucionais e urbanísticos aqui destacados.

Recomenda-se, ainda, que sejam promovidas audiências públicas para esclarecimento da população sobre os impactos e benefícios da nova delimitação urbana, garantindo a ampla participação popular e a transparência no processo legislativo, em respeito ao princípio da gestão democrática da cidade, previsto no Estatuto da Cidade.

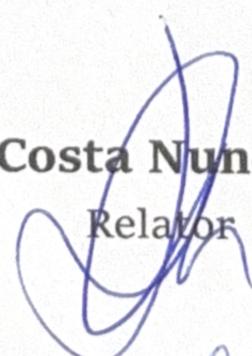
#### IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Encaminha-se o presente parecer à Mesa Diretora para os procedimentos regimentais cabíveis.

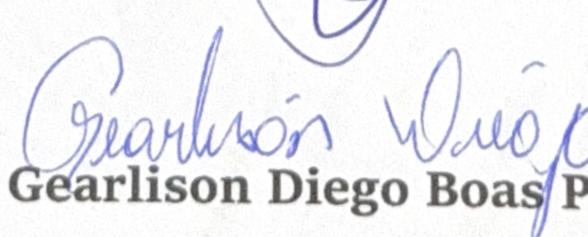
**Plenário Vereador Valdez Galvão dos Santos Leal, 13 de março de 2025.**

  
**Abraão Maciel**

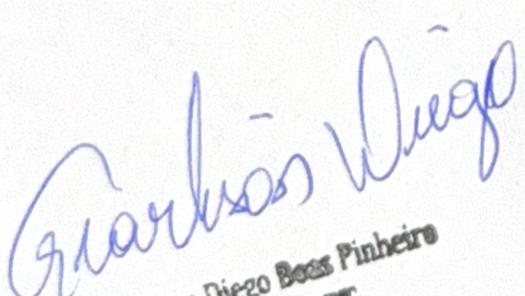
Presidente da Comissão Especial

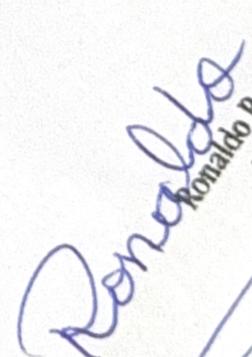
  
**João Costa Nunes Filho**

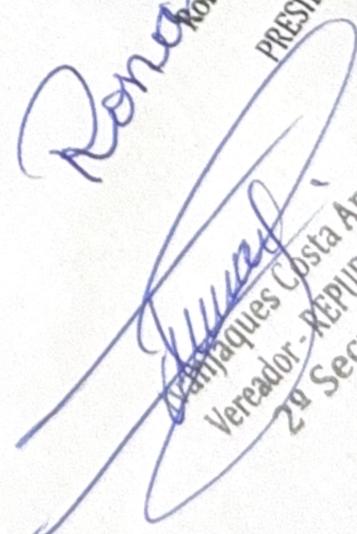
Relator

  
**Gearlison Diego Boas Pinheiro**

Membro

  
Gearlison Diego Boas Pinheiro  
Vereador - PT  
1º Secretário

  
Ronaldo Rodrigues Barbosa  
Vereador - PL  
PRESIDENTE DA CÂMARA

  
Genuário Costa Amorim  
Vereador - REPUBLICANOS  
2º Secretário

SECRET

ROGADA:

RG:

CPI:

TESEMOJUAL:

RG:

CPI: