



MENSAGEM Nº 27, DE 23 DE Abril DE 2026.

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar que "*Altera a redação do Art. 217 da Lei Complementar nº 90, de 17 de novembro de 2023 (Código de Ordenamento Urbano do Município de Sobral), para incluir dispositivo que autoriza a excepcionalidade das vedações mediante estudo técnico*".

A presente propositura tem por escopo aprimorar a legislação urbanística municipal, conferindo à Administração Pública a possibilidade de, mediante rigorosa análise técnica, flexibilizar restrições de distanciamento para a instalação de atividades econômicas, quando comprovada a ausência de prejuízos ao interesse público.

O atual Art. 217 do Código de Ordenamento Urbano impõe vedações rígidas que, em determinadas situações concretas, podem se mostrar desproporcionais ou incompatíveis com a dinâmica de áreas urbanas já consolidadas.

A alteração proposta introduz um mecanismo de exceção, exigindo a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou laudos técnicos que atestem a segurança, a fluidez do tráfego e a adequação ambiental do empreendimento.

Dessa forma, busca-se harmonizar o desenvolvimento econômico do Município com a segurança jurídica e o ordenamento territorial, permitindo que empreendimentos viáveis não sejam inviabilizados por métricas abstratas, desde que cumpram todos os requisitos de segurança exigidos pelos órgãos competentes.



PREFEITURA DE SOBRAL

Certo de contar com o apoio dos Nobres Edis para a aprovação desta importante matéria, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,


OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JÚNIOR
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por escopo a alteração pontual do art. 217 da Lei Complementar nº 90, de 17 de novembro de 2023 - Código de Ordenamento Urbano do Município de Sobral, com o fim de introduzir mecanismo de flexibilização técnica das vedações de distanciamento nele previstas, mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou laudos técnicos que atestem a segurança, a fluidez do tráfego e a adequação ambiental do empreendimento.

I – DA MOTIVAÇÃO

O Município de Sobral ocupa posição de protagonismo no cenário econômico do interior cearense, figurando entre os maiores polos regionais de comércio, serviços, saúde e educação do Estado do Ceará.

Esse processo de desenvolvimento, contínuo e acelerado, impõe à Administração Pública o dever de permanente atualização de seus instrumentos normativos, de modo a evitar que a legislação urbanística se converta em obstáculo injustificado à atividade econômica e à geração de emprego e renda.

O art. 217 do Código de Ordenamento Urbano, em sua redação atual, estabelece critérios métricos de distanciamento para a instalação de determinadas atividades econômicas.

Tais critérios, concebidos originalmente para preservar a ordem urbana e a segurança do trânsito, revelam-se, em determinados contextos fáticos notadamente em áreas urbanas já consolidadas, desproporcionais em relação ao impacto real das atividades que pretendem limitar.

Com efeito, a aplicação rígida e irrestrita de métricas abstratas de distanciamento tem impedido, em situações concretas, a regularização e a instalação de empreendimentos economicamente viáveis, com reflexos diretos na abertura de postos de trabalho formais, na arrecadação de tributos municipais e na oferta de bens e serviços à população.



PREFEITURA DE SOBRAL

Há, nesse contexto, um conflito latente entre o rigor normativo e a realidade dinâmica do desenvolvimento urbano, que a presente proposição busca equacionar.

A proposta não se destina a afastar as vedações do art. 217 de forma indiscriminada, mas tão somente a criar uma via excepcional, condicionada a rigorosa análise técnica, por meio da qual empreendimentos que demonstrem, de forma objetiva e fundamentada, a ausência de impactos negativos à segurança, ao tráfego e ao meio ambiente possam obter a autorização para instalação.

Trata-se, assim, de mecanismo que harmoniza o ordenamento territorial com os imperativos do desenvolvimento econômico local.

II – DO AMPARO LEGAL

A competência do Município de Sobral para legislar sobre ordenamento urbano e regular o uso e ocupação do solo está fundada no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal de 1988, que assim dispõe:

Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

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

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, instrumento de referência para a política urbana municipal, consagra, entre as diretrizes da política urbana, a necessária compatibilização entre o ordenamento territorial e o desenvolvimento econômico e social:

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 infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



PREFEITURA DE SOBRAL

[...] 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.

O próprio Estatuto da Cidade prevê o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento legítimo de análise dos efeitos de empreendimentos sobre a qualidade de vida urbana, conferindo à Administração Pública a flexibilidade necessária para avaliar, caso a caso, a viabilidade de instalação de atividades em determinadas localidades:

A adoção do EIV como condicionante para a excepcionalidade proposta insere-se, portanto, no marco normativo federal do planejamento urbano, conferindo à medida plena legitimidade jurídica e técnica.

III – DA COMPATIBILIDADE FISCAL

A presente proposição legislativa não acarreta criação de despesa pública nova ou majoração de gasto. Trata-se de alteração de caráter normativo-urbanístico que, ao criar procedimento excepcional condicionado à análise técnica, pode, ao reverso, incrementar a atividade econômica formal no Município, com reflexo positivo sobre a arrecadação.

A medida é compatível com a Lei de Responsabilidade Fiscal - Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente, não havendo necessidade de indicação de fonte de custeio adicional, nos termos do art. 17 da referida Lei Complementar.

IV – DA CONCLUSÃO

A alteração proposta ao art. 217 da Lei Complementar nº 90/2023 representa medida de ajuste técnico-legislativo necessária para alinhar o Código de



PREFEITURA DE **SOBRAL**

Ordenamento Urbano de Sobral à realidade dinâmica do desenvolvimento econômico municipal, sem abrir mão do rigor técnico na análise dos impactos urbanísticos.

Ao condicionar a excepcionalidade à apresentação de EIV ou laudos técnicos especializados, o Projeto assegura que a flexibilização se dê de forma responsável, transparente e fundamentada, preservando o interesse público e a segurança jurídica dos administrados.

Neste prisma, o fomento à abertura de novos empreendimentos, à manutenção de postos de trabalho e à formalização de atividades econômicas constitui não apenas imperativo de desenvolvimento local, mas compromisso constitucional do Município com a dignidade da pessoa humana, com os valores sociais do trabalho e com a função social da propriedade urbana.

Pelos fundamentos expostos, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.


OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JÚNIOR
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2026

ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL
PROTOCOLO Nº 2026.04.23-0005
23/04/26 HS: 09:40 JA
DATA FUNCIONÁRIO

Altera a redação do Art. 217 da Lei Complementar nº 90, de 17 de novembro de 2023 (Código de Ordenamento Urbano do Município de Sobral), para incluir dispositivo que autoriza a excepcionalidade das vedações mediante estudo técnico.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL DECRETA:

Art. 1º O Art. 217 da Lei Complementar nº 90, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

"Art.217

§ 1º.....

§ 2º.....

§ 3º.....


§ 4º A Administração Pública Municipal poderá, excepcionalmente e mediante decisão fundamentada do órgão técnico competente, desconsiderar as vedações e restrições de distanciamento previstas neste artigo, desde que apresentados Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou laudos técnicos que comprovem a ausência de prejuízos à segurança, ao tráfego e ao meio ambiente, bem como a existência de medidas mitigadoras suficientes." (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA DE SOBRAL

Paço Municipal José Euclides Ferreira Gomes Júnior, em 23 de abril de 2026.


OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JÚNIOR