



MESTRADO EM DIREITO, GOVERNANÇA E POLÍTICAS PÚBLICAS

LÍGIA ALONSO CATELA

**A MITIGAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA PELOS PRECEITOS DO ARTIGO
42 DO CÓDIGO URBANÍSTICO DE CAMAÇARI**

Salvador
2023

LÍGIA ALONSO CATELA

**A MITIGAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA PELOS PRECEITOS DO ARTIGO
42 DO CÓDIGO URBANÍSTICO DE CAMAÇARI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, Governança e Políticas Públicas da Universidade Salvador - UNIFACS, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Direito, Governança e Políticas Públicas.

Orientador: Prof. Doutor Vaner José do Prado.

Salvador
2023

Ficha Catalográfica elaborada pelo Sistema de Bibliotecas da UNIFACS
Universidade Salvador

Catela, Lígia Alonso

A mitigação da propriedade privada pelos preceitos do Artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari. / Lígia Alonso Catela. – Salvador: UNIFACS, 2023.

101 f. il.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, Governança e Políticas Públicas da Universidade Salvador UNIFACS, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Curso de Mestrado em Direito, Governança e Políticas Públicas.

Orientador: Prof. Dr. Orientador: Prof^o Dr^o Vaner José do Prado.

1. Direito. 2. Propriedade privada. 3. Código urbanístico – Camaçari.
4. Moradia. I. Prado, José Vaner José do, orient. II. Título.

CDD: 342.163

LÍGIA ALONSO CATELA

A MITIGAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA PELOS PRECEITOS DO ARTIGO 42 DO
CÓDIGO URBANÍSTICO DE CAMAÇARI

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, Governança e Políticas Públicas, Universidade Salvador – UNIFACS, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, Governança e Políticas Públicas, aprovada pela seguinte banca examinadora:

Vaner José do Prado – Orientador _____
Doutor em Desenvolvimento Regional e Urbano pela Universidade Salvador - UNIFACS
Universidade Salvador – UNIFACS

Gileá de Souza _____
Doutor em Desenvolvimento Regional e Urbano pela Universidade Salvador- UNIFACS
Universidade Salvador – UNIFACS

Fábio Periandro de Almeida Hirsch _____
Doutor em Direito pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)
Universidade Federal da Bahia (UFBA)

Salvador, 13 de março de 2023.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus por mais esta vitória, pensar que o Mestrado em plena pandemia não foi só um desafio, foi um ato de coragem e persistência, depois tenho que agradecer a minha amada mãe pelo incentivo diário e por depositar sempre todas suas esperanças em mim, não posso olvidar de agradecer ao meu pai e a minha Vó (Mucha), os dois não estão mais nesse mundo terreno, mas, com toda certeza, estão muito felizes com mais essa conquista, aos meus irmãos Ricardo e Perlinha que sempre comemoram comigo cada dia de alegria e sempre souberam me abraçar nos momentos difíceis, ao meu companheiro de luta diária Luan, as minhas filhas Luiza e Luana que fazem meu dia ficar cada dia mais importante, pois, sem elas não sei o que seria de mim, aos meus tios Tito e Tino pela sabedoria e experiências de vidas que sempre me ensinaram, as minhas tias Loly, Mari e Célia pela doçura e carinho que sempre me trataram, aos meus primos Fabrício, Clarissa, Carol, Sarah, Neto, Gabi, Dulce, Artur, Sofia, Lis e Júlia por serem pessoas maravilhosas que Deus colocou na minha família, as minhas sobrinhas Camila, Tainá, Cecília que são meus verdadeiros presentes de Deus, em especial, não posso deixar de falar no meu sobrinho e também afilhado Théo que com toda sua inteligência e carisma faz a gente acreditar que é possível viver em um mundo melhor, aos meus cunhados Márcio, Márcia, Uirá, Dênis e Tiago por serem pessoas que de forma direta e indireta sempre demonstraram respeito e admiração pelo meu trabalho, não posso deixar de agradecer a Elza matriarca da família do meu marido, com seus quase 100 anos cada dia nos deixa um aprendizado, também não posso deixar de falar dos meus sogros Amaral e Iêda que me aceitaram em sua família e hoje somos todos uma só! Não poderia deixar de falar dos meus amigos que sempre torceram por mim, em especial Bárbara e, também, meus alunos da UNIFAMEC em especial a Genivaldo das Mercês e Willen Barbosa que me ajudaram a ter mais acesso à legislação de Camaçari e suas respectivas alterações.

Uma pessoa muito especial entrou em minha vida como amiga, mas acredito que ela seja meu anjo da guarda, Maria Lúcia, mas gosto de chamar ela de Lu, sempre presente em todos os momentos de minha vida, obrigada amiga!

Quero agradecer também a Assessoria Técnica do Gabinete da SESAB em especial a Jéssica Daiube, Manuela Ferreira e Cláudia Moura pela compreensão nesta reta final tão decisiva e importante em minha vida!

Mas com certeza não poderia ficar de fora do meu agradecimento meu orientador e grande professor Dr. Vaner do Prado com toda sua paciência e dedicação segurou na minha mão e juntos conseguimos finalizar o trabalho.

Obrigada a todos(as) de coração!

RESUMO

O instituto jurídico “propriedade privada” é um dos direitos fundamentais, assegurados pela Constituição Federal de 1988. Nesse sentido, o estudo do presente trabalho é direcionado para apuração da constitucionalidade sobre o que versa o artigo 42, inserido no Código Urbanístico de Camaçari, buscando fazer um contraponto direto com o que é disciplinado pela Constituição Federal no tocante à competência dos municípios, assim, cumpre ressaltar que o artigo a ser analisado foi recentemente alterado, portanto, será necessário avaliar quais impactos a alteração traz para sociedade, já que versa sobre um direito fundamental. Desta forma, a questão principal da pesquisa é investigar quais os impactos da aplicação do artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, para compreender a existência ou não da mitigação da propriedade privada à luz dos preceitos constitucionais? Nesse contexto, o objetivo geral se configura em analisar o artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, a luz dos preceitos da Constituição Federal de 1988, delimitando os possuidores de imóveis com pelo menos um hectare de terra com a futura pretensão de transacionar. A metodologia escolhida para desenvolver o presente trabalho foi realizado por meio da pesquisa exploratória, utilizando do método qualitativo, visto que a pesquisa parte de uma legislação em vigor, sopesando os seus impactos para toda a coletividade, diante do reflexo ter um cunho sociocultural e econômico. Assim, foram demonstrados os pontos positivos e negativos da legislação, que permanece em vigor, apurando o que deve ou não se manter, sugerindo o que deve ser de fato e de direito revogado. Nesse sentido, verifica-se que o artigo afronta a Constituição Federal. Afinal quais prejuízos resumidamente trazem para a sociedade?

Palavras-chave: Propriedade privada; Código urbanístico; Camaçari; moradia.

ABSTRACT

The work describes a research through the study of the occupation and use of the soil, through the existing legislation in the Urban Code of Camaçari, in this way, analyzing since its creation, analysis, promulgation and its maintenance, since the referred legislation remains in force. This dissertation continues to examine the study through the Brazilian legal system on private property, in the face of constitutional protection. The central problem of the present work is based on the question of investigating whether article 42 of the Urban Code of Camaçari, respects or 'not the legislative competence imposed, through the Federal Constitution, the elucidation points out the outline that the legislation presents demonstrated the analysis as to its legality. The objective of the research continues to analyze the reflexes for the entire community, in view of the cut of the Municipality of Camaçari. The positive and negative points of the legislation, which remains in force, will be demonstrated, determining what should or should not be maintained, suggesting what should be revoked in fact and in law. The methodology chosen to develop this work is through explanatory research, using the qualitative method, since the research starts from legislation in force, weighing its impacts for the entire community, in view of the reflection having a social, cultural nature.

Keywords: Private property; Urban code; Camaçari; housing.

LISTA DE SIGLAS

COFIC	Comitê de Fomento Industrial de Camaçari
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDEC	Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor
IGF	Imposto sobre Grandes Fortunas
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPI	Imposto de Produtos Industrializados
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPTU	Imposto Territorial Urbano
IPVA	Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores
IRPF	Imposto de Renda Pessoa Física
ISS	Imposto Sobre Serviços
ITCMD	Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação
ITIV	Imposto de Transmissão Intervivos
ONU	Organização das Nações Unidas
PIB	Produto Interno Bruto
STF	Supremo Tribunal Federal

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
2	O INSTITUTO DA PROPRIEDADE PRIVADA, PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS DE MORADIA EM CAMAÇARI.....	18
3	PRÁTICAS DE TRIBUTAÇÃO E O ESTUDO COMPARATIVO COM OS MUNICÍPIOS DE LAURO DE FREITAS E SIMÕES FILHO	31
3.1	AS FORMAS DO USO DO SOLO ATRAVÉS DA VISÃO DO DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO FEDERAL EM CONTRAPONTO COM A FORMA UTILIZADA NA LEGISLAÇÃO DE CAMAÇARI	33
4	O CONTEXTO HISTÓRICO E POLÍTICA PÚBLICA DE MORADIA EM CAMAÇARI.....	51
5	REVOGAÇÃO DO ARTIGO 42 DO CÓDIGO URBANÍSTICO DE CAMAÇARI PARA ADEQUAÇÃO AOS PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E A FORMA QUE O MUNICÍPIO JUSTIFICOU PARA MANTER EM VIGOR	61
6	CONCLUSÃO.....	82
	REFERÊNCIAS	91
	APENDICE A - PROJETO DE LEI	98
	ANEXO A–MENSAGEM 32/2021 – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI	99
	ANEXO B–PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI	102

1 INTRODUÇÃO

O instituto jurídico “propriedade privada” é um dos direitos fundamentais, assegurados pela Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), o qual também encontra respaldo legalmente pelo Código Civil Brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002). O estudo do presente trabalho é direcionado para apuração da constitucionalidade sobre o que versa o artigo 42, inserido no Código Urbanístico de Camaçari (CAMAÇARI, 2008), procurando fazer um contraponto direto com o que é disciplinado pela Constituição Federal no tocante à competência dos municípios, assim, cumpre ressaltar que o artigo a ser analisado foi recentemente alterado, portanto, será necessário avaliar quais impactos, e diante da alteração quais são os prejuízos para a sociedade, já que versa sobre um direito fundamental.

Desta forma, à medida que o estudo avançou foram avaliados os motivos ensejadores para a criação e aprovação do referido artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, através do trabalho que foi desenvolvido pela Câmara de Vereadores do referido município.

É salutar informar que a aplicação da referida legislação se direciona a um público específico, qual seja, o proprietário possuidor de um imóvel com medidas iguais a um hectare de terra localizado no município pesquisado.

No decorrer das linhas que se seguem foi demonstrado que a pesquisa foi realizada através do estudo comparado com a legislação vigente dos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho fazendo um comparativo com a legislação praticada em Camaçari.

Assim, por sua vez é obrigatória a leitura inicial da referida legislação, passando pelo estudo da competência dos municípios traçada e esculpida na Constituição de 1988, visualizando a existência ou não, de afronta a Carta Magna, trazendo à baila os reflexos negativos e positivos impostos pela lei, e por que não dizer qual impacto, disso tudo para o município.

Outrora destacar que Camaçari é uma cidade que abriga um dos maiores polos industriais do continente, e tem um grande potencial atrativo para investidores, então será necessário traçar sugestões cabais e possíveis na tentativa de manter os olhos para localidade.

Segundo o professor José Giléa de Souza (2006), o município se sobressai dentre outros localizados na Bahia, por abarcar um dos maiores polos industriais do País, ou seja, a existência de empresas fabris influencia justamente na injeção direta do dinheiro no município, tornando ainda mais sua importância para economia latente:

[...] um dos principais eventos determinantes do processo de crescimento econômico, foi a implantação – na década de 1970 – de um complexo petroquímico em seu território. A implantação desse complexo tinha por finalidade iniciar a constituição de um pólo de desenvolvimento na região e diminuir o desequilíbrio econômico existente entre a Bahia e outros estados brasileiros – como se um pólo de desenvolvimento pudesse ter origem na decisão ordenadora de um “arquiteto social. (SOUZA, 2006, p. 22).

Neste contexto, o problema delimitado desta pesquisa traz à tona os impactos da aplicação do artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, para compreender a existência ou não da mitigação da propriedade privada à luz dos preceitos constitucionais?

Diante dessa questão, tem-se como objetivo geral a análise do artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, à luz dos preceitos da Constituição Federal de 1988, delimitando os possuidores de imóveis com pelo menos um hectare de terra com a futura pretensão de transacionar.

Para fazer frente ao objetivo geral, traçou-se os seguintes objetivos específicos:

- a) compreender o instituto da propriedade privada dentro dos preceitos constitucionais e dos fundamentos das políticas públicas;
- b) descrever o histórico de propriedade, criação e implementação do Código Urbanístico do Município de Camaçari;
- c) analisar práticas executadas pelos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho, comparando os códigos urbanísticos com o município analisado, visando compreender suas estruturas e dinâmicas; e
- d) propor sugestões para o alinhamento do atual Código Urbanístico aos preceitos constitucionais, visando proporcionar segurança jurídica aos proprietários detentores de bens imóveis.

Portanto, na tentativa de se justificar a presente pesquisa, obrigando-a interrelacionar com as políticas públicas, destaca-se a consideração sobre o tema, através das obras de alguns doutrinadores, dentre eles, aponta outrora o autor Moreira Neto (2008, p. 124) que defende que as “políticas públicas consideradas como um complexo de processos juspolíticos, destinados à efetivação dos direitos fundamentais.” Tal definição é bastante objetiva, nota-se que a execução da política pública em sua concretude se assemelha de fato, em fazer prevalecer os direitos

fundamentais e as garantias que estão esculpidas na Carta Magna, no jogo lógico fazer acontecer o que dispõe a Constituição.

Para Bucci (2006), defender o assunto e suas linhas são extremamente necessárias. A referida autora conceitua as políticas públicas como: programas de ação governamental visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados, portanto, a autora de forma briosa demonstra que o poder de ação para execução das políticas públicas está definitivamente nas mãos do poder público, que deve de forma organizar e priorizar o mais importante dentre as necessidades dos destinatários das políticas públicas.

Os direitos fundamentais envolvem os direitos e garantias instituídas pela Carta Magna, muitos são os direitos assegurados, como, por exemplo, a liberdade de expressão, a defesa do consumidor, o direito à herança, reforçando a ideia que a Constituição Federal é considerada a raiz de todos os outros ramos do Direito.

Na pesquisa qualitativa desenvolvida, foi levantada a informação de como o Município de Camaçari atua diante do problema da existência dos moradores de rua x a ausência de habitação, conforme sabido, a Constituição (BRASIL, 1988), descreve os direitos, entretanto, mesmo sendo considerados universais, não chegam a todos de forma irrestrita.

Em face do cenário atual, segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) cerca de 281.472 (duzentos e oitenta e uma mil quatrocentos e setenta e duas) pessoas moram atualmente nas ruas do Brasil, deste modo, em desobediência ao princípio da dignidade da pessoa humana e da garantia a uma moradia, o número de pessoas vivendo na pobreza aumentou de forma expressiva, assim, é possível identificar através da Tabela 1.

Tabela 1 - Número de pessoas em situação de rua no Brasil (2012-2022)

Ano	População em situação de rua estimada
2012	90.480
2013	96.246
2014	106.650
2015	123.104
2016	138.785
2017	160.614
2018	184.749
2019	204.660
2020	214.451
2021	232.147
2022	281.472

Fonte: Natalino (2022).

Importante destacar que com a pandemia ocasionada pela doença do Coronavírus(COVID-19), e diante das crises financeiras que o mundo tem enfrentado, é possível constatar que o número de habitantes morando na rua indubitavelmente aumentou, até porque o STF, através de algumas decisões, tentou “segurar” os despejos no Brasil por um tempo razoável, porém em 2022, não foi mais possível.

Segundo a Organização Ponte Social (2021) em seu sítio eletrônico informa que um quarto da população brasileira vive na linha da extrema miséria, não tendo acesso aos itens básicos de sobrevivência, infelizmente é uma realidade, não é admissível lidar com problemas de primeira ordem, como ausência de habitação ou quando se tem é precária, ter ciência que existem crianças em fase de desnutrição; ter conhecimento da existência da violência doméstica; cumulado muitas vezes, com a falta de acesso à saúde e assistência social, portanto, se faz necessário cobrar dos governantes uma solução para os problemas.

Em contraponto com o que dispõe a legislação de Camaçari, deve ser sopesado já que o parágrafo segundo, no mesmo artigo 42 isenta do que é imposto se o desmembramento for

destinado para programas de relevante interesse público e social, desde que vinculados a entidades que resguardem seus efeitos para toda a coletividade.

Em vista da atual situação, foi investigado por meio da legislação em vigor, se afasta ou não os investimentos para o Município, mesmo que a linha do trabalho siga partindo do pressuposto de atingir diretamente os particulares de uma propriedade privada, se os reflexos atingem toda a coletividade já que alcança aspectos econômicos e sociais generalizados.

Sem dúvida, a natureza do trabalho converge para uma pesquisa exploratória, utilizando-se do método qualitativo, visto que analisa dados secundários, assentados sobre alguns doutrinadores para justificar o instituto jurídico da propriedade privada, as obrigações do Estado diante da legitimidade de proteger o patrimônio, descreve também sobre a competência instituída pela Constituição Federal (BRASIL, 1988), e os limites de atuação de cada ente público.

Segundo Gil (2008, p. 27), as pesquisas exploratórias têm como principal finalidade desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e ideias, tendo em vista a formulação de problemas mais precisos ou hipóteses pesquisáveis para estudos posteriores.

A estratégia metodológica utilizada foi o estudo de caso, tendo como objeto o Município de Camaçari, Bahia, Brasil, apoiado pelo estudo comparativo, com a utilização de leis pertencentes a mesma temática que estão em vigor nos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho, comparado com a Legislação do Código Tributário Municipal, em seu artigo 42, do Município de Camaçari-BA. (CAMAÇARI, 2009a).

Para Yin (2015) o estudo de caso leva a investigar um tema específico, mas relevante, para depois estabelecer possíveis generalizações. Segundo Bulgacov (1997) o estudo comparativo foi traçado a partir da necessidade de analisar o conteúdo pesquisado fazendo a descrição do estudo levantado e equiparando as possibilidades encontradas, na medida que o levantamento toma uma forma e o resultado acaba sendo uma consequência.

A operacionalização ocorreu em três etapas: conceitual; documental através da legislação; e empírica.

Na etapa conceitual, foram levantados os conceitos jurídicos da propriedade privada, partindo do pressuposto da doutrina e passando na esfera legal de como é disciplinada na legislação brasileira a proteção ao direito fundamental da propriedade, quem é o sujeito ativo de direito, como o Estado tutela e quais são as formas de interferência no patrimônio, seja de forma direta ou indireta.

Na etapa documental se refere a análise da legislação que versa sobre como o município estudado elaborou, aprovou e pôs em vigência, outrora, destacar que foi realizada a interpretação dos dispositivos de lei de outros municípios localizados no Estado da Bahia, que tivessem o cunho semelhante fazendo um estudo comparativo, findando com a forma que o município pesquisado encontrou para criar e aplicar a legislação que é o objeto central do presente trabalho.

Na etapa empírica, foi feita uma análise aprofundada da legislação em vigor nas esferas federal, estadual e municipal, após o levantamento da legislação, foi realizado um estudo comparativo verificando quais foram as diretrizes estabelecidas pelo Município de Camaçari e quais suas implicações na sociedade diante do estudo balizador dos pontos positivos e negativos da legislação defendida.

A presente dissertação foi dividida em alguns capítulos: no primeiro foram abordados os conceitos centrais que envolvem a propriedade privada.

O segundo capítulo versa sobre a tributação vigente no ordenamento jurídico brasileiro e o estudo comparativo dos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho.

O terceiro capítulo desenvolve o contexto histórico e a política pública de moradia executada no município.

O quarto capítulo faz um levantamento do trabalho desenvolvido pela Câmara dos Vereadores para manutenção do artigo 42 do Código Urbanístico.

O quinto capítulo traz sugestões para adequação do artigo 42 aos preceitos constitucionais.

E por fim o sexto capítulo apresenta a conclusão de toda pesquisa através dos resultados obtidos na investigação de todos os temas que envolveram a dissertação.

2 O INSTITUTO DA PROPRIEDADE PRIVADA, PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS DE MORADIA EM CAMAÇARI

Em meados do ano de 1700, a propriedade privada foi inicialmente tratada pelo filósofo Rousseau, que descreveu sobre a transição natural para o estado civil, visto que foi o iniciador da temática em seus escritos deixados para sociedade através dos famosos discursos, como por exemplo: na frase de abertura da segunda parte da narrativa, em *Discurso sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade entre os Homens*:

O primeiro que, ao cercar um terreno, teve a audácia de dizer, isto é, meu e encontrou gente bastante simples para acreditar nele foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras e assassinatos, quantas misérias e horrores teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas e cobrindo o fosso, tivesse gritado a seus semelhantes: ‘Não escutem a esse impostor! Estarão perdidos se esquecerem que os frutos são de todos e a terra é de ninguém’. (ROUSSEAU, 1983, p.320).

Tais palavras mesmo em uma época tão longínqua já traziam o anseio dos homens a ter bens, ter posse e poder falar para toda coletividade que aquilo faz parte de sua propriedade, por isso existe a necessidade de alinhar o contexto histórico da natureza jurídica com o que dispõe a legislação sobre um direito fundamental tão relevante.

Ao descrever o conceito da propriedade privada, destaca-se se um referencial importante, haja vista, em todo ordenamento jurídico brasileiro o ápice é, sem dúvida alguma, a Carta Magna de 1988, mais precisamente no artigo 5º, inciso XXII, onde o tema é explanado e consolidado, através da transcrição do referido artigo, que é imprescindível não só para clarear o que disciplina a referida legislação, mas também, no intuito de alinhar com os entendimentos doutrinários que serão postos no presente trabalho:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade. (BRASIL, 1988).

O direito à propriedade privada, direito este, que cumpre destacar de grande relevância, haja vista, tutela uma garantia muito importante na esfera do direito privado, cujo instituto jurídico resume, por exemplo, a ter um bem imóvel e ao mesmo tempo o dever do Estado de assegurar o uso, gozo, enfim, a fruição, através da legislação que legitima o verdadeiro proprietário, a previsão legal ventilada, também encontra guarida no Código Civil Brasileiro de 2002.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (BRASIL, 2002).

Destarte ressaltar, que a legislação pátria protege o direito à propriedade, promovendo a intervenção mínima do Estado, assim, a referida intervenção só aconteceria em casos concretos e devidamente apreciados de forma específica, visto que quando o direito público supera um direito privado, tem que ser devidamente apurado o motivo ensejador da presente ação, pois envolve órgãos públicos que atuam de forma impessoal, além de necessariamente envolverem indenização ao particular, através por exemplo da figura jurídica de desapropriação.

Cumprido ressaltar que foi levantada justificativa do município para manutenção do presente artigo, visto que, qualquer parecer que envolva decisões que coloquem em perigo direito fundamental, deve ser devidamente sopesado e comprovado, através de fundamentação legal, assim destarte destacar, que tal fundamentação deve obedecer a todo crivo legal.

A discussão passeia pela linha do direito público e privado, portanto, a necessidade do direito público se sobrepôr ao interesse particular precisa de requisitos mínimos para sua validação, pois quando ocorre a prevalência do interesse coletivo e, conseqüentemente, prevalecendo o direito público, sobre o direito privado toda tramitação legal segue os princípios da legalidade, moralidade, publicidade e impessoalidade, confirmando a atuação idônea do Estado.

Sem dúvida, traçando-se a ideia, de intervenção Estatal, apenas em casos necessários, a temática do presente projeto acadêmico envolve justamente um direito concedido aos municípios de regulamentarem a organização e parcelamento do solo, porém, não se pode olvidar que o limite de sua competência é uma linha tênue para cumprir e obedecer ao que é disciplinado pela Constituição Federal (BRASIL, 1988), portanto, o Município não pode extrapolar a competência que lhe é conferida através da Carta Magna.

Por sua vez se faz necessário descrever o que venha a ser o parcelamento do solo, já que pode ser caracterizado pela forma horizontal do Município se expandir, e sua principal divisão, ocorre através de duas modalidades, são elas: loteamentos e desmembramentos, destarte ressaltar que tais institutos são carregados de conceituações opostas. O presente trabalho mostra o “*modus operandi*” do município de Camaçari, Região Metropolitana da cidade do Salvador, localizado no Estado da Bahia, demonstrando como foi posto, realizando um estudo

se existe algum tipo de afronta ao direito à propriedade privada, direcionando diretamente para os proprietários que almejem vender parte de sua propriedade.

O Código Urbanístico de Camaçari (CAMAÇARI, 2008) tem como um dos seus principais escopos a regulamentação do domínio, através do ordenamento solo, no que tange o uso e a ocupação, tal controle se perfaz principalmente legislando sobre a utilização dos recursos já existentes, em contraponto com a real necessidade da preservação do meio ambiente, já que a intervenção humana interfere diretamente no cenário do local diante da própria evolução local.

A justificativa municipal para manutenção da referida legislação se contorna na ideia de que esta segue os preceitos estipulados pelos princípios administrativos inerentes à atuação dos entes públicos, visto que a referida legislação obedece aos ditames que foram literalmente espelhados nas normas constitucionais, como por exemplo:

Art. 2º [...]

I – função social da cidade, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II – função social da propriedade;

III – garantia do equilíbrio ambiental e acesso equitativo aos recursos naturais;

IV – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

V – supremacia do interesse público sobre o interesse privado;

VI – autonomia municipal no controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. (CAMAÇARI, 2008).

Em suma o texto do Código Urbanístico inicialmente descreve de forma correta e em consonância com os preceitos constitucionais, e obedece a norma constitucional generalista, pode-se afirmar, sem sombra de dúvida, que o referido texto de uma forma universal utiliza uma linha humanística e sustenta teses de forma que privilegie os interesses coletivos, urge relatar que é notória a defesa que demonstra em suas linhas genéricas a priorização ao meio ambiente equilibrado, privilegiando também as políticas públicas e o principal, visto que remete diretamente ao direito fundamental à moradia, cuja temática ganhará força no decorrer do presente trabalho.

Compulsando os demais artigos do Código Urbanístico de Camaçari (CAMAÇARI, 2008) é possível fazer a leitura crítica que em suas linhas gerais teve a sensibilidade e respeitou a legislação existente.

O artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, quando foi criado em 2008, fazendo uma breve comparação com a alteração que entrou em vigor em 2021, ambas tratam de imóveis com pelo menos um hectare de terra, visto que existe a pretensão futura em vender parte do bem.

Desta forma, cumpre destacar que na alteração realizada no ano de 2021, foi modificada a forma de recebimento pelo Município de Camaçari da contrapartida em caso de alienação de parte do bem imóvel, visto que em 2008 versava sobre porção de terra. Já em 2021, apresentava sobre valor pecuniário atualizado de acordo com o praticado no mercado imobiliário.

A dissertação levantou os reflexos do que está posto no artigo 42 Código Urbanístico de Camaçari, de forma atualizada, visto que o município traz uma inovação legislativa, que ultrapassa a competência que lhe é conferida pela Constituição Federal.

Na tentativa de fazer uma interação com a lei e as políticas públicas mais urgentes, para atender às reais necessidades do município, já que o local é o verdadeiro alvo do que está sendo pesquisado, se faz necessário realizar o levantamento das áreas sociais mais precárias e que precisam de uma melhor atenção pelos gestores, pelas empresas que escolheram manter a atividade econômica e pela população que lá habita.

A desigualdade social já demonstrava seus reflexos, muito antes da pandemia da Covid-19 ser enfrentada, mas, o que é possível afirmar com total certeza é que a população que já carecia de muitos direitos sociais se tornou ainda mais vulnerável com os acontecimentos pandêmicos.

Assim, por exemplo, a população em situação de rua do próprio Município de Camaçari, de acordo com o site institucional, que remete a um serviço de atendimento, que foi criado pela gestão atual, com o escopo de cuidar da população mais carente.

O local de atendimento se chama “Centro POP”, cuja finalidade é atender pessoas diariamente, ofertando-lhes banho, alimentação e descanso, sendo um serviço de extrema importância, entretanto, existem falhas que, ao serem levantadas, podem ser objeto para uma futura reorganização da gestão, até porque com o avançar das horas, mais especificadamente às 17 horas, as pessoas deixam o estabelecimento e ficam à deriva nas ruas.

Ao sopesar o serviço oferecido, em princípio, a intenção do poder público municipal é até louvável, esse olhar de cuidar dos humanos, como seres visíveis, visto que não estão sendo esquecidos pelo governo, diante da assistência prestada é admirável, porém, o local de acolhimento não tem um dormitório para estas pessoas, deixando-as ao relento sendo expostas a diversos riscos. A efetividade total do cuidado diurno deveria ser também durante o período noturno estendendo a possibilidade de passar a noite no referido Centro, ou direcionando políticas públicas de incentivo, ou até mesmo estreitando o laço para o acesso a subsídios e aos programas de habitação para os que mais precisam.

Desta forma, através do que é proposto em linhas gerais no presente trabalho, a necessidade de manutenção do referido artigo 42, que ao invés de “obrigar” que seja doado, o valor pecuniário referente a parte da terra que seria doada, mais eficaz seria uma revisão da forma como é aplicado o *imposto intervivos*, pelo município, ainda sugerindo que, por exemplo, todo recebimento do referido imposto uma parte do percentual fosse obrigatoriamente alocada diretamente para a política pública de moradia do município ou, alternativamente, poderá ser investida, por exemplo, em um espaço para que as pessoas atendidas no Centro POP possam passar a noite em um local seguro.

A preocupação com as pessoas em situação de rua deve ser mensurada como algo urgente, pois é um direito constitucional ter um lar, o município em questão deve estabelecer um local com este objetivo, não só por se tratar de uma política pública, mas também uma forma de cumprir o que rege a Carta Magna, já que a Constituição Federal de 1988 assegura a moradia como um direito fundamental.

Portanto, o olhar direcionado para este público específico visa atender a uma necessidade gritante, neste tocante deve ser encarado como algo urgente, já que é negligenciado pela gestão municipal, tal afirmação se insurge porque quando um órgão de atendimento oferece um serviço que funciona, apenas em um horário administrativo, e que é cadastrado na ficha de cada indivíduo, que a pessoa não tem um lar.

Desta forma, fica evidenciado que o cidadão deixa de ser assistido ao sair do centro e como uma política pública pode ser concretizada se é interferida e descuidada na metade de sua

execução, já que não direciona esforços, para, por exemplo, criar dormitórios destinados às pessoas assistidas.

Deste modo, a autora Bucci (2006, p. 39) ressalta que o conceito de política pública em direito versa sobre a importância da eficácia da política pública estabelecida: “Como tipo ideal, a política pública deve visar a realização de objetivos definidos, expressando a seleção de prioridade, a reserva de meios necessários à sua consecução e o intervalo de tempo em que se espera o atingimento dos resultados.”

Portanto, ter um lar, um teto, uma moradia, uma habitação, um canto, tantas palavras sinônimas, com significados e importância semelhantes, parece ser algo simplório e alcançável, entretanto, para muitos brasileiros, que não dispõem de uma renda mediana, e que idealizam “um lar” como um “sonho” definitivamente é algo muito distante e perpassam a vida toda sem obter um lugar para chamar de seu.

A afirmação acima posta corrobora quando se direciona para parte da população que não vive, e sim sobrevive, na maioria das vezes em condições precárias. No Brasil é possível constatar, que existem pessoas que residem em lares sem energia elétrica regular, pois muitas vezes utilizam “gatos” (ligações clandestinas), através de gambiarras puxadas do poste da rua. Na maioria das vezes, é tão precário que o risco de incendiar é iminente. Outra questão alarmante é a falta de saneamento básico, onde a população mais carente não tem acesso à água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo domiciliar e até a própria estrutura do imóvel é tão vulnerável que qualquer elevação do índice pluviométrico traz pesadelos e noites em claro.

Urge destacar que tal problemática não é algo recente e essas questões já são conhecidas por todos, mas, vale ressaltar que essa situação se agravou com a pandemia da Covid-19, afinal de contas, a falta de moradias dignas já era um problema social debatido há séculos na maioria das cidades do País, porém, é algo que se tornou ainda mais explícito e difícil após os efeitos devastadores da pandemia.

Atualmente, a população já sente que a vida voltou à “normalidade”, mas para alguns a pandemia não acabou e os vírus estão apenas diversificando suas nomenclaturas, através das

inúmeras possibilidades de mutações, mas, mesmo assim, parte da população tem a sensação de que a "vida" está voltando ao normal.

O que é incontestável ao passar pelas vias públicas, visto que é visível a olho nu, que as pessoas empobreceram ainda mais, com as consequências da pandemia. O desmonte das políticas públicas aumentou assustadoramente e a desigualdade social assusta não só pela ausência de moradia, mas também pela dificuldade de acesso aos alimentos básicos, pois todos os produtos de primeira necessidade tiveram reajustes estratosféricos.

Em razão da pandemia, mais da metade da população brasileira se encontra em insegurança alimentar. Segundo o Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC) (2022) atualmente são 33 milhões de brasileiros que estão passando fome. Em 2022 foi o ano das eleições, e o que se espera é que o novo presidente possa direcionar os olhos para os mais carentes, reduzindo, assim, as desigualdades e oportunizando direitos para os mais fragilizados.

Outrora se faz necessário ressaltar, que, em razão da pandemia, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) não fez o levantamento do ano de 2020, aqui neste tópico a crítica a ser feita é a demora para concluir o Censo, diante da sua importância tal configuração deveria ser revisada, já que possui capacidade para evidenciar as políticas públicas mais urgentes.

O Censo do IBGE deveria acontecer a cada quatro anos, como forma de “acompanhar” a atuação do gestor político, já que o resultado do censo pode direcionar ao mandatário quais as políticas públicas mais urgentes a depender da necessidade de cada localidade e o mesmo terá o tempo do mandato para executá-las.

A computação desses dados é muito importante, pois, demonstra a preciosidade no direcionamento das políticas públicas para os estados, por exemplo, o Município de Camaçari em questão pode ser verificado qual a necessidade primordial e atender de forma mais eficaz os pontos mais críticos.

Segundo IPEA, em 2021, o Município de Camaçari ocupou o 9º lugar como a cidade mais violenta do País, portanto, a apuração pelo IBGE em menos tempo, pode, por exemplo,

direcionar as políticas públicas para moradia e segurança, já que são áreas mais sensíveis do município (OLIVEIRA, 2021).

O Brasil vive um regime de governo definido pela Democracia, porém, possui mecanismos burocráticos que trazem conflitos sociais e decisões políticas desastrosas, quando não ocorrem desvios das verbas públicas e escândalos eivados de corrupção.

De forma harmônica e melodiosa, o cantor baiano extremamente talentoso Gilberto Gil, que completou 80 anos de vida no ano de 2022, já relatava, através da canção *Nos Barracos da Cidade* (GIL, 1985), o descaso governamental no que remete o direito à moradia e propriedade privada, já que na década de 80, mesmo sendo uma música considerada “antiga”, sua letra é extremamente atual.

Importante ressaltar que a música teve sua composição em 1985 e, após três anos, o direito fundamental à moradia foi esculpido em nossa Carta Magna de 1988, entretanto, boa parte da população continua sofrendo com a ausência de políticas públicas direcionadas para habitação, e, assim, se consolida as afirmações remetidas à música, como constata Gilberto Gil, com sua brilhante melodia, mesmo após três décadas de lançada, a realidade infelizmente mudou muito pouco em relação ao momento atual.

Nos barracos da cidade
Ninguém mais tem ilusão
No poder da autoridade
De tomar a decisão
E o poder da autoridade
Se pode, não faz questão
Se faz questão, não consegue
Enfrentar o tubarão [...] (GIL, 1985).

Gil de forma autêntica e direta resume a forma como a maioria dos brasileiros vive, já que boa parte da população habita em comunidades, de forma amontoada e esquecida pelos poderes governamentais.

Desta forma, é possível perceber que na sua grande maioria, as moradas são verticais, sem nenhuma estrutura e sem nenhuma perspectiva de melhora. Na verdade, esse processo de desigualdade é uma característica de um país subdesenvolvido, que não oferece condições

dignas para maioria ou não proporciona oportunidade de forma mais efetiva para os mais carentes.

Na sua composição, o referido autor elucida a “ausência de esperança” e, ao mesmo tempo, torna a culpabilidade visível, principalmente daqueles investidos de poder e elegibilidade, que simplesmente fecham os olhos para as necessidades da sociedade e lucram cada vez mais com a política, com as prerrogativas e com os auxílios que assistem ao cargo público.

A gestão política equivocada, principalmente diante da descontinuidade do agente político, quando não consegue a reeleição definitivamente "se vinga", e quem sofre mais uma vez, infelizmente, é o povo. Em represália ao político anterior, o novo gestor não dá continuidade as obras paralisadas do mandato anterior. A maioria, na sua quase totalidade, não se preocupa com o interesse coletivo e com o dinheiro público, prefere anunciar “novas obras” e se autopromover.

Na proposta desenhada para o artigo 42 debatido no presente trabalho, destaca uma necessidade urgente e de realizar um alinhamento mais criterioso da legislação, ou que seja algo mais direcionado para política pública de moradia e segurança, já que como demonstrados anteriormente são pontos sensíveis que a comunidade camaçariense enfrenta.

No Brasil quando uma pessoa vende um imóvel é obrigada a pagar o imposto de renda, como reflexo da valorização do patrimônio, o mesmo é conhecido como ganho de capital, que se refere ao lucro obtido entre a compra, valorização propriamente dita, e a venda concretizada, a alíquota em questão varia em torno de 15% a 22%, entretanto, existe a isenção para imóveis com valor de venda até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais), tal informação precisa ser pontuada, visto que já existe um recolhimento aos cofres públicos diante da venda de um imóvel, mas também é importante ressaltar que quando uma pessoa utiliza integralmente o valor da venda do bem, como por exemplo, adquirindo outro imóvel até 180 (cento e oitenta) dias não pagará pelo referido imposto, a ressalva aqui é posta para o *modus operandi* do artigo 42 do Código em nada se assemelha sobre a transação imobiliária.

Para inclinar o tema acima discutido com a falta de objetividade do artigo 42 do Código Urbanístico, que, por exemplo, uma empresa localizada no Polo Petroquímico de Camaçari,

que almeje vender parte de seu imóvel para investir na própria empresa, por exemplo não terá como "fugir" do imposto do ganho de capital, além da obrigatoriedade de ter que pagar o imposto na esfera federal e também, terá que pagar o imposto na esfera municipal, visto aqui como "uma possível bitributação" com o mesmo fato gerador o que enseja em algo totalmente inconstitucional.

Na tentativa de seguir a linha de atuação das políticas de habitação praticadas com relação a Camaçari, destaca-se a consulta ao sítio eletrônico do Município de Camaçari, sobre as tratativas, aos planos de ação e a política de moradia propriamente dita, é possível fazer menção no presente trabalho, a um depoimento do gestor em curso.

O problema de moradia é uma questão importante no país inteiro, a população mais carente em sua grande parte não consegue uma moradia, e quando consegue não tem documentação de propriedade do imóvel' afirmou o prefeito Edinado, na oportunidade, o gestor municipal anunciou que para 2022, investimentos estão garantidos para reforçar o programa municipal Casa Melhor, de melhorias habitacionais, e também para acelerar a entrega de mais títulos de propriedade para a população carente. 'Moradia é direito de todo cidadão', sem distinção' concluiu o prefeito. (CAMACARI, 2021).

Após pesquisar e levantar dados, principalmente do site institucional de Camaçari, há registros sobre o acontecimento de um mutirão para regularização dos imóveis sem escritura, que contemplaria uma média de 115 (cento e quinze) famílias que detém da posse mansa e pacífica há pelo menos vinte anos. A regularização do imóvel garante ao proprietário, por exemplo, colocar seu imóvel como garantia para um empréstimo, além influenciar diretamente na valorização do bem, já que o mesmo em caso de venda pode ser vendido na modalidade financiada, diante da regularização da escritura, e através da atualização cadastral o município pode recalcular o valor do IPTU, aumentando assim sua arrecadação.

Ao pensar em política pública, claro que apontando para os pontos mais sensíveis de Camaçari, é preciso contextualizar para a política pública de moradia e de segurança, visto que é preciso avaliar se é razoável, até porque é preciso apontar que não existe nada de simplório quando se remete às políticas públicas, até porque desde a Constituição de uma política pública propriamente dita, muitas são as etapas de execução e até finalmente se chegar a um resultado.

As políticas públicas, que por sua natureza devem atender aos anseios de uma população mais carente, portanto, não é possível minimizar o grau de dificuldade, a quantidade de obstáculos,

os entraves da gestão, a quantidade de recursos envolvidos, os desvios constatados, e porque não falar da corrupção, que infelizmente acontece, enfim, muitos são os percalços até de fato, concretizar e relatar que a política pública foi exitosa.

A política de moradia só foi de fato instituída através da Emenda 26 (BRASIL, 2000) desta forma, a Constituição de 1988 passou a regulamentar o referido direito, mas cumpre ressaltar que a preocupação em universalizar o referido direito fundamental, através de um programa do Governo Federal, intitulado *Minha Casa Minha Vida*, só foi idealizado em 2009. O programa conseguiu viabilizar subsídios, entregar muitos imóveis em todo País, mas, infelizmente, ocorreram, diversos casos de desvios de verba, conforme noticiado pela imprensa, para espanto de alguns, vários imóveis que não tiveram uma construção correta, infelizmente desabaram.

O jornalista Erik Von Poser em uma reportagem do Programa Profissão Repórter, da Rede Globo, fez um acompanhamento dos imóveis em Manaus:

Longe do centro da cidade de Manaus, e dos olhos da administração pública local, o que deveria ser oferecido pelo estado não está nem perto de atender a demanda populacional. Falta muita coisa. São poucas linhas de ônibus, escolas, creches e unidades básicas de saúde. Não tem hospital nem delegacia. Sobram ruas que alagam, rachaduras. Infiltrações, buracos, vazamentos, pias que jamais funcionaram, tetos de banheiros que constantemente desabam e, em alguns trechos, traficantes de drogas. Para atender parte das necessidades da vida cotidiana por lá, os próprios moradores criaram uma rede de comércio. (POSER, 2019).

Portanto, nesse ínterim, é possível afirmar que a política pública de moradia, assim como qualquer outra política pública a ser elaborada, executada e apurada, passa por uma tramitação perdulária, visto que quando é dirigida por pessoas desonestas, ou tem atravessadores no meio da execução, o resultado é desastroso, perdendo o objetivo maior que é de proporcionar às pessoas uma moradia digna.

Então de forma sutil é possível tecer a referência que o artigo 42 do Código Urbanístico, na resistência de prevalecer em vigor, constatado através do lapso temporal que permaneceu de 2008 até 2020 sem qualquer alteração, haja vista ter se mantido incólume por tantos anos e justamente sua alteração só ocorreu em 2021.

Em face ao cenário apresentado, à medida que o estudo acadêmico consegue mensurar a importância da legislação, avaliando as justificativas que o município defende para sua

permanência, diante da sua intervenção direta, e, assim, fazendo um contraponto com o reflexo da vigência da forma que está posta e como suas consequências podem refletir em vários aspectos sociais, da população, como geração de emprego e renda, movimentação de pessoal, investimento local, despertar interesse para investimentos oriundos de outros locais, aumento da arrecadação do município.

Então o que torna límpido é a necessidade de demonstrar se o artigo 42 é ou não um verdadeiro entrave, como por exemplo, ao se deparar com a legislação vigente, que mitiga o direito à propriedade, na forma direta cerceia o direito de dispor de forma irrestrita a um bem particular, logo a reflexão se faz necessária, diante das possíveis consequências impedindo um potencial investidor do município, à medida que impõe, que caso almeje transacionar parte de sua propriedade, seja para investir na mesma, ou até para atrair empresas terceiras, a legislação lhe impõe em doar o valor de mercado proporcional a 20% da porção do bem imóvel para o município, ou seja, o município terá uma "fatia" direta no objeto da comercialização, ou seja, a propriedade privada aquela mesma que é defendida pela Constituição Federal de 1988.

O que salta aos olhos de qualquer pessoa é que ao realizar a venda de um bem imóvel, automaticamente a parte compradora já faz o pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos (ITIV), mas pela conduta imposta pela lei em discussão no presente trabalho, o que se vê é uma inovação para legitimar a cobrança em caso de venda, de parte de um patrimônio imóvel para um terceiro.

José Geraldo de Sousa Júnior (1993) escreveu um artigo sobre o direito fundamental a moradia, o título em questão é bastante reflexivo, *Um direito achado na rua: o direito de morar*, o autor descreve a raiz do problema, os acontecimentos e a visão crítica de toda a questão.

No Brasil, hoje, a experiência de luta pela construção da cidadania se expressa como reivindicação de direitos e liberdades básicos e de instrumentos de organização, representação e participação nas estruturas econômico-social e política da sociedade. Os cenários mais frequentes deste processo têm sido armados nas periferias das cidades e nas áreas rurais onde vêm ocorrendo inúmeras manifestações de grupos e classes populares empenhados em afirmar o seu direito de cidadania e em organizar formas concretas de defesa e de promoção dos seus interesses. (SOUSA JÚNIOR, 1993, p. 34).

O cidadão não pode mais se calar, diante do cerceamento dos seus direitos, as pessoas têm o direito de manifestar sua insatisfação, isso não pode acontecer apenas em ano eleitoral, as

peças tecem comentários e participam na maioria das vezes apenas nas "confusões", quando o correto é discutir política diariamente, respeitando a opinião do outro e debatendo as propostas dos candidatos e cobrando resultados.

Sabidamente Sousa Júnior (1993) teceu comentários demonstrando os reflexos das decisões tomadas, como são refletidas diretamente em todos os aspectos da vida em sociedade, visto que boa parte das pessoas erroneamente fazem um juízo de valor, de que as mudanças políticas não lhe afetam espontaneamente a todos, portanto, além de ser um verdadeiro equívoco, tal inverdade deve ser combatida.

3 PRÁTICAS DE TRIBUTAÇÃO E O ESTUDO COMPARATIVO COM OS MUNICÍPIOS DE LAURO DE FREITAS E SIMÕES FILHO

O município é responsável pela arrecadação de três impostos, são eles: Imposto Territorial Urbano (IPTU); Imposto sobre Serviço (ISS); e o ITIV (Imposto Transmissão Intervivos), desta forma, cumpre destacar a importância de cada fato gerador, que implica na aplicação de cada espécie tributária, o IPTU, por exemplo, se refere ao proprietário de um bem imóvel que recolhe anualmente tal imposto, diante de ter algum bem imóvel em seu nome, o município estipula sua tributação diante da área construída e do tamanho da metragem total do bem, fazendo a atualização anual, já em relação ao ISS se refere aos serviços prestados por pessoas e empresas, ou seja, quem tem que nomear o município para ser o receptor do imposto, é justamente quem emite a nota fiscal, em Camaçari por exemplo, o imposto ISS se pauta em 3% do valor total da nota fiscal que é repassado para o município, já em relação ao imposto ITIVI este só acontece em caso de venda do imóvel, ou seja, a incidência do mesmo ocorre toda vez que o imóvel troque sua titularidade.

Desta forma, cumpre transcrever o artigo 156 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), que disciplina sobre os impostos na esfera municipal.

Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

- Propriedade predial e territorial urbana;
 - Transmissão “intervivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;
 - III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar.
- § 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:
- I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
 - II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- § 1º-A O imposto previsto no inciso I do caput deste artigo não incide sobre templos de qualquer culto, ainda que as entidades abrangidas pela imunidade de que trata a alínea "b" do inciso VI do caput do art. 150 desta Constituição sejam apenas locatárias do bem imóvel.
- § 2º O imposto previsto no inciso II:
- I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;
 - II - compete ao Município da situação do bem.

§ 3º Em relação ao imposto previsto no inciso III do *caput* deste artigo, cabe à lei complementar:

I - fixar as suas alíquotas máximas e mínimas;

II - excluir da sua incidência exportações de serviços para o exterior.

III - regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados. (BRASIL, 1988).

Deste modo, ao falar de tributação municipal é possível afirmar que já existe legislação limitando a incidência de imposto municipal toda vez que houver uma transação imobiliária respaldando o que fora dito anteriormente e inevitavelmente é possível ponderar e avaliar o Código Urbanístico de Camaçari principalmente em seu artigo 42.

A escolha em realizar o recorte da legislação comparada, com as cidades de Lauro de Freitas e Simões Filho, se deu em razão da proximidade com o Município de Camaçari.

Ao levantar a forma que os municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho fazem a gestão do uso e ocupação do solo em comparação com a prática utilizada na legislação de Camaçari, no que tange o Código Urbanístico, foi constatado que, no município de Lauro de Freitas, cuja lei que versa sobre a “urbanização” tratada na Lei nº 1.252 de 06 de julho de 2007 (LAURO DE FREITAS, 2007), visto que tem como escopo a definição do Código de Obras do Município, o que é possível constatar que o referido município não recebe nenhuma contrapartida, e não traz em sua legislação nada semelhante ao que é praticado em Camaçari.

A pesquisa também levantou o que é posto na legislação do Município de Simões Filho, que trata a legislação como Código de Urbanismo, através da Lei nº 996, de 06 de julho de 2016 (SIMÕES FILHO, 2016), o aludido município não utiliza nada equiparado a Camaçari, e por sua vez não comete nenhum equívoco, já que não utiliza a expressão urbanístico e também não utiliza nenhuma forma de receber alguma contrapartida dos proprietários de terra em caso de venda, além do que descreve a aplicação do imposto intervivos, assim, deve ser ressaltado que também não coloca nas entrelinhas na tentativa de confundir o contribuinte utilizando a palavra “desmembramento” como Camaçari insiste em utilizar.

Nem a capital Salvador possui uma legislação que ultrapassa os limites estabelecidos pela CF, já que Salvador trata na Lei 9.281 (SALVADOR, 2017) como normas relativas à execução de obras, ao fazer uma leitura da legislação é possível afirmar que a mesma possui semelhança com a de Simões Filho e a de Lauro Freitas. Já Camaçari segue na contramão, pois erra ao

denominar seu código como urbanístico, até porque a própria Constituição Federal de 1988 não lhe concede esta competência, persiste no erro quando utiliza a expressão desmembramento de forma errônea e ainda impõe o recebimento de quantia em caso de transação imobiliária de parte da propriedade.

Portanto, ao realizar o levantamento da legislação que versa sobre parcelamento, desmembramento, código de obras, investigando tanto as normas da capital e dos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho é possível afirmar que Camaçari inova sua legislação, por conseguinte, diante da ausência de legislação comparada positiva, a necessidade de investigar se o código urbanístico tem respaldo legal ou não, levantando se existe alguma afronta ou não as normas constitucionais, o ordenamento jurídico brasileiro e se existem julgados como precedentes que envolvam a temática.

3.1 AS FORMAS DO USO DO SOLO ATRAVÉS DA VISÃO DO DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO FEDERAL EM CONTRAPONTO COM A FORMA UTILIZADA NA LEGISLAÇÃO DE CAMAÇARI

Pode-se afirmar que a prática de fazer um loteamento consiste na divisão de terra com o intuito de viabilizar novas vias, logradouros, com escopo de edificação futura, assim, defende de forma didática Meirelles (1990, p. 115) que conceitua o instituto loteamento como:

Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Distingue-se do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes. O loteamento e o desmembramento constituem modalidades de parcelamento do solo, mas apresentam características diversas: o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público.

Assim, é possível compreender que objetivo do loteamento é diverso do desmembramento, pois ao verificar o conceito de desmembramento é precípua fazer a desvinculação do escopo principal sobre o que define o parcelamento do solo.

Desse modo, o desmembramento do solo, segundo a Lei Federal 6.766 (BRASIL, 1979) é uma subdivisão para se originar em futuras glebas, assim o conceito legal merece ser citado a título conceitual e acrescentando a elasticidade da sua interpretação, principalmente quando aplicada ao caso concreto.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Por conseguinte, o ato de desmembrar é retirar ou dividir um “pedaço maior” em “pedaços menores”, em consonância com a letra fria da lei é a divisão de terra que tenha como escopo a edificação posterior, desde que, não obrigue a criação de novas vias e também não sejam utilizadas com a finalidade de ampliação ou simples prolongamento de algo já posto e existente.

Nesse tocante o “problema central do presente trabalho” envolve justamente algo que está disposto em uma lei municipal e a forma com que o tema é tratado, se faz necessário, portanto, o estudo aprofundado, quanto à legitimidade e à legalidade da referida legislação, visto que o Código Urbanístico aflora a importância do debate quanto ao tema e evidenciando, principalmente, a possibilidade trazer consequências práticas diante da pesquisa e principalmente o embasamento e consolidação para viabilizar o resultado perquirido.

O presente trabalho tem por finalidade direcionar a forma utilizada pelo município e a forma da execução do parcelamento do solo, que perdura há muitos anos, assim para comprovar que o artigo pertencente ao Código Urbanístico de Camaçari que traz em suas linhas alguns equívocos, como por exemplo, de se insurgir de institutos jurídicos, como a “desapropriação”, “desmembramento” utilizados de forma inapropriada e inadvertida como base para legitimar o artigo 42 do referido Código.

Assim, de forma bem simplória, na tentativa de demonstrar quando o Estado interfere no bem do particular, pode-se trazer, por exemplo, através do instituto jurídico, da desapropriação, instituto garantido em lei, que é sabiamente definida pelo professor Matheus Carvalho (2014, p.35):

A desapropriação é procedimento por meio do qual o ente público determina a retirada de bem privado do seu proprietário, para que esse faça parte do patrimônio público, sempre embasa nas necessidades coletivas, mediante o pagamento de indenização, previamente definida, de forma justa ao proprietário.

Quando o conceito de desapropriação é revertido e aplicado no caso concreto, e, até mesmo, na tentativa de “aproximar” o *modus operandi* do município de Camaçari, cumpre destacar que quando o presente trabalho começou a ser desenhado a legislação aplicada era de 2008 e que teve alteração em 2021 obrigando uma revisão de todo trabalho inevitavelmente.

A legislação anterior legitimava o ente público a subtrair uma porção de terra e, ainda por cima, não fazia o depósito prévio, logo, além de usar uma forma errônea de “desapropriação”, ainda extrapolava sua competência, já que a mesma é exclusiva da União.

No Código Urbanístico do Município, quando um proprietário de terra com pelo menos um hectare de terra decide vender parte dela, segundo a legislação de 2008 era obrigado a doar 20% do que pretendia transacionar, porém em 2021 a legislação foi alterada obrigando o proprietário ao invés de doar parte dessa terra deve doar o valor de mercado equivalente aos 20%.

A conduta em justificar a manutenção do artigo 42 ainda permaneceu errônea, atualmente ao invés do recebimento da porção de terra o município receberá o valor de mercado do pedaço de terra que deveria ser doado, tal conduta realmente merece investigação, pesquisa e demonstração do resultado.

A pesquisa levantará o que foi utilizado para embasar a manutenção do artigo, através de uma análise de todo trabalho exercido pela Câmara do Vereadores que viabilizou a alteração do referido artigo e aprovação pelo Prefeito.

A instância máxima da Justiça já pacificou a importância da propriedade privada e sua tutela, por exemplo, o Supremo Tribunal Federal (STF), através do Relator Ministro Celso de Mello, mais especificadamente na ADI 2.213-MC (BRASIL, 2004) trouxe a ideia do direito da propriedade e as possíveis formas de intervenção estatal alinhando com a proposta atinente ao tema.

O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXII!); legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria CR. O acesso à terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos

recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade. (BRASIL, 2004).

Ao realizar a interpretação do entendimento do STF exposto acima, constata-se que a condição para uma “possível” perda de uma propriedade privada se justificaria, caso a propriedade não cumprisse sua função social, a mesma seria passível de desapropriação pelo ente público, porém, tal possibilidade em nada se assemelha, com o que propõe o Código Urbanístico de Camaçari, pois em momento algum o imóvel deixa de cumprir sua função social, muito pelo contrário o proprietário é penalizado, tendo que doar o valor de mercado referente a porção de terra que seria doada para o Município, caso deseje vender parte da propriedade até mesmo para investir em sua terra.

Nessa seara, indaga-se que: o Código Urbanístico do Município de Camaçari mitiga o direito à propriedade tutelado pela Constituição Federal, na medida que exige “uma doação pecuniária” equivalente a porção de terra pautada para o Município, de parte da propriedade?

O Município não encontra respaldo legal para “legislar” sobre o tema, pois ao verificar o artigo 24 da Carta Magna de 1988, cuja transcrição é de extrema importância demonstrando a competência concorrente do referido tema, em questão e ratificando a postura do Município na “inovação da legislação”.

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
I -direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico. (BRASIL, 1988)

Portanto, o Município não pode legislar sobre “direito urbanístico”, por ser competência concorrente dos Estados, do Distrito Federal e da União, em nenhum momento a Constituição Federal faz referência ao Município, desta forma e por todos argumentos já sustentados pelo presente trabalho restará comprovado o erro grave do Município em criar um Código e ainda por cima instituir um artigo que vai de encontro com o que dispõe a Constituição Federal (BRASIL, 1988), o Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002) e o direito legítimo à propriedade privada.

Assim, o Município deve se ater a competência que lhe é concedida conforme o artigo 30 da Constituição Federal/1988, ou seja, a competência se restringe aos assuntos/interesses locais,

portanto, não podem suplementar algo que já possua regulamentação, ou seja, não pode elastecer algo que já possui legislação em vigor competente.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber. (BRASIL, 1988).

Por mais que o artigo 30 da Constituição Federal traga uma interpretação ampliativa do que venha a ser disposto na competência municipal não é possível ofender a norma legal, portanto, tal “inovação legal” é uma verdadeira afronta a Carta Magna.

Um dos escopos principais do presente trabalho é ventilar um possível interesse e repercussão para um futuro debate, com o envolvimento dos governos municipal e estadual, além dos proprietários de terra, após a defesa da dissertação.

Desta forma, se faz extremamente importante a pesquisa e desenvolvimento do presente trabalho, ter uma noção básica do real propósito da desapropriação para fins de utilidade pública, para que assim, seja superada toda e qualquer justificativa do órgão público para se “apropriar” de uma propriedade privada ou receber um valor com base em uma transação imobiliária de parte do imóvel.

Conforme com o que dispõe a Lei Federal 6.766 (BRASIL, 1979) o desmembramento do solo é considerado como uma subdivisão de glebas em lotes que tenham como destinação futura, uma edificação, com aproveitamento dos sistemas viários já existentes, desde que não exija a criação de novas vias ou logradouros públicos, basicamente é a divisão que não obrigue uma alteração na estrutura pública já estabelecida.

Assim, ao analisar o que a Constituição traz sobre o direito urbanístico e em consonância com Domingues (2011, p. 84): “planejamento urbanístico, ordenação do solo, ordenação urbanística de áreas de interesse especial, ordenação urbanística da atividade edilícia e instrumentos de intervenção urbanística.”

As normas gerais prezam pelo caráter de generalidade na aplicação e no conteúdo, não regulando, assim, situações fáticas específicas, desta forma, as normas gerais, são aquelas traçadas, através das diretrizes de atuação genéricas a serem observadas por todos os entes

federativos, a utilização do “desmembramento” no código urbanístico não obedeceu ao que a lei específica estipula.

De acordo com os dizeres de José Afonso da Silva (2018): “Normas gerais são, portanto, normas de leis, ordinárias ou complementares, produzidas pelo legislador federal nas hipóteses previstas na Constituição, que estabelecem princípios e diretrizes da ação legislativa da União, dos Estados e dos Municípios.”

No que se refere às normas gerais, são basicamente aquelas aplicáveis a todos os entes públicos e a todas as situações jurídicas, desde que se refiram a questões fundamentais básicas e principalmente não extrapolem a competência estabelecida.

Sem dúvida a configuração dada precisa ser clara e principalmente direta, o autor constitucionalista nato José Afonso da Silva (2018) estabelece que as normas gerais urbanísticas são aquelas “expressamente mencionadas na Constituição Federal, fixem os princípios e diretrizes para o desenvolvimento urbano nacional, estabeleçam conceitos básicos de sua atuação e indiquem os instrumentos para sua execução.”

O desmembramento de um imóvel não é um direito pertencente ao Município, haja vista, o ente Público autoriza o proprietário a fazer a divisão da sua propriedade, legitimando o direito e dando-lhe a possibilidade de atuar como sujeito ativo na ação, assim tal direito está em consonância com o artigo 2º, parágrafo 1º da Lei Federal nº 6.766 (BRASIL, 1979).

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Ainda levantando dados para embasar a problemática do referido tema, a pesquisa realizada na obra direitos fundamentais e reflexos nas relações sociais, doutrina organizada, por Rodolfo Pamplona Filho e Salomão Resedá (2010), mais precisamente, no capítulo XVI, página 334, que versa sobre direitos da dignidade, direitos de personalidade e direitos fundamentais nas relações jurídicas privadas, e também a renomada autora Roxana Cardoso Brasileiro Borges traz uma reflexão bastante necessária para o presente trabalho: “Em que medida os direitos de

personalidade contribuem para a ampliação dos direitos fundamentais e para sua eficácia nas relações jurídicas entre particulares?” (BORGES, 2010, p. 331).

Desta forma, partindo da indagação da doutrina supracitada é possível questionar, até que ponto o Código Urbanístico do Município de Camaçari interfere no direito disciplinado no artigo 5º, inciso XXII, da Carta Magna e como o Código instituído por aquele município é idôneo e capaz de restringir um direito tão soberano como o direito à propriedade privada.

Outro objeto de discussão que enriquece ainda mais a polêmica levantada seria averiguar qual a justificativa para tal exigência da doação, anteriormente inserida no código como doação de porção de terra e atualmente posta como o valor da porção referente a “ao preço do mercado”, em caso de ocorrência de venda, e ainda qual a destinação desses recursos recebidos, qual será a política pública que o município direciona.

Assim, ainda fazendo uma breve reflexão da doutrina acima mencionada, é possível debruçar esforços para designar os olhares para a positivação dos direitos e a forma com que o Estado interfere nos mesmos, e embora tecer comentários sobre o quão “absoluto” deveria ser este direito, assim mister transcrever: “O uso da expressão “direitos fundamentais” pressupõe uma ordem constitucional e democrática, dentro de uma matiz positiva-constitucionalista de direito.” (BORGES, 2010, p. 334).

Na referida obra já transcrita no presente trabalho, destarte informar, que serve de base para o presente processo de desenvolvimento, pois descreve uma afirmação, que consolida as diversas controvérsias que deverão ser respondidas ao longo do desenvolvimento do trabalho acadêmico: “Os direitos fundamentais tiveram como principal função, em sua origem, delimitar o campo de atuação do Estado através da ordem jurídica constitucional, marcando as situações nas quais o Poder Público não poderia intervir.” (BORGES, 2010, p. 334).

Até que ponto é possível permitir que o município faça uma regulamentação e organização do solo, baseado em uma legislação local, sem nenhuma interferência federal, ou seja, considerando a relativização do cumprimento da legislação pátria, haja vista é flagrante o abuso de autoridade e a arbitrariedade do gestor ao impor, por exemplo, o respeito e obediência ao artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari. (CAMAÇARI, 2008).

A linha de defesa tem guarida no pensamento de que deve prevalecer a interferência mínima do Estado, principalmente na propriedade privada, demonstrando o que seria de fato o mais justo.

No entanto, importante partir da pirâmide onde se destaca cada legislação, por exemplo refere-se a temática central do tema, no que concerne o uso do solo, pode-se direcionar a legislação federal, visto que a mesma disciplina sobre o solo, através da Lei nº 6.766 (BRASIL, 1979) que dispõe especificadamente sobre o Parcelamento do Solo Urbano, porém, não soluciona o entrave apresentado no presente trabalho, todavia, a título de desenvolvimento do presente trabalho e tendo como base legal, cumpre sua transcrição é de extrema relevância.

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.
Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais. (BRASIL, 1979).

Na elaboração do trabalho acadêmico a discussão se aflora, haja vista, o Estado não define um percentual para que o Município, em caso de desmembramento do solo, faça a referida “doação”, por essa razão, pode-se concluir que é uma total discrepância no percentual, haja vista, o percentual segue entre 10 a 40 por cento, este último percentual é relativamente alto, e principalmente na proporção do tamanho do imóvel, já em relação a porção de terra, que está sendo discutida seja em uma possível venda, o referido pedaço de terra, que será levantado o valor do mercado imobiliário e que será obrigatoriamente transferido para o Município, poderia ter outra destinação, ou até mesmo a destinação para a política pública de moradia.

O instituto jurídico que será detalhado no presente trabalho se assemelha mais com desmembramento do solo do que o parcelamento, por essa razão cumpre trazer o conceito teórico e sua diferenciação.

Em razão da atuação, fiscalização e monitoramento do uso do solo urbano a competência do Município se torna mais evidente, por exemplo, o MANUAL Ministerial (2018, p. 10) que versa sobre o parcelamento do solo: “[...] é nos Municípios sem dúvida que a atividade urbanística se manifesta de forma mais concreta e dinâmica. Esses entes federativos estão mais próximos do povo, sentindo melhor as suas necessidades.”

A referida obra não trata do referido tema de forma objetiva e delega a competência a depender do local que o solo esteja, ou seja, a competência será definida ou pelo Município ou pelo Estado, mas deixa claro, que por mais que exista a Legislação Federal, o que será de fato cumprido é o que esteja sob o domínio do ente público.

Logo necessário, para uma melhor compreensão se faz necessária a transcrição do artigo 2º da Lei 6.766 (BRASIL, 1979), visto que traz a conceituação do parcelamento e as possíveis formas: loteamento e desmembramento, cuja transcrição é precípua para o presente trabalho principalmente no sentido de nortear cada instituto jurídico:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (BRASIL, 1979).

Após o entendimento dos institutos jurídicos do uso do solo, do desmembramento, do loteamento, do parcelamento é mister entender que a competência do Município concorre com a competência da União, a própria Carta Manga em seu artigo 30 estabelece de forma objetiva, direta e principalmente clara a competência do município qual seja a transcrição é de grande relevância não só para explanar o limite de atuação do município, como também para entender como o Município de Camaçari atua no tocante às negociações com imóveis acima de um hectare.

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- IV - criar, organizar e suprimir Distritos, observada a legislação estadual;
- V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação pré-escolar e de ensino fundamental;
- VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

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

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. (BRASIL, 1988).

Portanto, a Constituição Federal (BRASIL, 1988) define a competência do município, não só objetivando com base no limite territorial, mas também pelo fato da gestão ser direcionada para tanto.

Assim, como preceitua José Afonso da Silva (2018) a autonomia do município será dividida em quatro esferas com o escopo de assegurar a atenção aos interesses locais:

- a) Capacidade de auto-organização, mediante a elaboração da lei orgânica própria;
- b) Capacidade de autogoverno, eletividade do Prefeito e dos Vereadores às respectivas Câmaras Municipais;
- c) Capacidade normativa própria, ou capacidade de auto legislação, mediante a competência de elaboração de leis municipais sobre áreas que são reservadas à sua competência exclusiva ou suplementar;
- d) Capacidade de autoadministração (administração própria, para manter e restar os serviços de interesse local).

Ao fazer a leitura sobre o que defende o autor José Afonso da Silva (2018), que estabelece que a consideração formal, ao ente da Federação mais especificadamente o município, prevê de certa forma uma reestruturação, no que tange “o poder”, na estrutura do direito público é sabido por todos que os entes públicos trabalham de forma descentralizada, e que o escopo principal é atingir diretamente os anseios do ente do federado, assim é notório que o município irá voltar sua atenção para atendimento dos interesses locais.

Nesse diapasão descreve de forma acertada o autor Toshio Mukai (2010, p. 335):

As normas gerais urbanísticas, constantes dos arts. 3º ao 17, da Lei nº 6.766/79, salvo algumas disposições nitidamente inconstitucionais, por ofensivas à autonomia municipal, deverão ser observadas pela lei municipal. Observe-se que o parágrafo único, do art. 1º, da Lei Federal, dispõe que os municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades locais. Assim, por exemplo, caberá ao município legislar no sentido de disciplinar os loteamentos e desmembramentos para fins urbanos, em seu território, até a zona de expansão urbana (Lei nº 6.766/79, art. 3º), dispondo as exigências de obras de infraestrutura (o que poderá resultar em diversos tipos de loteamentos: populares, médios e sofisticados), as diversas percentagens de áreas de reserva pública, as exigências para o arruamento, as densidades de ocupação para as glebas, as áreas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, as condições para parcelamentos nos casos indicados nos incs. I, II, III e V, do art. 3º, da Lei nº 6.766/79, os prazos para aprovação dos projetos de parcelamentos, as garantias exigidas para a execução das obras, os critérios e condições a serem impostos para a expedição do cronograma de execução das obras, inclusive o prazo de sua duração etc.

Nesse sentido, é possível afirmar após a leitura da legislação pertinente ao tema, assim, como defendem os doutrinadores, acima citados a competência quanto o parcelamento e o desmembramento, a interpretação pacífica, demonstra a não intervenção do Estado, já que possibilita tal elasticidade trazendo autonomia quanto ao tema.

Na tentativa de acompanhar a legislação de forma integral atinente ao tema, tanto buscando respaldo na lei federal, demonstrou-se necessário verificar o que é disciplinado quanto ao solo na legislação estadual, por esta razão a Constituição Estadual do Estado da Bahia (BAHIA, 1989) merece ser mencionada e interpretada quanto ao referido tema.

Destarte pontuar que a Constituição Estadual, pouco versa sobre os temas: parcelamento, loteamento e desmembramento do solo, ao tecer sobre o tema, de forma mais objetiva, em seus artigos: 54 até o artigo 57, assim, se na legislação que compete o referido tema:

CAPÍTULO II Da Criação, Incorporação, Desmembramento e Fusão dos Municípios

Art. 54. Lei complementar estadual disporá sobre a criação, incorporação, desmembramento e fusão de Municípios, estabelecendo os critérios e requisitos mínimos relativos à população, eleitorado, número de domicílios e renda, observadas as seguintes condições:

I - consulta prévia, através de plebiscito, às populações diretamente interessadas, com manifestação favorável da maioria absoluta dos respectivos eleitores;

II - início do processo, mediante representação dirigida à Assembleia Legislativa, subscrita por dez por cento dos eleitores das áreas interessadas, devidamente identificados;

III - garantia de que a criação do novo Município não acarretará prejuízo ao desenvolvimento socioeconômico e ao processo de sustentação do Município de origem;

IV - criação de Município somente no período compreendido entre doze e seis meses anteriores às eleições gerais para Governador ou Prefeito.

§ 1º A instalação do Município dar-se-á a 1º de janeiro do ano subsequente ao das eleições para Prefeito, Vice-Prefeito e Vereadores.

§ 2º Os Vereadores eleitos para a primeira legislatura elaborarão, no prazo de seis meses, a Lei Orgânica do Município, observado o disposto na Constituição Federal e nesta Constituição.

§ 3º Instalado o novo Município, o Prefeito encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de sessenta dias, projeto de lei orçamentária que será votado no prazo máximo de quarenta dias. (BAHIA, 1989).

Desta forma, a legislação estadual não aborda a forma que Camaçari reveste seu ato para torná-lo válido, ao pesquisar a Constituição do Estado da Bahia (BAHIA, 1989) tal conduta não encontra nada que se assemelhe ou que possa fazer alusão, defendida pela legislação do Município de Camaçari, a busca ainda pelo respaldo para criação do Código Urbanístico de

Camaçari (CAMAÇARI, 2008) continua presente, após o estudo da legislação estatal, cuja competência é precedida pelos artigos referenciados.

Assim, de forma objetiva a legislação estadual traz a criação, incorporação, desmembramento e fusão dos municípios corroborando pela necessidade de ser posto em votação, através, por exemplo, de um plebiscito, haja vista o impacto diante das possíveis mudanças que afetam muitas pessoas, portanto, a população deve ser consultada.

Em relação à Organização Municipal o artigo 55 da legislação estadual descreve de forma simplificada e não desloca a competência para o Município no que tange o parcelamento do solo, logo a inconstitucionalidade do Código Urbanístico de Camaçari se evidencia ainda mais.

Art. 55. Os Municípios do Estado da Bahia são unidades integrantes da República Federativa do Brasil, dotadas de autonomia política, administrativa e financeira e regidas por suas leis orgânicas e demais leis que adotarem, observado o disposto na Constituição Federal e nesta Constituição. (BAHIA, 1989).

Assim, o referido artigo descreve a forma administrativa e a autonomia do ente público, se desvencilhando de atribuir qualquer competência para o município no que tange estabelecer um código urbanístico e legislar de forma arbitrária ao invés de discricionária quanto ao referido tema.

Ainda na tentativa de encontrar respaldo na legislação estadual, como forma de gerir o parcelamento e o desmembramento no Município de Camaçari, os artigos 56 e 57 se tornam imprescindíveis, descreve que: “Art. 56. O território do Município será dividido em distritos, para fins administrativos, e suas circunscrições urbanas serão classificadas em cidades, vilas e povoados, segundo critérios estabelecidos em lei complementar.” (BAHIA, 1989).

Em relação ao artigo 56 a legislação estadual disciplina sobre a forma que o município é dividido, apenas com a finalidade de organizar melhor, ou seja, o objetivo dessa divisão é apenas de cunho administrativo, tal divisão sem dúvida alguma ajuda os gestores na administração e principalmente na aplicação das políticas públicas.

O Artigo 57 da Constituição Estadual traz a essência do que é posto na Constituição Federal, haja vista separa os poderes do município demonstrando a harmonia e autonomia entre eles, e ainda estipula na ausência da função o substituto imediato, ou seja, em nada acresce a

competência municipal, ou delega competência para elaboração, por exemplo, do Código Urbanístico.

Art. 57. São Poderes do Município o Legislativo e o Executivo, independentes e harmônicos entre si. § 1º Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, é vedado a qualquer dos Poderes delegar atribuições e quem for investido na função de um deles não poderá exercer a de outro. § 2º Substitui o Prefeito, no caso de impedimento, e sucede-lhe, no caso de vaga, o Vice-Prefeito. (BAHIA, 1989).

O Artigo 59 da legislação estadual merece ainda ser discutido, em razão da competência descrita ao município, principalmente em seus incisos que versam sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo, entretanto, em nenhum inciso ou artigo legitima para o desmembramento e muito menos para este tipo de “doação”.

Art. 59. Cabe ao Município, além das competências previstas na Constituição Federal:

- I - elaborar e promulgar sua lei orgânica;
- II - elaborar e executar a política de desenvolvimento urbano e seu plano diretor, que será aprovado, exclusivamente, por lei municipal;
- III - promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;
- IV - criar, organizar e suprimir distrito, observada a legislação estadual;
- V - organizar e prestar os serviços públicos de interesse local, assim considerados aqueles cuja execução tenha início e conclusão no seu limite territorial, e que seja realizado, quando for o caso, exclusivamente com seus recursos naturais, incluindo o de transporte coletivo, que tem caráter essencial”
- VI - prestar serviços de atendimento à saúde da população e manter programas de educação pré-escolar e de ensino fundamental, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado;
- VII - garantir a proteção do patrimônio ambiental e histórico-cultural local, observada a legislação federal e estadual;
- VIII - legislar sobre assuntos de interesse local, notadamente sobre:
 - b) administração, utilização e alienação de seus bens;
- IX - legislar, em caráter suplementar, para adequar as leis estaduais e federais às peculiaridades e interesses locais.

Parágrafo único. O Município exerce, no âmbito de seu território, as competências comuns com a União e o Estado, previstas na Constituição Federal e nesta Constituição. (BAHIA, 1989).

Assim, diante do que fora exposto é possível afirmar que a competência em relação ao Código Urbanístico é competência privativa da União, o Município não dispõe dessa competência, não foi evidenciado a competência comum ou concorrente, já que a legislação de Camaçari se assemelha mais a uma “inovação legislativa” e pior a constatação de uma atuação de forma ilegal e inconstitucional.

Nesta senda, ao debruçar os olhos para os tipos de competência, mesmo tentando direcionar para uma competência concorrente para legislar sobre direito urbanístico, está prevista mais

precisamente no Artigo 24 da Carta Magna (BRASIL, 1988), o que se pode interpretar é que aos municípios cabem implementar a política de desenvolvimento urbano, instituindo as normas urbanísticas de acordo com as especificidades locais na essência para atender os interesses locais.

Fazendo um contraponto do que é posto no artigo 30 da Constituição Federal, anteriormente citado, o lastro legal para tal prática costumeira do Município, ainda na insistência sutil o artigo 182 da Carta Magna versa sobre o que venha a ser a política urbana, e demonstra a importância do papel de cada município.

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. § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

Ao constatar o que é posto na Constituição Federal através da política urbana é mister observar que não é legitimada a referida prática imposta pelo Código Urbanístico, não demonstrando tal respaldo na legislação estadual, portanto endossando tudo que fora dito anteriormente, não existe embasamento legal para tal prática, já que não encontra respaldo nem em legislação federal, nem estadual para atuar nessa área.

Outrora diante do pressuposto, que quando uma pessoa seja física ou jurídica faz a aquisição de uma propriedade, logo intitulada como “propriedade privada”, pressupõe que tal indivíduo adquirente possui o direito total e irrestrito sobre o bem, porque não dizer que qualquer destinação do imóvel pode ocorrer como bem entender, ou seja de acordo com sua conveniência.

Assim, dantes afirmar com total convicção, que cumprindo a função social da propriedade e pagando os impostos necessários para manutenção do direito, não haveria motivo ensejador para o Estado interceder na propriedade privada alheia.

Ocorre que o escopo, do trabalho acadêmico, no entanto, é demonstrar a possibilidade da mitigação da propriedade privada, sob o crivo do Código Urbanístico de Camaçari, que traz uma limitação, por exemplo, para propriedade com metragem, acima de um hectare (10 mil metros), caso em que o proprietário almeje uma transação de parte dessa propriedade.

Cumprir lembrar que a legislação de 2008, que obrigava os proprietários doar parte da propriedade para o município, já a legislação de 2021 não deixou de ser prejudicial, visto que se baseia no “pedaço de terra”, que deverá ser valorado com preço competitivo do mercado e tal valor será destinado para o município.

Assim partindo do contraponto da lesão ao direito tutelado na Carta Magna finalmente esta doação imposta, mesmo revogada seja no formato da lei de 2008, porém, em vigor no formato de 2021, continua sendo algo discrepante e ilegal, pois tal conduta impõe ao particular renunciar um direito fundamental, portanto, deve-se ter em mente e traçar o que deve ser feito ao se deparar com uma legislação que impõe ao contrário ao direito e é simplesmente pacífico pelo Município de Camaçari e a pergunta que paira na mente é que: até que ponto essa imposição do Município é legítima?

Qual seria o papel do município nessa relação tão benéfica para uma das partes e tão prejudicial para outra, a afirmação é apenas uma forma de apresentar uma reflexão crítica para o enfrentamento do tema central do projeto, haja vista, existe alguma possibilidade de compensar o quanto requerido no artigo 42 do Código Urbanístico, ora abaixo transcrito, e outro questionamento louvável, seria qual a capacidade do presente artigo em estreitar a relação com a Câmara dos Vereadores, no intuito de fazer uma sugestão para alteração do texto em vigor, já que diante da última alteração em 2021, o anseio de mudar só que a mudança não foi favorável ao proprietário da terra.

A transcrição do Artigo 42 pertencente ao Código Urbanístico é de suma importância, pois legitima todas as linhas do presente trabalho demonstrando a forma de atuação do Município

de Camaçari em confronto direto com a legislação federal, neste tocante como a pesquisa foi anterior a 2021 o estudo comparado da legislação com 2008 enriquece a análise crítica.

Ao realizar a pesquisa no próprio site da Câmara dos Vereadores do município de Camaçari é possível constatar que não existe uma exposição de motivos devidamente anexa a tramitação da referida PL 1044/2021, já que é possível verificar que consta ainda como em tramitação, entretanto, conforme a mensagem do gestor a legislação já entrou em vigor.

Figura 1 - Print do sítio eletrônico da Câmara dos Vereadores de Camaçari

Proposição	Protocolo	Modalidade	Entrada	Autor	Ementa	Anexo	Movimento	Localização	Situação
1044/2021	27075	Projeto de Lei	01-09-2021	Poder Executivo	Acréscimo de dispositivos à Lei Complementar Municipal nº 913, de 03 de setembro de 2008, objetivando modernizar a disciplina legal sobre a doação de áreas no bojo dos processos de desmembramento de glebas superiores a 1ha (um hectare). (Projeto de Lei Complementar)	Ler	09-09-2021	Plenário	Em Tramitação

Vereadores Login

Rua do Contorno de Centro Cultural, Dois de Julho, s/n, Camaçari, Bahia - Cep 42800-610- PABX (71) 3621.6100

Fonte: Camaçari (2023).

Ao realizar a comparação da legislação anterior e a legislação alterada, cuja justificativa utilizada pelo município foi a “modernização” da legislação.

Quadro 1 – Legislação Vigente em 2008 x a legislação com a alteração realizada em 2021

<u>Legislação 2008</u>	<u>Legislação 2021</u>
<p>Artigo 42. Os desmembramentos devem obedecer à ordem urbanística expressa na Lei do Plano Diretor, ao disposto nos arts. 35, 36, 37, II, III, XI e 40 desta Lei e adotar as seguintes disposições:</p> <p>I – serão objeto de parcelamento sob a forma de desmembramento as áreas conceituadas como gleba ou lote, nos termos do Anexo I desta Lei;</p> <p>II – quando a área da gleba for superior a 1ha (um hectare) haverá transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, de 20% (vinte por cento) da área total da gleba;</p> <p>III – quando a área da gleba for inferior a 1ha (um hectare) e estiver inserida em loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior à área mínima estabelecida no art.37, I desta Lei, o poder público exigirá a doação da área restante, de forma proporcional ao tamanho do lote a ser desmembrado.</p>	<p>Artigo 42.</p> <p>§1º Como alternativa à exigência prevista no inciso II, será efetuada uma avaliação da área que deveria ter sido doada com base no valor atual de mercado, devendo a importância ser recolhida aos cofres municipais pelo empreendedor, desde que atestado por equipe técnica da SEDUR a desnecessidade de destinação de área para uso público.</p> <p>§ 2º Na hipótese do parágrafo primeiro, será dispensado o pagamento ali previsto, quando o desmembramento do solo se destinar a programas de relevante interesse público e social vinculados a entidades da Administração Direta, Indireta, ou entidades privadas que desempenham atividades de interesse coletivo em regime de colaboração com o poder público.</p>

Fonte: Adaptado pela autora a partir de dados extraídos de Camaçari (2008, 2021).

A título de aflorar a real eficácia da destinação da propriedade ou a pecúnia referente ao valor do pedaço de terra valorado a preço competitivo, as “doações” possíveis inseridas no referido artigo que ganharam “parágrafos” que mantiveram a ilegalidade do mesmo, portanto, deve-se avaliar as “doações” possíveis de serem recebidas pelo município, estipuladas pelo artigo citado e pelo parágrafo recentemente incluído no ano de 2021, portanto, aqui rechaça, através da parte destacada no artigo, “doação da área restante”, para tornar algo mais palpável, exemplifica, com uma região localizada na zona industrial, como por exemplo o Polo Petroquímico de Camaçari, ou seja, local distante do centro da cidade ou da orla.

Quando o município interfere no crescimento de uma empresa por exemplo, se esta for obrigada a doar, isso prejudica diretamente o empresariado, e afasta investimento para o próprio município.

Desta forma, uma empresa que pretende investir na cidade ela está colaborando de forma direta no município, de forma muito objetiva, pode-se citar a geração de empregos, os impostos, as taxas de fiscalização, enfim, a vinda, permanência e o investimento de uma empresa/indústria para qualquer local é algo benéfico, não se deve tecer prejuízos ambientais a depender da atividade a ser desenvolvida isto é muito subjetivo, mas uma empresa que tenha um espaço de terra razoavelmente grande e para desenvolver sua atividade fabril não tem necessidade usar toda área, ou seja, por exemplo 80% da ocupação do terreno é suficiente, mas no caso de venda dos 20% tem que doar parte do valor da venda para o município ou seja o valor será revertido para os cofres públicos, a forma posta entra em convergência com a forma usual de desapropriação.

Assim, cumpre ressaltar que tal conduta legitimada pelo artigo é inidônea é ilegal, e isso reflete de forma negativa para várias pessoas, seja para o próprio município que atualmente tem diversas empresas fechadas no Polo Petroquímico de Camaçari, que poderiam ser vendidas parte do terreno para atrair empresas menores e com isso trazer inúmeros benefícios para todos.

A legislação mencionada é absurda e não encontra nenhuma destinação possivelmente eficaz, parece que foi posta sem pensar, ou ao menos apurar o quão negativo poderia ser para os possíveis investidores no município.

Apenas para demonstrar a realidade do município, não criticando diretamente a gestão da Prefeitura Municipal de Camaçari e apenas citando no presente trabalho, através do recurso “*google maps*” é possível vislumbrar e constatar que o órgão municipal não consegue manter a área em frente a um dos seus prédios de forma organizada, urbanizada, localizado como o “Centro Administrativo de Camaçari”, que se encontra em condições críticas, é notório o descaso do local onde o Município atua “diariamente” e quando chove o caos se instala. (CAMAÇARI, 2022).

Salutar apontar qual será a verdadeira serventia dessa "doação", questionasse por exemplo, se tal obrigatoriedade não afugenta os investidores, ou até mesmo engessa os já existentes, porque este pedido pecuniário da área “doada” ou o valor referente a mesma sem dúvida alguma traz um "freio" para o empresariado já que precisa repassar "parte" do seu patrimônio para o município, e o pior com respaldo em uma lei que ultrapassa os limites estabelecidos pela competência que está descrita na Constituição Federal. (BRASIL, 1988).

Assim, daí que surge a ideia sugestiva do presente trabalho, como compensar o órgão público sem ceder sem ter que repassar valores conforme estabelece o artigo 42 do Código Urbanístico, com certeza muitas sugestões podem ser feitas, porém, a mais assertiva é a alteração do referido artigo sem prejudicar o proprietário possuidor de bem imóvel com terra equivalente a um hectare.

Então o projeto para resolver a inconstitucionalidade apresentada, pensando na arrecadação do município, diante da possibilidade de atrair novos investidores, além de ofertar ao Comitê de Fomento Industrial de Camaçari (COFIC) que compõe um comitê de assessoria para as empresas do Polo, ventilando a possibilidade das mesmas terem o direito de vender parte da propriedade até mesmo para investir na própria indústria, movimentando renda e quem sabe ofertando empregos, logo tal iniciativa mexe diretamente na cadeia produtiva trazendo reflexos para toda coletividade.

4 O CONTEXTO HISTÓRICO E POLÍTICA PÚBLICA DE MORADIA EM CAMAÇARI

O autor Eduardo Bueno (2003) em sua obra: “*Brasil: uma história*”, relata sobre o contexto histórico da origem das cidades baianas, já que descreve sobre o século X, versando sobre uma região conhecida atualmente como Recôncavo Baiano, onde aconteceu uma invasão pelos índios tupis que eram originários da Amazônia.

Cumprir destacar que em sua produção, o autor informa que os referidos índios conseguiram expulsar os habitantes locais, que tinham como característica a linguagem *macro-jês*, outra característica que merece ser destacada, é que estes indígenas migravam com frequência, sempre que percebiam que havia perda relevante dos recursos naturais, já que viviam de pesca, caça, colheita e uso dos recursos da floresta.

Com a chegada da Coroa Portuguesa no século XVI a ocupação instalada na ocasião era a tribo tupi, denominados como tupinambás, o que se sabe, que a exploração do povo oriundo de Portugal tinha como a pretensão catequizar os habitantes do Brasil, relatos históricos informam que os jesuítas se reuniam próximo ao Rio Joanes para pregação.

Em meados do ano de 1600, os índios ajudaram na guerra contra a invasão holandesa utilizando como base a Casa da Torre, que atualmente pertence a Mata de São João. Naquela época, muitas epidemias ocorreram, o que corroborou com a expulsão dos jesuítas, cumpre ressaltar que com o passar dos anos deixava de ser apenas uma “aldeia” para se expandir como Vila, através do Conselho Ultramarino, intitulada como: Vila Nova do Espírito Santo de Abrantes, após, aproximadamente 200 anos, o território foi desmembrado de Mata de São João.

A cidade de Camaçari recebeu este nome em homenagem a uma árvore *Kamasary*, palavra derivada do tupi. A referida cidade está localizada no Estado da Bahia e, também, considerada como pertencente à Região metropolitana de Salvador.

Uma das suas principais características da referida cidade é a existência de várias indústrias dentro do Polo Petroquímico de Camaçari, pois tem muitas empresas nacionais e multinacionais

instaladas, assim, impactam diretamente não apenas na economia local, como também na economia nacional.

De acordo com a Dissertação de Mestrado, sob o título: “*Camaçari, as duas faces da moeda: crescimento econômico x desenvolvimento social*”, do professor José Gileá Souza (2006), um dos maiores pesquisadores do desenvolvimento regional do Município e, em consonância com sua pesquisa cujos indicadores econômicos do município de Camaçari, demonstraram que o território sofreu uma profunda transformação, principalmente a partir de 1970, quando foi implantado o complexo industrial, resultando numa modificação do espaço urbano. Em face ao cenário apresentado, aconteceu uma aceleração no processo econômico, porém, o desenvolvimento social não contribuiu na melhoria da qualidade de vida da população.

Cumprе ressaltar que a localização estratégica do Polo, no município de Camaçari, permite fácil acesso às indústrias através das rodovias BA-093, BA-535 (Via Parafuso), Canal de Tráfego, ferrovias, portos e aeroportos.

O tema levantado pelo autor é de indiscutível importância para se entender o impacto que esses grandes complexos industriais trouxeram para o município de Camaçari. Souza (2006, p. 22) ressalta: “Entende-se como desenvolvimento econômico a melhoria de indicadores econômicos e sociais que impactem positivamente na melhoria da qualidade de vida.”

No período pesquisado, iniciou-se uma fase de desenvolvimento industrial que teve como principais efeitos o crescimento econômico e urbano de Camaçari. Produto Interno Bruto (PIB) do Município que era relativamente insignificante no início do período cresceu a ponto de, em 2003, ultrapassar o PIB gerado na capital do Estado e a sua população, devido ao crescimento vegetativo e à forte corrente migratória atraída pelo sonhado emprego nas indústrias, passou de 21.849 habitantes em 1960, para uma estimativa de 191.855 habitantes em 2005. (IBGE, 2005 apud SOUZA, 2006, p. 22).

Portanto, é possível entender que a industrialização em um território traz uma grande interferência na economia local, entretanto, as políticas públicas precisam acompanhar a evolução para que não seja evidenciado o contraste social de forma tão latente.

Sem dúvida, a finalidade da dissertação deste autor foi desenvolver uma pesquisa em Camaçari com o objetivo de traduzir a realidade socioeconômica com o propósito de levantar informações que vão viabilizar as manifestações das carências dos habitantes do município, cuja contribuição foi acertada para a dissertação já que as pesquisas elegeram o mesmo município.

De acordo com Souza (2006, p. 23) o objetivo geral da sua dissertação foi:

[...] realizar uma pesquisa no município de Camaçari, dentro do âmbito da teoria do desenvolvimento regional, que deverá traduzir a realidade socioeconômica e fornecer informações que viabilizem o estudo e o conhecimento das necessidades e possíveis tendências de transformação do espaço, assumindo-se como pressuposto que o nível de urbanização, o desenho urbano e as manifestações das carências da população são realidades a serem examinadas à luz dos sub processos econômicos, políticos e socioculturais, assim como das realizações técnicas das modernidades de uso do território nos diversos momentos históricos.

Em relação à densidade demográfica, Camaçari ocupa a quarta colocação no Estado da Bahia, e a segunda em relação aos municípios limítrofes da capital, Salvador, em relação ao PIB, Camaçari só perde colocação para capital, sendo inserida de forma extremamente positiva, já que ocupa a segunda colocação, ou seja, tal afirmação demonstra a capacidade econômica que o município tem, portanto, é possível vislumbrar que tal afirmação quando colocada em evidência, já que ocupa a sexta colocação em todo Nordeste, ratifica a importância do município no cenário nacional.

Segundo o sítio eletrônico do IBGE (2021) a população de Camaçari, cidade metropolitana de Salvador é uma das que mais cresce, destaca-se por exemplo, no último levantamento em 2021 que a população já ultrapassava 309.208 (trezentos e nove mil duzentas e oito mil pessoas), fazendo uma comparação com o Estado da Bahia como um todo, Camaçari ocupa o 4º lugar quando analisada toda a sua população, a cidade abriga uma orla extensa com águas quentes e acesso a diversos serviços, além de ser considerada "um interior" muito próximo a capital.

Em razão da pandemia da Covid muitas pessoas optaram residir em casas, algumas tentaram se reconectar com a natureza, outras preferiam o isolamento, outras descobriram a preciosidade das coisas simples, as pessoas ao invés de apartamentos procuram por casas, mais de 50%, e este aumento foi uma das consequências da pandemia. (RODRIGUES, 2021).

De acordo com a Caravela Dados e Estatísticas (2023) o PIB de Camaçari é um dos mais altos do estado, o valor aproximado é de R\$ 84.400,00 (oitenta e quatro mil e quatrocentos reais), o levantamento do PIB se faz através do levantamento de bens e serviços, o estudo contabiliza a circulação de moeda, visto que desenha o cenário econômico da região, direcionando os olhos não só para potenciais investidores mas para a população como um todo já que quando um lugar possui uma economia equilibrada indubitavelmente oferta mais empregos, mais acesso aos itens

básicos de sobrevivência e os serviços públicos também recebem mais verbas diante do recolhimento de impostos e taxas.

Camaçari divulgou em sua página oficial que parte da população sobrevive contando com o benefício do programa bolsa família, segundo os dados veiculados cerca de 26.464 (vinte e seis mil quatrocentas e sessenta e quatro) famílias recebem o auxílio que contribuem para que todas estas famílias deixem de viver a margem da extrema pobreza. (CAMAÇARI, 2023)

Camaçari não tem apenas pontos positivos a se orgulhar. Em 2021, ano pandêmico, a Ford Motor Company Brasil encerrou a produção dos veículos no Estado da Bahia, isso é estarrecedor, pois a empresa já ultrapassava 25 anos de instalação, e a referida empresa deixou centenas de desempregados, pois muitas pessoas não só perderam a renda, como trouxe diversos prejuízos para o município, muitos deles tão severos que atingiu a todos, como por exemplo, a perda da arrecadação e a redução do poder de compra das famílias, impactando, assim, diretamente nas estatísticas.

É válido destacar que a cidade se expandiu muito nas últimas décadas, contando com faculdades públicas e privadas, com *shoppings centers* e com um comércio local bastante variado. Cumpre destacar que a cidade foi agraciada com uma extensa faixa litorânea, com mais de 40 quilômetros de praias. Definitivamente Camaçari é um grande atrativo para turistas, diante das belezas naturais e paradisíacas que o local oferece, algumas praias são muito atrativas como por exemplo, a Praia de Jauá, Arembepe, Guarajuba e Itacimirim.

Ao assistir as campanhas políticas, e principalmente as sessões transmitidas pela televisão da Câmara e do Senado, é possível constatar que a política no Brasil não é exercida por “amor” ou “vocação”, ela é encarada pela maioria dos políticos como uma verdadeira fonte de renda alinhada a interesses para todos aqueles, que tem empenho nas consequências diretas, já que os privilégios que a vida política proporciona não tem “limites”, assim, a política é exercida em geral pelo agente político, que não tem expertise em ciência política e acaba por direcionar esforços e objetivos para qualquer outra finalidade, olvidando muitas vezes das necessidades principais e gritantes que o povo brasileiro precisa, definitivamente Gil estava certo, “os lucros são muito grandes e ninguém quer abrir mão.” (GIL, 1985).

Diante do sistema tributário e da forma de arrecadação brasileira, é possível afirmar que a população que dispõe de menor renda acaba entregando boa parte do que recebe para o governo, em decorrência da alta carga tributária do País, mas se existissem menos impostos, a população seria mais independente e não precisaria da assistência que o poder público, que tenta, mas não consegue ter plenitude na sua oferta, por diversos motivos.

Assim, vale destacar que entra político e sai político e os problemas se agravam cada vez mais, tornando a solução ainda mais distante, e equiparando de forma lúdica e assustadora como o “encontro com um tubarão”, relembrando a música já tratada, demonstrando que os problemas se avolumam e quando não encarados e solucionados eles não desaparecem.

A gestão política, independentemente de sua esfera, municipal, estadual e federal, coloca os problemas da moradia como algo “irresolúvel”, já que utiliza de meios paliativos para solucionar, na maioria das vezes o que se vê são propagandas e projetos eleitoreiros, e, assim, fazendo uma analogia com a música de Gil (1985), o problema se acumula a todo instante, se agiganta e de uma proporção “tamanho” que pode ser equiparada a um tubarão, animal altamente perigoso, com grande potencial ofensivo, que muitas vezes em casos de enfrentamento o resultado pode ser fatal.

As questões sociais não se resumem apenas em não ter um lar ou da gestão pública não providenciar meios que tornem o acesso à moradia algo viável, a ressalva é para os gastos públicos supérfluos, enquanto tem seres humanos sobrevivendo o governo faz festas, banquetes, gasto com viagens coisas que não deveriam sair dos cofres públicos.

Segundo o sítio eletrônico institucional da Câmara dos Deputados (IMÓVEIS... 2022), o valor do auxílio moradia de um deputado é de R\$ 4.253,00 (quatro mil duzentos e cinquenta e três reais) conforme Ato da Mesa nº 3, de 25/02/2015, tal valor é creditado em espécie ou reembolsado via nota fiscal ou recibo. A crítica não é apenas em relação ao valor, a crítica é porque se um deputado federal tem conhecimento que o exercício da função será em Brasília deve ter em mente que seu domicílio irá alterar a partir da sua eleição, já que são ofertados para os deputados os chamados “apartamentos funcionais”, os mesmos são de propriedade da União, mas, infelizmente, o que é relatado no próprio site é que alguns imóveis não estão em condição

de uso, a maioria das vezes uma pequena pintura ou reforma, com certeza resolveriam a questão.

O que salta aos olhos é oferecer este auxílio sabendo que se uma pessoa toma posse de um cargo em outro estado da Federação o custo com a moradia será dela, mas com os deputados não, quando não são alocados no apartamento funcional são agraciados com um valor que muitas famílias, mesmo somando todas as rendas da casa não chegam a um terço da quantia oferecida aos deputados, com certeza é um absurdo e isso deve ser repensado na política urgente, pois a população não merece ter este “furto” de verba para moradia de ente um político, já que o próprio site da Câmara, graças à necessidade de cumprir com o princípio da transparência, informa que apenas nestes seis primeiros meses de 2022, os deputados já gastaram com moradias o montante de R\$ 2.856.642,65 (dois milhões oitocentos e cinquenta e seis mil seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e cinco centavos).

Desta forma, apenas em um benefício, citando aqui apenas o auxílio-moradia ofertado aos deputados, sendo que para os senadores o valor é ainda maior, quantas milhares de pessoas seriam beneficiadas se o governo cortasse tal benefício e construísse casas, apartamentos populares, com condições dignas, quantas pessoas que vivem em situação de rua poderiam ter acesso a um lar, mesmo que fosse lhes cobrado um valor simbólico mensal, por alguns anos, ou seja, em “cortar” benefícios de pessoas que têm condições em troca de oferecer um lar para pessoas que não tem nada, que dentro de uma sacola plástica de mercado pode resumir tudo que tem.

A necessidade de rever este auxílio moradia e de uma vez por todas extingui-lo é urgente, já que os deputados e senadores com os salários que recebem tem condições para fazer este custeio. Já a população que recebe salário e adere a um financiamento imobiliário tem que pagar mensalmente retirando da renda que recebe, mas porque para o agente político tem que ser diferente.

A política pública de moradia poderia ser ampliada se todos os auxílios ofertados para os políticos fossem revisados e se possível extintos, já que poderiam ser revertidos os valores para outras necessidades que são gritantes.

Com a pandemia muitas pessoas passaram a não ter um lugar específico, para chamar de lar, mas, também pelo fato de não ter sido oportunizado tal direito, não ter um lugar para passar a noite. Essas pessoas são vulneráveis às adversidades climáticas ou a violência noturna as atinge de forma direta.

A moradia é um direito fundamental, que está incluso como direito universal na Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), desde 1948, após a Segunda Guerra Mundial, cumpre ressaltar que as guerras sempre trazem consequências nefastas, mortes de inocentes, crianças órfãs, são incontáveis consequências negativas e uma delas, por exemplo é a perda do lar. (ONU, 1948).

O artigo XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos traz a habitação com sentido semelhante a moradia, demonstrando tal importância.

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. (ONU, 1948, grifo nosso).

A Constituição Federal Brasileira (BRASIL, 1988) tem o caráter humanitário, considerada como uma constituição cidadã, e com um texto extremamente protecionista e direcionada para o bem comum e, assim, no capítulo que descreve sobre os direitos tutelados, a Carta Magna assegura o direito à moradia como direito fundamental, e ainda ratifica no seu parágrafo único, que estabelece a responsabilidade do Estado que deve garantir tal direitos às pessoas, principalmente, em condições de vulnerabilidade social, concedendo-lhes uma renda, para que o acesso aos direitos essenciais sejam de fato atingidos, no caso em comento urge trazer à baila o referido artigo versando sobre a habitação:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. **(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)** (BRASIL, 2015).

Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária. **(Incluído pela Emenda Constitucional nº 114, de 2021)** (BRASIL, 2021).

Importante salientar que a União não está sendo boazinha, quando institui “um auxílio”, “uma bolsa família”, “um aluguel temporário”, pois é sua obrigação, é o seu dever, haja vista, o ente público deve assistir os menos favorecidos, e priorizar aqueles que estão à margem da pobreza, por exemplo, que boa parte da população brasileira não possui acesso a água potável e sistema de saneamento básico em pleno século XXI é notório o quanto as gestões públicas foram ineficazes ao longo dos anos.

Segundo a Organização Pan-Americana de Saúde (OPAS) em seu site institucional informa que a Covid-19 se alastrou pelo País de forma desenfreada e o número de mortos foi o mais alto do que em outras partes do mundo, assim, é salutar afirmar que o número de vítimas pela doença supracitada ainda não teve um fim, porém, o que mais estarrece que a quantidade de mortos até o primeiro semestre de 2022 ultrapassou o número de habitantes de diversos locais do mundo, visto que a população existente em vários outros países dos continentes não ultrapassou o número de mortes que ainda ocorrem no Brasil.

Ainda segundo a OPAS, as mortes em consequência da Covid-19 chocaram vários países, como Vaticano, Nauru, Tuvalu, Palau, San Marino, Mônaco, Liechtenstein, São Cristóvão e Névis, Ilhas Marshall, Dominica e Andorra, ou seja, neste tocante, cumpre destacar que todas as populações somadas destes países não totalizam o número de morte ocorridas no Brasil em razão da pandemia da Covid-19 e os números não estagnam, os anos passam e as mortes diminuíram, porém não cessaram, pode-se colocar a “culpa” na demora na aquisição das vacinas ou na veiculação das informações errôneas, mas o que se pode afirmar com toda certeza que apenas identificar “culpados” não trará os entes queridos de volta.

Importante frisar que as mortes em razão da Covid-19 podem ser evidenciadas e contextualizadas, porque boa parte dos brasileiros não possuem um lar, muitos não tem acesso à água encanada, como pedir para população comprar álcool, se falta comida no prato. Os problemas se agravam e refletem a cada dia, e de forma inquestionável os mais prejudicados são, sem dúvida alguma, as pessoas mais pobres.

O acesso aos itens básicos para uma vida digna é obstaculizado, seja pela alta carga tributária, seja pela falta de oportunidade de se inserir no mercado, seja pela burocracia para tentar o

empreendedorismo, infelizmente muitos são os encaixos que as pessoas passam para ter acesso ao mínimo necessário para ter uma vida digna.

Infelizmente o governo “atrapalha” mais do que ajuda, pois se ao invés de reduzir os benefícios dos políticos, e escorchar a população com a alta carga tributária, deveria assegurar o cumprimento e execução das políticas públicas, que serão apenas asseguradas quando a gestão pública finalmente enxergar os problemas e tentar resolvê-los, lógico que não está sendo diminuído ou amenizando a proporção dos problemas sociais, mas paliativos não trazem solução nem a médio e a longo prazo.

O que se vê é a “ação política”, enérgica e ativa quando se aproxima o período da eleição, são as falsas promessas e venda de sonhos, são os anseios do povo que são ludibriados. A política rende muitos benefícios para os políticos, se não fosse algo tão rentável, não seria assustadora a vontade de muitos em permanecer no poder, a ideia da reeleição e a necessidade de se manter na política revelam o quão a política é lucrativa!

Deve ser estudado o porquê dos políticos que entram na política se vestem como fossem uma “monarquia”, e não pensam em sair dela jamais, pois o que deve ser relativizado são “os bônus”, que lhe são assistidos, pois tais benefícios como o valor acima já citado prejudicam a população como um todo.

O gestor público não precisa de auxílios tem que viver com o salário que recebe, pois quando se revela algo nessa magnitude fala-se de recursos variados, ajuda de custo, porque os brasileiros têm que se manter com a renda que ganham a custo do seu trabalho e suor, e porque o político tem que ter tantos benefícios, já que recebe sua remuneração mensal não deveria ter tantos auxílios.

Enquanto a política no Brasil é tida como assistencialista e defendida por muitos, a democracia é importante, mas da forma que é feita com tantos “penduricalhos”, visto existe um número excessivo de políticos, são 513 (quinhentos e treze) deputados e 81(oitenta e um) senadores, com tantas benesses ninguém quer “largar o osso”.

As ideias políticas têm sido conservadoras, e a manutenção dos benefícios tem se estendido por décadas, tal prejuízo já ultrapassa bilhões de reais, o que assusta que é algo tido como permanente, entra político e sai político e os benefícios só aumentam.

Existe urgência na revisão de muitas coisas errôneas no país, o pontapé inicial deveria ser uma reforma política, visando principalmente a revisão dos gastos públicos, como sugestivamente preceitua de forma clara e objetiva o escritor Max Weber em sua obra que define a política como um exercer por vocação, como o exercício da política um dever vinculado a dedicação, a entrega, ao exercer com amor, visto que é se preocupar com outras pessoas priorizando as mais necessitas dentre as outras.

Contextualizando com o que fora dito merece a transcrição da obra de Weber (1968, p. 123):

[...] eu tirei à seguinte conclusão: não estavam à altura da tarefa que lhes incumbia, não tinham dimensão para se medir com o mundo tal como ele é e tal como ordinariamente se apresenta; em nenhum caso possuíam, nem objetiva, nem positivamente, no sentido profundo do termo, a vocação para a política que, entretanto, julgavam possuir. Melhor teriam feito, se cultivassem modestamente a fraternidade de homem para homens e, quanto ao resto entregassem, com simplicidade, ao trabalho cotidiano.

O ser humano infelizmente tem um pensamento mais egoísta, o que diferencia do bom político, que deve ter um olhar mais humano, já que precisa não só ter em sua essência a vontade de ajudar e fazer pelo próprio, deve ter em mente que deve renunciar muitas ações e necessidades pessoais para fazer em prol do povo.

Os ensinamentos de Weber são acertados, seriam ainda mais completos se abrangessem também uso da capacidade das mulheres, porém diante do escrito ser algo do século passado, onde imperava o machismo, podem relevar este “ato falho” de Weber, já que não só os homens são capazes de serem políticos, mas as mulheres também são!

A necessidade de rever os benefícios aos políticos, através de uma reforma política é gritante, rever não apenas o número dos agentes políticos, rever também todos os benefícios ofertados, já que para qualquer brasileiro, que deve viver com sua própria renda é considerado o justo porque para os políticos não será.

5 REVOGAÇÃO DO ARTIGO 42 DO CÓDIGO URBANÍSTICO DE CAMAÇARI PARA ADEQUAÇÃO AOS PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E A FORMA QUE O MUNICÍPIO JUSTIFICOU PARA MANTER EM VIGOR

Ao levantar o que a legislação dispõe sobre as intenções implícitas do município, para manutenção do artigo, sobrevém o estudo do capitalismo, já que se torna inevitável fazer a correlação, partindo do pressuposto que o ente público se preocupa com formas viáveis de arrecadar mais, trazer verbas de forma direta e indireta para o local é algo não só latente, mas um esforço diário do gestor político. Desta forma, alinhando com os doutrinadores citados, que tem expertise em economia mundial, e que seus escritos contribuem significativamente para presente dissertação, são os autores Dardot e Laval (2016, p. 26).

Princípio geral de governo, a "competitividade" representa precisamente a extensão da norma neoliberal a todos os países, a todos os setores da ação pública, a todos os países, a todos os setores da ação pública, a todos os domínios da vida social, e é a implementação dessa norma que leva à diminuição da demanda por toda parte simultaneamente, sob o pretexto de tornar a oferta mais competitiva, e à concorrência entre os assalariados dos países europeus e dos outros países do mundo, o que acarreta deflação salarial e desigualdades crescentes.

Na medida que o estudo avançou, ao levantar a legislação de municípios como Lauro de Freitas e Simões Filho que não escrevem nada parecido com o que é largamente defendido em Camaçari, é possível constatar que o gestor político utilizou de formas para alterar, atualizar e principalmente manter a forma de arrecadação, visto que a defesa é com base na arrecadação para políticas públicas e conseqüentemente para o povo que o gestor em questão pediu urgência para que o texto fosse aprovado na sua íntegra, porém a forma que foi posta é bastante simplista e superficial.

Fazendo um contraponto com a gestão do município subordinada ao ordenamento jurídico e, portanto, sua atuação é respalda no que é definido em lei, haja vista, o ente público não tem a possibilidade de atuar sem obedecer ao que dispõe a lei. No texto que foi atualizado pela gestão atual, sua forma de escrever o texto foi ultrapassada diante da não obediência com os preceitos legais, já que o município ultrapassou a competência que lhes é concedida através da Carta Magna.

Ao realizar o estudo comparativo com outros municípios, foi constatado que nenhum dos municípios estudados legislava de forma semelhante a Camaçari, já que diferente de Camaçari

os mesmos não ofendem o direito fundamental da propriedade privada, até porque a defesa da propriedade e forma de intervenção estatal já é disciplinada através do instituto jurídico de desapropriação, que versa sobre formas específicas e requisitos inerentes para o seu cabimento.

Vale destacar que os municípios possuem autonomia, e tal garantia não pode ser confundida com uso irrestrito da arbitrariedade, já que a possibilidade de atuar, legislar e manter é algo sólido, o limite sempre da atuação sempre será atuar dentro do que é imposto pela Constituição Federal, pois qualquer forma de atuação desrespeitando o que dispõe a Carta Magna é uma atuação ilegal e pode ser revista a qualquer tempo.

O levantamento dos dados, através do estudo comparativo com a legislação de outros municípios, que praticam essa “política” de ceder parte da propriedade ou valor de mercado relativo para o município em caso de venda, constata o quão prejudicial esta forma imposta, visto que, se aproveita de uma competência que limita a priorização dos interesses locais, entretanto, é desviada, visando à mitigação da propriedade privada, assim, diante da justificativa absurda da metragem da propriedade, direcionando a aplicação do referido artigo para as propriedades de maior extensão.

O município deve atuar em consonância com os princípios legais, além da possibilidade de atuar de forma arbitrária o município deve obedecer rigorosamente, o princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, logo a atuação do ente público se pauta no que a lei define sua atuação é limitada não só pelos preceitos legais, mas também por ter necessariamente que atuar com a razoabilidade e conveniência tornando a atuação do ente público cada vez mais restrita.

Os particulares ao negociarem transações de compra e venda de imóveis, incontestavelmente fazem o pagamento do imposto no âmbito municipal, qual seja, o imposto *intervivos*, logo já existe uma cobrança diante do objeto transacionado, a alternativa seria a tributação específica nestes casos, ao invés da doação da porção de terra ao município ou repasse do valor de mercado da porção de terra, visto que a eficácia em relação ao valor pecuniário recebido pode ser direcionado, por exemplo, para execução de políticas públicas, já um pedaço de terra na localidade de “Monte Gordo” por exemplo, seria mais um verdadeiro “elefante branco” para o município, até que seja definida a finalidade do “pedaço de terra” doado para o município já

correu o risco de sofrer uma invasão, a legislação foi alterada para o recebimento em pecúnia, entretanto, não afastou a sua inconstitucionalidade.

Assim, o estudo em tela visa elaborar uma sugestão de alteração para legislação imposta pelo Município de Camaçari, no intuito de resguardar os direitos a propriedade privada, direito tutelado pela Constituição Federal (BRASIL, 1988) e pelo Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), e tornando a contrapartida mais eficaz para a gestão e execução por exemplo de políticas públicas para o município que tem mais carência.

O Município de Camaçari ainda tem um diferencial, haja vista, abriga um dos maiores polos industriais do Brasil, portanto ainda existem muitas empresas no complexo. Com a pandemia muitas indústrias precisaram se reinventar para não fechar as portas, e uma das possibilidades seria vender parte do terreno ocupado, mas se desfazer de parte da propriedade, até mesmo como forma de investir na própria empresa acaba tornando algo distante e extremamente prejudicial, ainda mais com o que estabelece o artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari (CAMAÇARI, 2008), que impõe a doação do repasse do valor de mercado referente a 20% do valor transacionado, o que é extremamente prejudicial este tipo de “doação”, até porque não se caracteriza apenas como óbice, mas também como a própria mitigação da propriedade privada propriamente dita.

A pesquisa demonstrou a lesão da eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas, tendo como ponto de partida, que qualquer proprietário que possua um imóvel acima de 10 mil metros (1 hectare), e que tenha a pretensão de vender parte da sua propriedade, infelizmente encontra como óbice o artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari (CAMAÇARI, 2008), e será prejudicado diretamente, haja vista, além do imposto estabelecido pelo município, no caso de compra e venda de imóveis, cumpre destacar que o referido imposto *intervivos*, que será custeado pelo comprador, e ainda o vendedor terá que doar parte do valor recebido, como se o município estivesse atuando em sociedade já que direciona o recebimento inevitavelmente de parte dos “ganhos”, o que é uma total afronta ao direito fundamental da propriedade privada.

Em que pese, a que se ressaltar que mesmo após o levantamento das legislações Federal e Estadual, foi de fato constatado que o Estado não intervém de forma incisiva nas relações privadas, e deixa a critério de cada município a criação e gestão da sua legislação própria,

porém, não se pode olvidar que os direitos fundamentais surgiram como forma de frear a discricionariedade dos entes públicos, sendo uma forma de evitar a tomada de decisões pautadas pela arbitrariedade do governo da situação refletida pelos atos da gestão.

Outro tópico que precisa ser estudado a título de esgotar as formas jurídicas que o município tentou, mas em nada se coaduna, assim, o instituto jurídico é a figura da desapropriação por utilidade pública, que está esculpida na Lei nº 3.365 (BRASIL, 1941) que considera a desapropriação de bem particular para finalidades que atendam exclusivamente interesses públicos, apenas na tentativa de estafar todas as possibilidades legais, demonstram que em nada se configura ou se assemelha o que dispõe o artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari. (CAMAÇARI, 2008).

O tema envolvendo “essa doação” para o governo local não é muito debatido, pois o Município utiliza da competência que lhe foi conferida pela Constituição Federal (BRASIL, 1988) para resolver da melhor forma que lhe convier.

O que ocorre é uma verdadeiro desrespeito, e, este é tão grande, que apenas a título de informação no âmbito estadual, o que ocorre, por exemplo, no Município de Barreiras, destaca-se que a lei que rege o parcelamento do solo é a Lei nº 647, de 10 de novembro de 2004 (BARREIRAS, 2004), mais especificadamente em seu artigo 6º, inciso II.

II -nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujas áreas dos lotes forem superiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), a percentagem das áreas doadas ao Município poderá ser reduzida para 30% (trinta por cento) do total da gleba.

Na lei que tenta legitimar o ato inconstitucional no referido município, que rege o desmembramento na localidade de Barreiras, o percentual para “doação” é de 30%, ou seja, ainda é mais prejudicial que o Município de Camaçari, tal assunto reflete um total descaso do Estado e da União, haja vista, o Município atua com base na competência que lhe é conferida pelo artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal (BRASIL, 1988) ora transcrito:

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.

Ao fazer a leitura da legislação do Município de Barreiras é possível perceber que cada município atua com a autonomia que possui, mas a título de desenvolvimento, será que não seria o caso de envolver o Estado, para que através de uma legislação estadual, estipulasse o percentual máximo ou até mesmo uma forma alternativa para essa “doação” não ser tão absurda, inconstitucional e lesiva?

Diante da legitimidade do artigo Constitucional, em controvérsia direta com os artigos esculpidos nas legislações municipais, é possível afirmar quem sofre, é quem possui acima de um hectare de terra e tem pretensão de transacionar parte dela seja por necessidade ou investimento.

Destarte apontar quando essa terra está localizada em uma área industrial, que seja possível angariar recursos, mas diante dessa “doação” forçada, faz com que o proprietário perca o total interesse em vender parte da propriedade, haja vista, o Município terá uma parcela desse solo ou o repasse equivalente, em razão do referido “desmembramento”, quando o correto seria o instituto do “parcelamento” para que não ocorresse a afronta a competência estabelecida na Carta Magna.

Após algumas pesquisas foram encontradas em decisões judiciais, que já pacificaram o tema com a declaração de inconstitucionalidade das legislações que estipulavam a “coação” diante da obrigatoriedade da referida doação de parte da terra do imóvel em caso de transação de venda, um julgado importante que merece transcrição e ocorreu no Estado do Paraná:

INCIDENTE DE DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE-INCISO VII DO ARTIGO 8º DA LEI MUNICIPAL nº 1.945/2006- DOAÇÃO DE LOTEAMENTO- DISPOSITIVO REVOGADO PELO ARTIGO 4º DA LEI MUNICIPAL Nº 2.100/2012- NECESSIDADE DE ANÁLISE DOS EFEITOS RESIDUAIS-INCONSTITUCIONALIDADE MANIFESTA ANTE A CRIAÇÃO DE HIPÓTESE DE DESAPROPRIAÇÃO SEM A CORRESPONDENTE CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA- PROCEDÊNCIA DO INCIDENTE. Embora tenha sido revogado o dispositivo da lei municipal, cabe ao Poder Judiciário dar adequado tratamento aos efeitos residuais da norma questionada. **Ao condicionar a doação de lotes visando a aprovação de loteamento, a lei municipal instituiu forma transversa de desapropriação sem indenização.** Incidente julgado precedente. (TJ-PR- Recurso Administrativo: 1169239801 PR 1169239-8/01(Acórdão), Relator: Regina Afonso Pontes, Data de Julgamento: 17/11/2014. Órgão Especial. Data de publicação: DJ: 1463 null). (PARANÁ, 2014, grifo nosso).

O judiciário apreciou o pleito demonstrando a ilegalidade da norma e ordenando a imediata revogação, em relação ao Artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, não foi localizado um processo com demanda semelhante.

A pesquisa em nível nacional se perpetuou, por exemplo, no Município de São Paulo através de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) foi revogada a legislação que tinha o mesmo escopo do referido código de Camaçari.

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, do Município de Santa Fé do Sul, que alterou a redação anterior do Plano Diretor, impondo novas condições para aprovação de projetos de parcelamento do solo - Legislação que regulou matéria atinente ao direito urbanístico, acerca da qual compete apenas à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar, na forma estabelecida no artigo 24, inciso I, da Carta Magna - Eventual suplementação da norma federal pelo Município, com esteio no art. 30, incisos I e II, da CF, que deveria ficar restrita às questões de manifesto interesse local, sem estender-se em regras gerais, afetas apenas à competência legislativa da União - Tema, ademais, que já havia sido inteiramente regulado na Lei Federal nº 6.766/79, impedindo a edição de ato normativo em sentido contrário pelo ente público local - Invasão de competência legislativa de outros entes federados pelo Município que restou, portanto, evidenciada - Ato normativo questionado que, ainda, impôs a doação de percentual do loteamento ao Município, como condição à aprovação do projeto, exigência não contida no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/79, criando espécie anômala de desapropriação, não prevista no ordenamento jurídico pátrio, em desconsideração ao direito de propriedade - Inexistência, também, de pertinência entre a exigência legal contestada e o interesse público envolvido (ordenação do espaço urbano), pois a obrigação de “doação” de percentual da área dos loteamentos ao Município não importa em benefícios aos moradores locais, o que evidencia, igualmente, violação aos princípios que devem reger a atuação da Administração, insculpidos no art. 111 da Carta Estadual, especialmente os da legalidade, razoabilidade, finalidade e interesse público - Áreas recebidas pelo Município em razão da legislação ora questionada que foram objeto de dezenas de alienações públicas, desde a vigência do ato normativo, no ano de 2006, em negócios que atingiram valor substancial envolveram terceiros de boa-fé, não se mostrando razoável e nem recomendando a desconstituição dessas transações - Presença, destarte, de razões de segurança jurídica na espécie que recomenda a modulação dos efeitos da presente declaração de inconstitucionalidade, a partir da concessão da medida liminar nestes autos, por aplicação da regra contida no art. 27 da Lei Federal nº 9868/99 - Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada procedente, com modulação dos efeitos. (TJSP, ADIN n. 0128604-28.2013.8.26.0000, rel. des. Paulo Dimas Mascaretti, j. em 14.05.2014). (SÃO PAULO, 2014, grifos nossos).

Portanto, a importância do entendimento consolidado e pacífico quanto ao tema é notório, pois serve de base para a presente pesquisa reunindo interesses pautados em direitos fundamentais,

direcionando é claro os proprietários que possuam interesse em vender parte de sua propriedade e servirá de pilar norteador para sugestões na parte conclusiva do presente trabalho, pois o escopo do presente é trazer uma argumentação capaz de influenciar o legislativo do município quanto à temática ora debatida, ao invés de “exigir” essa doação porque não compensar de alguma outra forma, sendo ventilada, por exemplo, a sugestão uma taxa específica para esta ocorrência ou mesmo a isenção visto que quando o imóvel é vendido o comprador já faz o pagamento do imposto *intervivos*, cobrar novamente pela venda demonstra claramente o *bis in idem* ou seja a repetição de algo já posto.

Após apresentação e a defesa da dissertação, será remetida uma cópia do presente trabalho para a sessão legislativa do Município de Camaçari, com o escopo de demonstrar a necessidade de alteração da legislação, já fora apurado que acontece normalmente às terças-feiras, tendo ainda a possibilidade da defesa oral na sessão, assim, caso algum dos vereadores acolha a ideia poderá ser levada a dissertação como influenciadora para um futuro projeto, capaz de alterar a legislação. Cumpre ressaltar ainda que a presente pesquisa não tem nenhum cunho político ou partidário, pois a conclusão do trabalho será um resultado favorável para todos os proprietários que almejem vender parte da propriedade sem ter que serem coagidos a doar, parte do imóvel ou repasse de valor para o município, gerando assim através da majoração do imposto *intervivos* uma renda para o município e conseqüentemente um direcionamento para uma área mais carente do local.

É sabido por todos que quando o município aumenta sua arrecadação pode investir em programas sociais e assim refletindo em um ganho para toda a população de forma irrestrita. Assim, de forma sugestiva para que ao invés de reverter o valor correspondente, para o município, como demonstrado em obediência ao Código Urbanístico de Camaçari, nos casos acima citados, o correto mesmo é não realizar nenhum tipo de cobrança visto que em matéria de transação imobiliária já existe o imposto *intervivos* e qualquer coisa semelhante a isso é ilegal e imoral.

O município precisa compreender o quão positivo pode ser essa alteração na referida legislação, quantas empresas no Polo Petroquímico de Camaçari que estão desativadas podem transacionar parte do patrimônio, quantos empregos diretos e indiretos podem ser gerados, porque quando uma empresa gera lucro ou é atraída para se instalar no local o capital financeiro gira para todos,

o município já passou pela perda da empresa Ford, porque não ter uma visão empreendedora e alterar a legislação e ampliar as possibilidades do município extinguindo ou alterando o que disciplina o artigo 42 do Código Urbanístico.

De forma simplória uma empresa, paga imposto de funcionamento, de fiscalização, imposto territorial urbano, e ainda quando existe a prestação de serviço de terceiros recebe ISS, ou seja, o município recebe de várias fontes e quando a empresa retribui contratando pessoas, as mesmas com seus salários movimentam a economia local de maneira significativa, portanto analisando por este viés a alteração na legislação é algo urgente e pode ser um diferencial para o município.

Quando o governo local aumenta sua arrecadação pode manter com uma maior frequência a manutenção de políticas públicas no Município, priorizando as áreas mais carentes, como, por exemplo, educação, saúde e segurança pública.

Associada ao levantamento dos pontos mais sensíveis diante dos números do Censo em 2022 será possível para gestão da situação levantar qual a principal urgência do município, seja para direcionar os valores para educação, saúde, segurança, isso ficará a cargo do gestor público, para atender e priorizar as necessidades do município.

A ausência da moradia em centros urbanos sem respeitar ocupação regular do solo ou sem oferecer direitos essenciais como água potável, estrutura de acesso, saneamento básico atinge principalmente e infelizmente a população de baixa renda e com menos instrução.

Mas se o problema da população fosse apenas a gestão pública deficitária, talvez a resolução estivesse mais perto, haja vista, o que afeta ainda mais é descontinuidade da gestão anterior, tal indagação é feita partindo do pressuposto que muitas figuras políticas não tem a gestão de priorizar a política pública que já estava sendo executada pelo gestor anterior, muitas vezes ocorre o abandono e a fragmentação de projetos que beneficiariam a população, sendo a forma mais acertada seria a continuidade dos projetos em curso, mas infelizmente não é o que se vê.

As verbas são pulverizadas para os programas sociais estabelecidos pelos governos estaduais e municipais, entretanto, quando não encontram sintonia e sinergia com a União dificilmente

estas verbas serão priorizadas para os projetos anteriormente iniciados, e não finalizados, seja por falta de verba, seja por incompatibilidade política e mais uma vez a população sofre.

A política nacional utiliza o sistema nacional de habitação para regular e organizar a lista das pessoas de baixa renda, que preenchem os requisitos e para terem acesso a um lar, através do pagamento mensal com base em um percentual da renda que auferem, sem trazer prejuízo para outros itens de natureza essencial.

A Lei nº 11.124 (BRASIL, 2005) versa sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – (SNHIS) cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS a referida legislação é bem muito bem redigida, pois transcreve sobre princípios, objetivos e diretrizes.

Mas infelizmente não acontece de forma plena visto que não são oferecidas moradias, diante do grande número de pessoas que precisam, ou seja, a oferta é muito menor que a procura, assim a gestão política deveria priorizar e verificar as pessoas que estão em situação de risco e ofertar o imóvel, com valores acessíveis que viabilizem o pagamento através dos seus recebimentos.

Em 2021 o Congresso aprovou a Lei nº 14.216 (BRASIL, 2021) que teve como escopo a suspensão das ações de despejo em razão da Covid-19. A referida suspensão tem como marco final a data de 31/12/2021, entretanto, o Supremo Tribunal Federal (STF) estendeu o prazo através da Arguição de Descumprimento de Preceito Legal (ADPF) nº 828 (BRASIL, 2022) estendendo primeiramente até 31/03/2022, ao término do prazo o período foi mais uma vez estendido até 30/06/2022.

A decisão do STF teve um grande impacto visto que envolve, afinal de contas, a decisão de cumprir de forma social com a agenda 2030 da ONU, já que abrange diretamente: a erradicação da pobreza, saúde e bem-estar, cidades e comunidades sustentáveis. A referida suspensão das ações de despejo, em todo território durante o estado pandêmico em que o Brasil se encontra, teve opiniões divergentes, já que para grande maioria a decisão foi considerada acertada, haja vista, muitas pessoas estariam desabrigadas e com isso o número de contaminados poderia ter sido ainda maior diante da necessidade de ocupar as ruas.

Outra situação identificada pela pandemia é que muitas pessoas não conseguiram auferir nenhum benefício do governo, quando a gente se assusta com o recebimento indevido por algumas pessoas, outras nem tiveram acesso, e o que mais estarrece é que a ausência do acesso é justamente a falta de uma política pública local mais efetiva.

Com a pandemia, a pobreza se alastrou de forma ainda mais intensa do que o próprio vírus, pois a demora para alcançar e salvaguardar os brasileiros demorou muito, decisões atrapalhadas e divergentes dificultaram ainda mais e os resultados sem dúvida alguma, teve como resultado o elevado número de mortos.

Infelizmente o que foi constatado é que, por exemplo, uma pessoa que mora na rua que não tem uma identidade como ela vai ter acesso a algum benefício se para a sociedade é configurada como “indigente”, ou seja, qualquer forma possível de alcançar a dignidade da pessoa humana lhe é subtraída já que não é portadora de nenhuma documentação, ou seja, o problema parece “pequeno”, mas na verdade é muito maior.

Assim, muitos morreram não apenas por não ter um lar, por não ter água encanada ou pela dificuldade ao acesso a uma política pública de assistência, muitas pessoas morreram porque não tiveram opção, pois foram esquecidas e maltratadas pelos gestores políticos, porém, infelizmente quando as eleições se aproximam aí sim o povo volta a ser enxergado pelo político e o ciclo das falsas promessas retomam.

Uma moradia com condições mínimas de habitação deve priorizar sem hesitar, a água potável, o sistema de esgotamento sanitário, já que uma moradia deve cumprir pelo menos o princípio da dignidade da pessoa humana, pois, quando um lar não oferece uma condição saudável, com certeza terá consequências futuras, acarretando problemas em relação à saúde, já que são totalmente passíveis de acontecer em um ambiente insalubre.

A política é uma ciência não apenas exercida pelos políticos eleitos, mas também pelos cidadãos que os elegem, o que acontece na maioria dos países é a eleição de maus políticos que entram na vida pública para se beneficiar dos direitos e prerrogativas que lhe são assegurados, em razão do cargo político.

Todo político deveria ter em sua mesa de cabeceira a obra de Max Weber que, de forma briosa, descreveu que a política é uma questão de vocação, na referida obra o amor pelo exercício político não é apenas uma questão de ego ou interesses pessoais é o objetivo de lutar pelo bem comum, priorizar os mais necessitados e reduzir as benesses aos políticos.

O bom político é aquele que prioriza o povo e se abstém de querelas e picuinhas políticas priorizando as necessidades da sociedade, tal afirmação se faz necessária diante da descontinuidade das políticas públicas iniciadas pela gestão anterior, que quando acontece a mudança de gestão, através das eleições são escanteadas e literalmente esquecidas, principalmente sem um crivo avaliativo de importância, mas por mera rixa política e quem sofre mais uma vez é o povo!

Tomazelli e Pupo (2021) publicaram uma matéria no Estadão, que foi divulgada através do site Uol, que versava sobre os resultados do programa Casa Verde e Amarela, em tom de ironia, o site descreve que o programa “não decolou”, pois mesmo com a redução das taxas de juros tornando os financiamentos mais competitivos a contrapartida da perda da renda da população, em razão da pandemia foi algo decisivo na aquisição de bens, com o empobrecimento da população o que foi constatado que ao invés de adquirir as pessoas estavam perdendo lares pela ausência dos pagamentos das parcelas habitacionais mensais.

Segundo o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE, 2021) o programa de habitação teve um corte de 98% em seu orçamento tal decisão demonstra o efeito cascata já que atinge não só a construção civil, os empregados, a ausência de contratação e por fim a não execução das moradias.

O estudo feito pelo DIEESE, na tentativa de desenhar o cenário da política pública de habitação no país, defende que:

Dados sobre o déficit habitacional apontam que, em 2019 (último ano disponível até a publicação deste estudo), ele era de 5,877 milhões, 8,0% do total dos domicílios permanentes no Brasil. Mesmo com políticas como o Minha Casa Minha Vida, que tinham como prioridade a diminuição deste déficit, sua redução de 2016 a 2019 foi de certa forma discreta, o que mostra o desafio de atuar sobre uma questão com este relevo frente a um cenário de empobrecimento da população e de cortes fiscais. E se for considerada a inadequação de aspectos externos à moradia, como infraestrutura urbana, entre outros, o déficit seria muito maior e atingiria quase 25 milhões. A

demanda para o setor é muito grande e os recursos públicos cada vez mais escassos. (DIEESE, 2021, p. 15).

O estudo dos impactos no corte de verba para o programa da Casa Verde Amarela foi feito pelo DIEESE (2021) em parceria com o Instituto Internacional dos Trabalhadores em Construção e Madeira, os resultados apresentados pelo Departamento Intersindical de Assessoria Parlamentar demonstraram o impacto negativo do corte orçamentário nos programas habitacionais.

Dada a conjuntura econômica extremamente difícil do Brasil, na qual não existe qualquer estratégia de desenvolvimento para o pós-pandemia, dois problemas se colocam para o tema: a perda de oportunidade de execução de políticas anticíclicas por parte do governo no setor da construção, que geraria postos de trabalho de forma rápida, com importantes encadeamentos setoriais e que atuariam sobre questões estratégicas para o país (infraestrutura e habitação); e, o crescente empobrecimento da população brasileira, que certamente impactará negativamente nos indicadores de déficit habitacional e na ausência de adequabilidade de moradias, o que por sua vez exigirá investimentos posteriores ainda maiores para a resolução do problema. (DIEESE, 2021, p. 15).

A importância da política pública de habitação não é algo tido como novo, até porque na “roda” da economia a construção civil impacta diretamente vários fatores mercado, o déficit habitacional ganha força na mesma proporção que a população aumenta, a partir do momento que o governo corta verba direciona para o programa de habitação privilegiando áreas diversas o impacto alcança não só a população que vive na esperança de um dia ter um lar, mas os trabalhadores diretos, indiretos, as empresas que produzem os materiais para construção, as empresas que vendem, enfim é todo um ciclo que gira para o resultado da moradia entregue.

Segundo o autor João Ricardo Dornelles, houve, precisamente, no Brasil:

[...] aumento da retórica elitista da meritocracia (competência individual) e do mercado como regulador da vida social; o reforço das propostas conservadoras de políticas econômicas de austeridade; a exigência pelos porta-vozes dos interesses do grande capital global neoliberal de “enxugamento” dos recursos financeiros para o conjunto da população (créditos, projetos sociais como “Luz para Todos”, “Minha Casa, Minha Vida”, “Bolsa Família”, “Prouni” etc.), com o redirecionamento dos mesmos recursos para o pagamento do capital especulativo, visando beneficiar o financismo global e as classes rentistas. (DORNELLES, 2017, p. 158).

Desta forma, conforme entendimento de Dornelles (2017) essa situação pode ser evidenciada principalmente na esfera federal, com ascensão da extrema direita ao poder, é perceptível o

sucateamento do Programa Minha Casa Minha Vida, mudado até então para o nome de Casa Verde e Amarela.

Em Camaçari a crescente procura por imóveis não foi diferente do que aconteceu nas principais regiões próximas as capitais, já que as pessoas procuravam viver de forma semelhante as cidades menores, como caráter mais de interior, porém não obstante perto das capitais, desta forma, como acertadamente concluiu BIDERMAN *et al* (2019, p.17-18 apud MARCO; BATTIROLA, 2022, p. 1858):

Com o passar dos anos, estudos geográficos demonstram que os municípios foram cedendo às especulações imobiliárias locais e cada vez mais as escolhas foram priorizando regiões muito distantes dos centros, criando outros problemas sociais e de infraestrutura de acesso.

Quando se fala do atual programa federal de moradia, vem com a necessidade não de solucionar problemas de moradia, mas de ser uma marca positiva da atual gestão, que tem pensamentos ideológicos diferentes da antiga gestão do programa habitacional, cada governo que alcança o poder tem por definição deixar uma “marca”, que isso sem dúvida nenhuma é uma forma de pensar mais a frente como uma possível propaganda de reeleição.

Segundo o site eletrônico da imobiliária Tenda (CASA... 2021), o ingresso ao atual programa também foi mudado, o que não se diferencia muito do antigo, haja vista, a margem de renda para adquirir um imóvel pelo programa, mais uma vez deixa de fora aqueles que não pode comprovar nenhuma renda, demonstrando em escala federal, tanto quando estadual e municipal, pouco ou nada é feito para que se possa assistir as pessoas em situação de rua, ou seja, aqueles que realmente precisam e são de fato os mais vulneráveis.

O custo com a habitação não é algo acessível no Brasil não só pela dificuldade de ter que comprovar a renda para finalmente ter acesso a um financiamento, já que é uma das formas capazes de custear o acesso imediato a um bem imóvel, que será pago ao decorrer dos anos, porém já habitando o imóvel, as faixas impostas pelo financiamento já fazem a seleção natural, já que impõe as pessoa um mínimo rendimento mensal, porém ao direcionar para maioria dos brasileiros, que estão à margem da pobreza, com certeza não conseguirão a aprovação para financiar, diante do valor percebido mensalmente, ficar aquém do necessário para disputar uma unidade residencial.

De acordo com Accioly (2022) foi realizado um levantamento na tentativa de desenhar a quantidade de obras “paradas” no Brasil, o estudo apontou que cerca de 14 (quatorze mil) obras no Brasil foram “abandonadas”, seja pela falta de planejamento, pela má gestão, projeto errôneo, desvio de verba muitos são os motivos apontados, o jornalista Dante Accioly publicou através da Agência do Senado evidenciando o aniversário da cidade de Dias D’Ávila localizada na Bahia, onde o município receberia como “presente um ginásio de esporte, entretanto não foi bem este o resultado entregue pela gestão:

É dia de festa em Dias D’Ávila (BA), cidade a 56 quilômetros de Salvador. Para celebrar o aniversário de emancipação do município, a prefeita inaugura um ginásio de esportes com placar eletrônico e assina ordens de serviço para a construção de outras três obras: uma praça, um posto de saúde e a tão esperada creche municipal. Orçada em R\$ 620 mil, a escolinha teria oito salas de aula. (ACCIOLY, 2022).

O que o jornalista informa é que a obra não saiu do papel, mesmo tendo indícios que a verba foi destinada para o município através da União, a obra tem dois anos que nada acontece e quem sofre com o descaso é sem dúvida alguma a população, porque a inauguração seria do ginásio, mas outras três obras extremamente ganhariam uma evidência através das ordens de serviço, mas diante da não ausência da entrega a credibilidade na política é cada vez dissipada.

Um dos grandes problemas na continuidade de políticas públicas no País é a descontinuidade do seu desenvolvimento em face da troca de gestão governamental, o estudo feito pelo senado demonstram outros problemas além da descontinuidade, como um projeto mal elaborado, o desvio de verba, a má gestão no momento da execução da obra, enfim os problemas se avolumam e não se solucionam.

A necessidade de se compreender quais são os fatores que favorecem a continuidade de ações públicas, a iniciativa pública diminuirá os riscos de descontinuidade administrativa quando se combinarem ações voluntárias de promoção da continuidade, pautada na moralidade, boa gestão, atenção a questões políticas e principalmente na tentativa de interferir no ambiente em que a política se insere, com atuação preferencialmente organizada em coalizões políticas.

Em 2009 foi publicado do Diário Oficial do município de Camaçari, a adesão do município ao Programa Minha Casa Minha Vida, pelo então gestor a época, naquela ocasião foi informado

que o déficit habitacional transitava na casa dos 12.000 (doze mil) imóveis necessários para suprir a necessidade da população.

Em Camaçari, o programa Minha Casa Minha Vida tem como principal proposta facilitar a aquisição da primeira moradia e reduzir o déficit habitacional do Município, que passados 12 mil. O projeto oferece condições especiais como prestação mensal, que compromete apenas 10% da renda familiar, ou seja, se uma família recebe R\$ 500,00, terá parcelas mensais de R\$ 50,00, valor mínimo aceito pelo sistema. As habitações para pessoas com rendimento até R\$1.395,00 custarão no máximo R\$ 46 mil reais, e serão pagas em 10 anos. A diferença é subsidiada pelo Município. Outro benefício é a isenção do pagamento de seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP) ou Danos Físicos do Imóvel (DIF). (CAMAÇARI, 2009b, p. 1).

Conforme dados extraídos do próprio site eletrônico do município, datado do ano de 2015, os programas desenvolvidos até então no Município de Camaçari, desde a antiga gestão de cunho mais de esquerda, como constatou em diário oficial que já iniciou um déficit habitacional de 12 (doze mil) imóveis, e diante da ocorrência de pessoas ainda em situação de rua, a gestão assina que não foi totalmente eficiente para poder solucionar o problema de pessoas em moradia no município, agravando-se mais com a troca de gestão, diante da constatação de pessoas em situação de rua. (CAMAÇARI, 2015).

Como já citado anteriormente o Centro POP, que desenvolve a assistência apenas em horário administrativo, é ineficaz, quando no período noturno não oferece abrigo, o que coloca as pessoas em uma situação de abandono do aparato estatal, os deixando ainda mais vulneráveis e expostos a violência noturna.

Sendo assim, seria de extrema importância, a criação de uma forma de fiscalização através por exemplo de auditoria, e responsabilidade dos serviços oferecidos, obrigando o gestor a cumprir as prioridades, insere aqui a necessidade do censo desenvolvido pelo IBGE ter seu recenseamento a cada quatro anos.

Após a pesquisa através do sítio eletrônico portal da transparência de Camaçari, é possível informar que a gestão pública sofre a fiscalização do Tribunal de Contas Municipal, demonstrando que a auditoria local é muito importante também, visto que, infelizmente não existe um tópico específico no portal da transparência fazendo referência as políticas públicas.

Desta forma, de maneira sugestiva, entretanto não retirado a complexidade que a demanda exige, já que seria melhor, para um acompanhamento até mais completo dos munícipes caso fosse detalhada as formas de uso nas políticas públicas também no sítio eletrônico do TCM, assim evitando o sucateamento e conseqüentemente obrigaria a finalização de políticas públicas ali expostas e até a sua razoável efetividade.

A Lei Orgânica n. 6 do ano de 1991 versa sobre a competência do Tribunal de Contas do Município cuja finalidade é fiscalizar as contas prestadas pelos chefes do executivo, compulsando o sítio eletrônico do TCM é possível afirmar que não existe uma cartilha sobre as políticas públicas e a forma como a administração pública deve atuar, visto que, a atuação segue a arbitrariedade inerente a atuação do ente público, no sítio eletrônico existe sim, uma cartilha sobre acumulação de cargos, empregos, funções públicas e o teto remuneratório. (BAHIA, 1991).

Outra possibilidade, do acompanhamento da população, acontece através do Portal de Transparência, outra medida positiva, foi a criação das “prefeituras bairros”, em Salvador-Bahia, estabelecida pela Lei 8.376 de 20 de dezembro de 2012, que pode realmente tornar mais efetivo o acompanhamento das políticas públicas, diante do acompanhamento tendo o recorte “por bairro”, assim como dispõe o Artigo 13 da referida Lei:

Artigo 13: Ficam criadas dez (10) Prefeituras-Bairro, com a finalidade de promover, nas respectivas áreas de competência, em articulação com as Secretarias e entidades da Administração Municipal, a execução dos serviços públicos, inclusive a fiscalização, a manutenção urbana e o atendimento ao cidadão, bem como assegurar a participação da comunidade na gestão pública, conforme regulamento específico a ser expedido pelo Poder Executivo Municipal. (SALVADOR, 2012).

A descentralização dos órgãos pode facilitar o acompanhamento dos setores sociais mais necessitados, assim seria leviano dizer que os problemas sociais são facilmente resolvidos, qualquer ser humano mediano tem total consciência da dificuldade de resolver problemas por menores proporções que eles tenham. O que deve ser sopesado é que a gestão que pensa em governar, não pode esquecer a importância dos direitos fundamentais, todo ser humano precisa do mínimo existencial, e alguns gestores de forma absurda e arbitrária não priorizam a população carente e as dificuldades vão se avolumando cada vez mais.

A presente dissertação transcreve um trecho da obra de Weber, já de forma esclarecedora demonstra como a política deve ser exercida.

Há duas maneiras de fazer política. Ou se vive “para” a política ou se vive “da” política. Nessa oposição não há nada de exclusivo. Muito ao contrário, em geral se fazem uma e outra coisa ao mesmo tempo, tanto idealmente quanto na prática. Quem vive “para” a política a transforma, no sentido mais profundo do termo, em “fim de sua vida”, seja porque encontra forma de gozo na simples posse do poder, seja porque o exercício dessa atividade lhe permite achar equilíbrio interno e exprimir valor pessoal, colocando-se a serviço de uma “causa” que dá significação a sua vida. Neste sentido profundo, todo homem sério, que vive para uma causa, vive também dela. Nossa distinção assenta-se, portanto, num aspecto extremamente importante da condição do homem político, ou seja, o aspecto econômico. Daquele que vê na política uma permanente fonte de rendas, diremos que “vive da política” e diremos, no caso contrário que “vive para a política”. Sob regime que se funde na propriedade privada, é necessário que se reúnam certas condições, que os senhores poderão considerar triviais, para que, no sentido mencionado, um homem possa viver “para” a política. O homem político deve, em condições normais, ser economicamente independente das vantagens que a atividade política lhe possa proporcionar. Quer isso dizer que lhe é indispensável possuir fortuna pessoal ou ter, no âmbito da vida privada, situação suscetível de lhe assegurar ganhos suficientes. (WEBER, 1968).

A referida citação reflete a importância do exercício da política com seriedade, o sistema político brasileiro deve ser revisto, não apenas com os auxílios, benefícios, redução do número de deputados e senadores, revisão da ficha limpa, pois quando um político decide se candidatar deve ter em mente que a depender do que almeja pode ter uma mudança de domicílio e não deve se prender a benefícios pagos pelos cofres públicos, visto que a escolha é totalmente pessoal e se a população vive com seus rendimentos não é a figura pública que deve fazer diferente e inserir em seu orçamento “auxílio-moradia”.

Existe a necessidade da revisão aos benefícios que seguem como acessórios na vida pública, seja a pessoa política ou funcionário público, visto que tais benefícios diminuem os valores para os projetos sociais e na defesas dos direitos essenciais para os mais necessitados, já que nenhum ser humano racional pode achar correto e legítimo o político receber auxílio combustível para se deslocar da sua residência até o trabalho, quando o empregado assalariado tem que complementar o auxílio transporte já que na maioria das vezes não recebe o valor que necessário para seu deslocamento completo.

Como forma de pesquisa restou necessário o levantamento de como foi a tramitação da alteração do artigo 42, que ocorreu no ano de 2021, foi então o direcionamento da forma que a

proposta ocorreu, demonstrando qual foi a casa iniciadora e qual foi a casa revisora, por esta razão cumpre descrever detalhadamente o ocorrido.

Em setembro de 2021 o gabinete do Prefeito solicitou em “regime de urgência” a atualização da Lei Complementar Municipal nº 913, de 03 de setembro de 2008, que instituiu o Código Urbanístico e Ambiental do Município de Camaçari.

Desta forma, conforme estabelece a mensagem abaixo transcrita nº 032/2021 (ANEXO B):

Com efeito, estabelece o inciso II, do artigo 42, que “quando a área da gleba for superior a 1ha(um hectare) haverá a transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Imóveis, de 20%(vinte por cento) da área total da gleba’.

Ocorre que, muitas vezes a doação de 20% da área termina por inviabilizar a implementação de determinados projetos, muitos inclusive qualificados por relevante interesse social; isso, em regiões que já são dotadas de infraestrutura essencial, sendo desnecessária a destinação de áreas para uso público local. (CAMAÇARI, 2021b).

O município percebeu que receber uma doação no formato de um pedaço de terra em qualquer lugar que seja poderia ser algo que não teria tanta eficácia, até porque na forma prática de pensar a referida doação, era um grande entrave, é acordado realmente pelos entes políticos que o resultado não é imediato, de que adiantaria para o município ter uma porção de terra, se para transformar em algo para coletividade precisaria de investimento, precisaria levantar qual a área social estaria mais necessitada, ademais a depender da localização a porção de terra seria mais um problema do que um ganho para o município.

Desta forma, o entendimento que foi levantado e conversado com um vereador do partido do gestor atual em 2021 meados de julho, demonstrando que havia sim uma particularidade negativa quando ao dispositivo do Código Urbanístico, naquela ocasião o vereador não demonstrou interesse visto que em sua opinião qualquer alteração traria um prejuízo para o município portanto para ele não era nada viável.

O que restou demonstrado com a alteração após alguns meses, é que aquela conversa informal no gabinete do Vereador pode ter sido sim, o ponta pé inicial para a alteração da legislação e consequentemente a vigência atual, já que naquela ocasião foi apresentado o artigo, a pesquisa e o problema em questão, mas não foi demonstrado interesse por parte do ente político.

O Município utiliza no Código Urbanístico a expressão “parcelador” para o proprietário de terra que pretende vender parte do imóvel e terá que doar 20% ao município, na sustentação da mudança suplica o município:

[...] na prática o parcelador além de se responsabilizar por toda a infraestrutura, como reza o artigo 43, ainda tem que doar 20% da gleba, inviabilizando empreendimentos que muitas vezes já disponibilizaram espaços livres em seus projetos. Em resumo, o município deixa de receber um empreendimento de relevante interesse público e social, em razão de uma exigência de doação que, no caso concreto, torna-se desnecessária. (CAMAÇARI, 2021).

Ou seja, o município percebeu que a legislação anterior é prejudicial, na forma objetiva e prática um ente público receber um pedaço de terra a viabilidade de gerar valores será algo futuro, logo a referida doação não tem um resultado esperado, já que existirá uma demora para transformar por exemplo a terra em pecúnia.

Assim, notoriamente a legislação afasta investimentos e o resultado da referida doação pode ser ineficaz, ou seja, o município até recebe de fato e de direito a doação, passa por trâmites, que não se compara a um pagamento de um boleto, por isso cumpre destacar, que por mais que o recebimento da forma posta na legislação de 2008 não seja tão eficaz, o mesmo não supera a agilidade no pertencimento do valor em pecúnia.

Logo é possível vislumbrar infelizmente que existiu a corrida para mudança da legislação, para que a mesma finalmente atendesse de forma imediata os anseios, então é sugerida a alteração do artigo mais a frente, de forma equivocada na própria mensagem do chefe do executivo, até porque tenta encontrar guarida na 6.777/79 [sic] a referência errônea a lei federal que recebe outra numeração, e assim, traz a forma que achou mais conveniente e porque não dizer utilizando da arbitrariedade concedida ao ente público:

[...] visa colocar como alternativa ao empreendedor o pagamento ao município do valor de mercado da área que deveria ter sido doada, desde que atestado por equipe técnica da SEDUR a desnecessidade da destinação de áreas para uso público. (CAMAÇARI, 2021b).

Tal afirmação se torna inócua até porque o município já obriga a infraestrutura em caso de parcelamento do solo, portanto a forma “encontrada” foi a contraprestação pecuniária.

As justificativas propriamente ditas pelo município para defender a manutenção do artigo e o recebimento em forma pecuniária:

Esta previsão permite, a um só tempo, viabilizar a implantação desses programas de relevante interesse público e social, bem como o ingresso de recursos aos cofres públicos municipais, valendo-se, para tanto, da análise de corpo técnico da Secretária competente, que irá aferir a necessidade ou não de destinação de áreas para uso público no local. (CAMAÇARI, 2021b).

As motivações de forma genérica são defendidas pelo município não só como forma de arrecadar mais verbas para os cofres públicos, mas não define como será o controle de entrada, em quais políticas públicas serão utilizadas estes recursos que entraram para os cofres do município sem nenhuma fiscalização direta, como uma auditoria pode noticiar a utilização dos recursos recebidos, tal forma o Município não deixou transparente.

A mensagem do Executivo Municipal para o Legislativo Municipal não discorre de forma detalhada para quais serão as áreas sociais que serão destinadas os referidos programas citados na Mensagem nº 032 (CAMAÇARI, 2021b) utilizada como comunicação entre os órgãos, esta não pode ser considerada legítima, até porque a motivação do município diante do descaso do direito fundamental a propriedade privada, entra em confronto direto visto que, na própria mensagem citada e anexa a esta dissertação o próprio município reconhece o caráter lesivo da mesma.

E de forma superficial e coadunando com tudo que foi pesquisado e inserida nas linhas desta dissertação o município conclui:

Ademais, visando fomentar ainda mais a implantação desses programas de grande relevância para a sociedade camaçariense, atuando em áreas como educação, cultura, aprendizagem industrial, comercial, rural, dentre outros; será dispensada a doação de percentual de gleba, bem como de eventual pagamento dessa área, quando o desmembramento do solo se destinar a programas vinculados a entidades da Administração Direta, Indireta ou entidades privadas que desempenhem atividades de interesse coletivo em regime de colaboração com o poder público, sem descuidar, entretanto da necessária análise técnica da Secretaria competente, quanto a necessidade de destinação de áreas para uso público no local. (CAMAÇARI, 2021b).

O município não deixa de “cobrar” pela doação, a alteração no artigo 42 do Código Urbanístico só fez ressaltar que a porção de terra não seria algo viável, logo o recebimento em pecúnia seria a forma mais fácil para utilização do recurso e destinação para verba pecuniária é mais eficaz do que um pedaço de terra.

Diante do que foi levantado pelo município, além de utilizar na mensagem de forma errônea a palavra desmembramento, adiante utiliza a expressão parcelamento e “parceladores”, e depois conclui de forma equivocada, visto que a transação imobiliária no sentido de vender parte de um bem imóvel é um parcelamento e não desmembramento, como a própria dissertação já fez a diferenciação acima.

Portanto, na sessão ordinária ocorrida em 09 de setembro de 2021 a Mensagem 032/2021 cujo pedido do gestor municipal pedia alteração do referido artigo 42 do Código Urbanístico, foi lido, posto em votação e aprovado pelos membros da Câmara dos Vereadores, foi publicado em 08 de novembro de 2021 no Diário Oficial do Município nº 1.783 e passou a vigorar desde a sua publicação através da Lei Complementar 1.687. (CAMAÇARI, 2021a).

Ademais, vale destacar que a casa iniciadora da alteração legal foi o poder Executivo Municipal, e ressalta-se também que o pedido de alteração foi acolhido sem ressaltar pelo Legislativo Municipal demonstrando que ambos não obedeceram os preceitos constitucionais e que com a manutenção do referido artigo a propriedade privada em Camaçari para proprietários/“parceladores” como se refere na lei em vigor, continua sob ameaça, visto que em caso de venda de parte do bem o proprietário que de forma ilusória pensa que pode dispor totalmente do seu bem, o que não acontece se seu imóvel for localizado no município estudado.

6 CONCLUSÃO

A pesquisa iniciou-se pela conceituação da propriedade privada, após o contexto histórico foi apurada e necessariamente sopesada a legislação que tutela o instituto jurídico da propriedade privada, recebe no ordenamento jurídico brasileiro e como as leis em vigor protegem o direito constitucional.

O objeto do caso delimitou o recorte a um artigo de lei vigente no município de Camaçari, cidade metropolitana da capital Salvador, em consonância com as políticas públicas de moradia desenvolvidas pelo município com o escopo de fazer uma interligação a propriedade privada de vários aspectos, desde a forma que é definida em lei, como na forma que o município evidencia como política social e o acesso dos munícipes a tal direito fundamental.

Na pesquisa o que acontece de fato é uma descrição do objeto central, no caso em comento do artigo do Código Urbanístico de Camaçari, a pesquisa tinha como escopo avaliar se o artigo 42 do referido código, tinha ou não ofensa a Constituição Federal.

No decorrer de toda pesquisa que aconteceu durante todo mestrado existiu a necessidade de estudar alguns institutos jurídicos, como por exemplo a propriedade privada, a legislação do uso e ocupação do solo, além do estudo comparativo com as legislações dos municípios de Simões Filho e Lauro de Freitas.

Ademais, diante do levantamento da competência estabelecida pela Carta Magna e a própria atuação do município em ano de pandemia e eleição foi ainda mais dificultoso.

No momento que é aberto um horizonte de estudo de situações enfatizado em possíveis resultados, diante, por exemplo, dos precedentes judiciais e da alteração recente feita no artigo 42, logo se demonstra a importância de colocar em debate futuro do resultado da pesquisa, não só fazendo como uma sugestão, apresentando por exemplo, a revogação de parte do artigo, enfim não apenas como operadora do direito, mas também como cidadã camaçariense.

Até conseguir avaliar e ter certeza de que o artigo legal tem um cunho inconstitucional, foi um caminho árduo, primeiramente porque está sendo direcionado a atuação de órgãos públicos, que

assim como todo ente público tem direito a atuação por discricionariedade e arbitrariedade não foi nada simplório, um verdadeiro desafio.

O levantamento é pautado em intuir as possíveis consequências e resultados, diante da base legal que delimitou o trabalho visto que existe um ponto específico que contraia algo considerado muito superior e com maior aplicabilidade que é o direito constitucional, a base de todas as áreas das normas brasileiras.

No decorrer do desenvolvimento foram relacionados os institutos jurídicos que são basilares para compreensão do trabalho, visto por exemplo, o entendimento necessário do que venha a ser a propriedade privada, como ela é defendida do ordenamento jurídico pátrio.

Existe um processo de incremento que nasce do contexto histórico, perpassa pela legislação constitucional, aferindo a legislação estadual e averiguando a legislação municipal e principalmente fazendo um estudo paralelo com outros municípios localizados na Bahia.

O estudo comparativo e a pesquisa exploratória foi essencial não só na análise da legislação própria envolvendo a temática central do assunto no que tange as possibilidades de uso do solo, mas também na apuração da gestão dos outros municípios contrapondo com Camaçari.

Na busca pelo resultado foi sopesado o que fora posto pela legislação do Município recortado para pesquisa, avaliando a justificativa utilizada pelo Executivo e Legislativo municipal e a forma com que o Município fez a manutenção da legislação para mantê-la em vigor, no foco central e ápice da pesquisa traz a sugestão que acredita ser mais acertada, já que segue uma linha sugerindo ao decorrer do estudo, o que seria mais constitucional é seguir uma linha delineada com o que dispõe a legislação pátria obedecendo a competência instituída pela própria Constituição.

A conclusão do trabalho aponta que realmente o artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari configura uma verdadeira afronta à propriedade privada, visto que mesmo sendo um direito fundamental, assegurado pela Constituição Federal, o referido artigo da lei imposta pelo Município obstaculiza qualquer forma de transação parcial do imóvel, até porque além da

nomenclatura errônea já que utiliza desmembramento quando deveria ser parcelamento, ainda utiliza de uma competência que extrapola o limite de sua atuação esculpida na Carta Magna.

O município, por meio da alteração ocorrida em 2021, tentou amenizar a inconstitucionalidade ali estabelecida, entretanto, pode-se afirmar que foi apenas uma forma de "pôr panos quentes" porque a inconstitucionalidade continua perpetrada e apenas sua alteração ou revogação será capaz de torna o código devidamente constitucional, visto que a forma posta não possibilita investimentos e faz com que o proprietário se mantenha inerte mesmo tendo anseio de vender parte da sua propriedade, tal legislação é uma afronta ao uso, gozo, fruição e institutos jurídicos consolidados pela legislação pátria.

A revogação da lei trará potencial investidores, que por sua vez impactarão diretamente na economia, quando uma empresa traz suas instalações para um município, ela trará investimentos, trará empregos, aumentará a arrecadação consequentemente movimentará a economia local, regional, nacional e quando exporta ou até importa matéria prima por exemplo interfere até na economia internacional, mas diante da doação exigida através do artigo 42, com certeza será um grande entrave.

O brasileiro sofre com a quantidade de impostos pagos e não sobra renda para atender às necessidades básicas. A reforma tributária é urgente, porém, a mesma é escanteada a cada renovação de governo. O País até hoje não regulamentou o Imposto sobre Grandes Fortunas (IGF), pois os principais prejudicados serão os políticos já que diante de tantos "auxílios" conseguem juntar seus salários e se tornarem cada vez mais ricos.

Afinal, o país precisa de políticas públicas que direcionem o olhar para os direitos sociais, priorizando os mais vulneráveis tornando a Constituição Federal mais na prática do que na teoria universal, quando na pesquisa é tratada da política pública de cuidado com as pessoas moradoras de rua de Camaçari é demonstrado que a gestão peca em não observar que depois do atendimento diurno as pessoas retornam para rua por não terem opção, Camaçari precisa de um abrigo, precisa possibilitar acesso para moradia para os mais pobres.

As decisões da gestão política impactam diretamente nos governados, pois toda e qualquer decisão terá reflexos na economia, nos direitos sociais, nas relações pessoais, quando o governo

começa enxugando os gastos, reduzindo seu próprio orçamento renova a esperança, mas, quando o governo gasta de forma desenfreada, com produtos supérfluos e ainda demonstra que existe corrupção a população fica desacreditada e falar sobre política é caso de inimizade e brigas, porém é algo necessário já que a inércia não traz a mudança.

O Brasil é um país com uma grande extensão territorial, com condições climáticas favoráveis possibilitando a diversidade no plantio, na pecuária, infelizmente não prioriza a valorização do meio ambiente e não protege de forma adequada evitando, por exemplo o desmatamento.

A Nação precisa de uma reforma tributária urgente, o brasileiro precisa pagar menos impostos, que com certeza sobriaria para investir, para movimentar a economia e principalmente tornar o cidadão mais livre e independente do Estado, visto que dependeria menos das ações do governo, o conforto se pauta na esperança a cada eleição e mais uma vez o País espera por um político menos egoísta e mais capacitado que seja capaz de finalmente motivar para que a reforma tributária seja posta em votação e que também seja discutida a reforma política, já que é necessário discutir política já que influencia na vida de toda a população.

Desta forma, a controvérsia aqui apontada é de fato, uma "pequena" crítica, ao lapso de realização do censo do IBGE, pois, este deveria ter uma lacuna temporal menor, já que dez anos para realizar este levantamento é muito tempo, haja vista, em uma década, muitas coisas mudam e, às vezes, infelizmente para pior. Neste ano de 2022 o censo já começou a realizar o levantamento, mas, para aumentar a eficácia e efetivamente contribuir para ações direcionadas para as políticas públicas, o próximo deveria ocorrer pelo menos no ano de 2027.

Cumprе ressalvar que apontar que decisões acertadas muitas vezes são complexas, a gestão pública tem suas limitações por si só, mas quando não administrada de forma responsável as consequências sociais são ainda mais negativas.

A importância de saber governar com seriedade, desenvolver uma gestão com equilíbrio, prestar contas obedecendo a transparência, a publicidade de todos os gastos, sejam dos ínfimos aos mais vultuosos, a retirada dos benefícios e auxílios para os políticos, visto que o brasileiro não tem “essas” ajudas de custos mensais, com seu salário tem que “fazer mágica” no orçamento.

Pelo menos o que acalenta o coração e a alma é que as eleições acontecem a cada quatro anos e chance de mudança felizmente reacende a cada período de eleição, que mais políticos por vocação sejam eleitos, pois o brasileiro merece um líder que ame o que faz, que diminua os privilégios para os seus e que pense no bem de todos e priorize os mais vulneráveis.

Portanto é possível afirmar com toda certeza e clareza que se a Lei Federal nº 6.766 (BRASIL, 1979) institui as possibilidades de “autorizar a criação dos loteamentos”, haja vista, a competência é estabelecida pela Carta Magna, logo a mesma institui que a **competência é privativa da União**, precipuamente quando é sobre o direito urbanístico, assim, ratificando através dos artigos 24, I e 182, ambos da própria Constituição Federal (BRASIL, 1988), portanto, ao implementar e colocar em vigor o Código Urbanístico do Município de Camaçari (CAMAÇARI, 2008) vai de encontro com o que a lei disciplina, já que o município tem sua competência “restringida” quanto a temática, e a mesma só poderia ser ventilada de forma residual, acrescentando apenas no que for de natureza complementar ao que fora legislado, e principalmente sendo de forma restritiva e intimamente ligada as normas de interesse local.

Esta “doação” tão erroneamente legitimada pelo Município excede todos os poderes que lhe são conferidos, não é apenas um abuso do poder, mas demonstra um ato autoritário e arbitrário de usurpar direito de propriedade garantido que é assegurado pela Constituição Federal, o Município está legislado em terreno que não lhe compete, portanto a revogação dos parágrafos do artigo 42 é a consagração da constitucionalidade da legislação e a obediência a todos os princípios, direitos e garantias instituídos.

O objetivo principal da pesquisa foi analisar o artigo 42 do código urbanístico, no tocante, se o mesmo ofendia a Constituição de 1988 ou não, inicialmente foi levantado o contexto, originário, expansivo, histórico e filosófico da propriedade privada, perpassando pela legislação que resguarda o instituto jurídico, e após o levantamento acerca da legislação pátria, foi realizado um estudo comparativo da mesma temática, qual seja uso e ocupação do solo, através da legislação em vigor do município de Lauro de Freitas e Simões Filho, desta forma depreendeu-se que Camaçari atuava de forma contrária ao *modus operandi* de Lauro de Freitas e Simões Filho.

Através da pesquisa foi levantada a ausência da exposição de motivos, que versavam sobre a justificativa do município para manutenção do referido artigo, o que foi possível constatar, a natureza da modalidade equivocadamente adotada foi eivada de vícios, pois até mesmo a lei que foi utilizada como referência está incorreta, o que demonstra a celeridade desarrazoada da criação e da alteração da legislação municipal complementar.

Para sustentar a alteração de uma legislação, é exigido requisitos mínimos formais, entretanto, o que foi demonstrado é que a alteração do artigo teve cunho “emergencial”, e o gestor utilizou da discricionariedade que lhe é conferida por ser detentor do poder para encaminhar e aprovar com máxima celeridade projetos no âmbito municipal.

Após o estudo comparado dos municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho e suas formas de arrecadação e as práticas tributárias foi constatado que os referidos municípios não atuam ofendendo a Constituição Federal, pelo menos no que tange o parcelamento do solo, visto que ao legislar sobre uso e ocupação do solo, não exigem nenhum outro imposto além do IPTU e ITIV, ou seja, não existe a prática de doação desenvolvida em Camaçari, demonstrando que a tributação adotada pelos respectivos municípios seguem a competência limitada, que lhes é conferida através da Carta Magna.

Antes de demonstrar qualquer juízo de valor sobre a pesquisa, foi avaliada a forma que o município defendeu a alteração do artigo 42 do Código Urbanístico de Camaçari, avaliando que não foi desenvolvida a exposição de motivos, muito menos o preâmbulo que antecede as justificativas e a fundamentação adotada na tramitação da legislação complementar e sua respectiva alteração e manutenção até os dias atuais sofre de vícios e ausência de requisitos mínimos o que remonta a certeza do texto de forma precária e arbitrária.

Desta forma, ao analisar a legislação complementar que teve como escopo a alteração da legislação disciplinada em 2008, que se concretizou em 2021, cuja alteração teve um cunho ainda mais prejudicial visto que além da espécie se assemelhar a um “confisco” a configuração do município tem caráter societário ou até mesmo parental, diante do recebimento de valor pecuniário em caso de transação de parte do bem imóvel, visto que além dos impostos previstos em lei ainda tem está “doação” sem precedentes jurídicos.

Portanto a inconstitucionalidade foi demonstrada não só pela ausência da exposição de motivos e justificativas plausíveis para que o próprio artigo sustentasse sua legalidade, visto que da forma que entrou em vigor e tramitou da Prefeitura para Câmara dos Vereadores e foi devidamente aprovada sem nenhum tipo de restrição, em desobediência aos critérios mínimos para se estabelecer uma legislação, haja vista existe uma repercussão direta de cunho legal, social, econômico, histórico e os gestores públicos deveriam ter tido mais zelo e cuidado.

O artigo 42 do código urbanístico de Camaçari da forma que foi alterado, ofende a Constituição Federal, visto que invade a esfera protetiva do direito fundamental, do instituto jurídico definido como a propriedade privada, tal situação não pode ser perpetrada, ao pesquisar municípios no país que mantiveram a legislação, foi encontrada também a alteração após o ingresso de ação judicial, demonstrando a inconstitucionalidade de fato e de direito e possibilidade de revogar artigos que vão de encontro com a Carta Magna.

O artigo 42 fere a Constituição Federal, visto que não respeita o direito fundamental da propriedade privada, cuja garantia é legitimada pela legislação brasileira e também pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, foi constatado o desrespeito do município, visto que a lesão do direito fundamental existe e com a legislação em vigor o direito fundamental continua sendo ameaçado;

A identificação que o artigo pesquisado tem caráter inconstitucional foi comprovada, logo é necessária a revogação do artigo 42, restou demonstrado que a existência da legislação não só ofende direito constitucional, como afasta potencial investidores, desmotiva proprietários cujo anseio de vender parte do imóvel para investimento no próprio bem é diretamente cerceado diante da obrigatoriedade de doar parte do valor transicionado para o município, como impedindo todas as pessoas possuidoras de propriedades acima de um hectare em usar, gozar e dispor do seu bem contraindo diretamente o que disciplina o Código Civil Brasileiro de 2002.

Os municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho não tem legislações equiparadas ao que é legislado em Camaçari, no que tange a parte urbanística, o que pode ser levantado é que a referida legislação da forma que está posta afasta futuros investimentos, além de não motivar as empresas e proprietários que já estão fazendo o uso do solo, diante da imposição da doação pecuniária ao município.

O que é possível afirmar com total certeza é que quando um município defende uma legislação que traz um entrave nos investimentos, na economia local o mesmo afugenta potencial investidores, e não se pode esperar de Camaçari a manutenção deste artigo já que o município está abrigando um dos maiores polos industriais da América Latina.

A economia do município tem como uma das suas principais atividades econômicas voltadas para indústria, por isso a produtividade local é muito importante de vários reflexos que a industrialização proporciona.

Uma cidade se torna atrativa se mantém alta a sua produtividade, conseqüentemente os empregos surgem com mais facilidade, a busca por moradia, escola enfim, a cidade que possui indústrias acaba sendo opção para muitas pessoas que procuram oportunidades, e assim o ciclo econômico toma forma e atinge diversas áreas da vida em sociedade.

Se a legislação precisa ser revogada, pois as empresas localizadas em Camaçari que tenham interesse de vender parte do terreno para investir seja na renovação das plantas fabris, ou injetar verba em tecnologia informatizando a cadeia de produção, ou até mesmo abrir um novo segmento, enfim, o proprietário de terra voltará a ter direito sobre seu bem, podendo, usar, fruir, gozar, vender parte do seu patrimônio sem ter que doar nada para prefeitura além dos pagamentos dos impostos já constitucionalizados.

Desta forma, é possível afirmar que quando as indústrias têm potencial para investir isso faz a cadeia econômica girar, como por exemplo a geração de emprego, por conseqüência os empregados buscam profissionalização e qualificação, que irremediavelmente ocasionará melhorias salariais e até promoções, melhorando a economia local diante do aumento do poder aquisitivo e de compra refletindo diretamente no comércio da região.

As cidades que abrigam indústrias se desenvolvem mais rápido do que as cidades que não possuem, isso de certa forma aumenta o índice de desenvolvimento humano, entretanto não é nenhuma certeza de reduzir as desigualdades sociais.

A forma encontrada após a defesa de tese é entrar em contato com o Ministério Público e verificando se seria viável uma ação através do referido órgão, para que o artigo seja revogado

na tentativa de atrair potencial investidores para Camaçari, revitalizando o polo petroquímico, visto que muitas empresas foram fechadas, e as empresas escolhem o município para investir consequentemente todos ganharão, pois a chegada de novas fábricas trará mais emprego, renda e arrecadação desta forma toda a coletividade ganha.

REFERÊNCIAS

- ACCIOLY, Dante. Falta de dinheiro, falhas de projeto e omissão política geram 14 mil obras inacabadas. **Agência Senado**, Brasília, DF, 10 jun. 2022. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/infomaterias/2022/06/falta-de-dinheiro-falhas-de-projeto-e-omissao-politica-geram-14-mil-obras-inacabadas>. Acesso em: 15 jan. 2023.
- BAHIA. [Constituição (1989)]. **Constituição do Estado da Bahia**. Salvador, 1989. Disponível em: <http://www.legislabahia.ba.gov.br/documentos/constituicao-do-estado-da-bahia-de-05-de-outubro-de-1989>. Acesso em: 23 out. 2019.
- BAHIA. **Lei Complementar n. 6, de 06 de dezembro de 1991**. Dispõe sobre a Lei Orgânica do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia e dá outras providências. Salvador, 1991. Disponível em: <https://www.tcm.ba.gov.br/wp-content/uploads/2015/02/LeiOrganica.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2023.
- BARREIRAS. **Lei n. 647, de 10 novembro de 2004**. Dispõe sobre o parcelamento do solo, sistema viário, circulação, transporte e zoneamento do município de Barreiras e dá outras providências. Barreiras, BA, 2004. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/b/barreiras/lei-ordinaria/2004/64/647/lei-ordinaria-n-647-2004-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-sistema-viario-circulacao-transporte-e-zoneamento-do-municipio-de-barreiras-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 25 ago. 2022.
- BECKMAN, Karel; KARSTEN, Frank. **Além da democracia**. São Paulo: Instituto Ludwig Von Mises Brasil, 2013.
- BIDERMAN, Ciro *et al.* **Morar longe: o Programa Minha Casa Minha Vida e a expansão das regiões metropolitanas**. [São Paulo]: CEPESP/FGV e Instituto Escolhas, 2019. Disponível em: https://www.escolhas.org/wp-content/uploads/2019/01/Morar_-Longe_O_Programa_Minha_Casa_Minha_Vida_e_a_expans%C3%A3o-das_Regi%C3%B5es_Metropolitanas-RELAT%C3%93RIO.pdf. Acesso em: 10 dez. 2020.
- BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Direito da dignidade, direitos de personalidades e direitos fundamentais nas relações privadas. *In*: PAMPLONA FILHO, Rodolfo; RESEDÁ Salomão (org.). **Direitos fundamentais e reflexos nas relações sociais**. Salvador: Paginae, 2010. 414 p.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 out. 2019.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6o da Constituição Federal. Brasília, DF, 2000. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm. Acesso em: 28 nov. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Emenda Constitucional n. 90, de 15 de setembro de 2015.** Dá nova redação ao art. 6º da Constituição Federal, para introduzir o transporte como direito social. Brasília, DF, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc90.htm. Acesso em: 21 jul. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Emenda Constitucional n. 114, de 16 de dezembro de 2021.** Altera a Constituição Federal e o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias para estabelecer o novo regime de pagamentos de precatórios, modificar normas relativas ao Novo Regime Fiscal e autorizar o parcelamento de débitos previdenciários dos Municípios; e dá outras providências. Brasília, DF, 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc114.htm. Acesso em: 20 mar. 2022.

BRASIL. **Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941.** Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Rio de Janeiro, 1941. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 25 ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em: 14 nov. 202.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. **Lei n. 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF, 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm. Acesso em: 30 maio 2022.

BRASIL. **Lei n. 14.216, de 7 de outubro de 2021.** Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14216.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ADI 2.213 MC.** Medida Cautelar em Ação Direta de Inconstitucionalidade. Relator Ministro Celso de Mello Julgamento em: 4 de abril de 2002. Data da Publicação em: 23 de abril 2004. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur13775/false> Acesso em: 1 fev. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tribunal Pleno. **ADPF 828 TPI/Ref.** Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Relator Ministro Roberto Barroso Julgamento em:

9 de dezembro de 2021. Data da Publicação em: 10 de fevereiro 2022. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur459045/false> Acesso em: 1 jul. 2022.

BRASIL. Controladoria Geral da União - CGU. **Portal da transparência**. Disponível em: <https://portaldatransparencia.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2022

BUCCI, Maria Paula Dallari. **Direito administrativo e políticas públicas**. São Paulo: Saraiva, 2006. 298 p.

BUENO, Eduardo. **Brasil: uma história**. 2. ed. São Paulo: Ática. 2003. 448 p.

BULGACOV, Sérgio. **Conteúdo e processo estratégico**: estudo comparativo de casos na indústria alimentícia do Paraná. 1997. 357 f. Tese (Doutorado em Administração) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 1997. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/4482>. Acesso em: 13 nov. 2022.

CAMAÇARI, BA. *In*: GOOGLE imagens. Camaçari: Google, 2022. Disponível em: https://www.google.com.br/maps/place/Prefeitura+Municipal+de+Cama%C3%A7ari/@-12.7049335,-38.3203354,3a,75y,130.12h,89.34t/data=!3m6!1e1!3m4!1s7cru0H48ID2b_CnjD-4bLA!2e0!7i16384!8i8192!4m14!1m6!3m5!1s0x71669d92f55f74f:0x495525ae0c09983e!2sP+refeitura+Municipal+de+Cama%C3%A7ari!8m2!3d-12.7060545!4d-38.3195296!3m6!1s0x71669d92f55f74f:0x495525ae0c09983e!8m2!3d-12.7060545!4d-38.3195296!14m1!1BCgIgARICCAI?hl=pt-BR. Acesso em: 17 out. 2022.

CAMAÇARI. **Bolsa social é importante benefício para famílias de Camaçari**. Camaçari, BA, 2020. Disponível em: <https://www.camacari.ba.gov.br/bolsa-social-e-importante-beneficio-para-familias-de-camacari/>. Acesso: 11 jan. 2023.

CAMAÇARI. **Lei complementar n. 913, de 3 de setembro de 2008**. Institui o Código Urbanístico e Ambiental do Município de Camaçari, revoga as Leis Municipais n.º 52, de 23 de dezembro de 1976, n.º 301, de 01 de julho de 1994, n.º 495, de 28 de dezembro de 2000, Lei n.º 722, de 16 de fevereiro de 2006 e dá outras providências. Camaçari, BA, 2008. Disponível: <http://arquivos.camacari.ba.gov.br/sedur/legislacao/170317033059525386.pdf>. Acesso: 15 jun. 2022.

CAMAÇARI. **Lei complementar n. 1.687, de 4 de novembro de 2021**. Acrescenta dispositivos à Lei Complementar Municipal n.º 913, de 03 de setembro de 2008, objetivando modernizar a disciplina legal sobre a doação de áreas no bojo dos processos de desmembramento de glebas superiores a 1ha (um hectare). Camaçari, BA, 2021a. Disponível: <https://www.camacari.ba.gov.br/wp-content/uploads/2021/11/diario-1783-certificado.pdf>. Acesso: 15 nov. 2022.

CAMAÇARI. **Lei n. 1.039, de 16 de dezembro de 2009**. Institui o novo Código Tributário e de Rendas do Município de Camaçari. Camaçari, BA, 2009a. Disponível: <https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-camacari-ba>. Acesso: 28 abr. 2022.

CAMAÇARI. **Mensagem 32, de 1 de setembro de 2021**. Camaçari, BA, 2021b.

CAMAÇARI. Programa Minha Casa Minha Vida: Caetano assina termo de adesão. **Diário Oficial do Município de Camaçari**, Camaçari, BA, 2009b. Disponível em: <http://arquivos.camacari.ba.gov.br/diarios/303.pdf?iframe=true&width=80%&height=90%>. Acesso em: 14 jan. 2023.

CAMAÇARI. **Programas de melhorias habitacionais e legalização fundiária serão prioridades em 2022**. Camaçari, BA, 2021c. Disponível: <https://www.camacari.ba.gov.br/programas-de-melhorias-habitacionais-e-legalizacao-fundiaria-serao-prioridades-em-2022>. Acesso: 29 ago. 2022.

CARAVELA DADOS E ESTATÍSTICA. **Camaçari-BA**. Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/cama%C3%A7ari---ba>. Acesso em: 11 jan. 2023.

CARVALHO, Matheus. **Manual de direito administrativo**. Salvador: Juspodivm, 2014.

CASA Verde e Amarela: novas mudanças nas faixas de renda e mais. **Tenda Blog**, 2021. Disponível em: <https://www.tenda.com/blog/minha-casa-minha-vida/casa-verde-e-amarela-mudancas-do-programa/> Acesso em: 9 fev. 2023.

CENTRO POP CAMAÇARI. Camaçari, BA: Assistência Social, 2022. Disponível em: <https://www.assistenciasocial.org/centro-pop-camacari-ba-endereco-e-atendimento/>. Acesso em: 28 ago. 2022.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo**: ensaio sobre a sociedade neoliberal. Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômico. São Paulo: Boitempo, 2016.

DIEESE - DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS. **Impactos cortes no orçamento Programa Casa Verde e Amarela**. São Paulo, 2021. Disponível em: https://www.diap.org.br/images/stories/impactos_corte_programa_casa_verde_amarela.pdf

DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. Competência constitucional em matéria de urbanismo. *In*: DALLARI, Adilson Abreu; SARNO, Daniela Campos Libório (org.). **Direito urbanístico e ambiental**. 2. ed. rev. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p.84

DORNELLES, João Ricardo W. Direitos humanos em tempos sombrios: barbárie, autoritarismo e fascismo do século XXI. **Revista Interdisciplinar de Direitos Humanos**, Bauru, v. 5, n. 2, p. 153-168, 2017. Disponível em: <https://www3.faac.unesp.br/ridh/index.php/ridh/article/view/526/0> Acesso em: 11 jan. 2023.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo, Atlas, 2008.

GIL, Gilberto. Nos barracos da cidade. *In*: GIL, Gilberto. **Dia Dorim Noite Neon**, Rio de Janeiro: Warner Music, 1985. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=IW4pAwf1cDo>. Acesso em: 28 jun. 2022.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades@** Rio de Janeiro [2021] Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/camacari/panorama>.

Acesso: 11.jan.2023.

IDEC - INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. **Em 2022, 33 milhões de brasileiros passam fome no Brasil**. São Paulo, 2022. Disponível em: https://idec.org.br/noticia/em-2022-33-milhoes-de-brasileiros-passam-fome-no-brasil?utm_campaign=&utm_adgroup=&creative=&keyword=&gclid=EAIaIQobChMIhNzit u7k-QIVJOVcCh3gLAV3EAAYASAAEgLePfd_BwE. Acesso em: 26 ago. 2022.

IMÓVEIS funcionais e auxílio-moradia. Brasília, DF: Câmara dos Deputados Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/transparencia/imoveis-funcionais-e-auxilio-moradia>. Acesso em: 11 jun. 2022.

LAURO DE FREITAS. **Lei n. 1.252, de 6 junho de 2007**. Revisa e complementa o Código de Obras do Município de Lauro de Freitas, na forma que indica e dá outras providências. Lauro de Freitas, BA, 2007. Disponível: <https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-lauro-de-freitas-ba>. Acesso: 10 nov. 2022.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane Michelina Dalbosco. Programa Habitacional Casa Verde e Amarela: uma análise sobre a importância do debate nas esferas públicas para a construção do espaço público. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, p. 1855-1887, 2021.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1990. 469 p.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Quatro paradigmas do direito administrativo pós-moderno**: legitimidade, finalidade, eficiência, resultados. Belo Horizonte: Fórum, 2008. p. 124.

MUKAI, Toshio. **Direito urbano e ambiental**. 4. ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

NATALINO, Marco. **Estimativa da população em situação de rua no Brasil (2012-2022)**. Brasília: IPEA, 2022. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11604/1/NT_Estimativa_da_Populacao_Publicacao_Preliminar.pdf. Acesso em: 01 dez. 2022.

OLIVEIRA, Daniela. Pesquisa aponta Camaçari como a nona cidade mais violenta do país. **Destaque 1.com**. Camaçari, 25 jun. 2021. Disponível em: <https://destaque1.com/pesquisa-aponta-camacari-como-a-nona-cidade-mais-violenta-do-pais/> Acesso em: 26 ago. 2022.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Comissão Interamericana de Direitos Humanos **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Bogotá, 1948 Acesso em: 12 dez. 2020.

OPAS - ORGANIZAÇÃO PAN-AMERICANA DE SAÚDE. **Histórico da pandemia de Covid 19**. [2022] Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>. Acesso em: 9 fev. 2023.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; RESEDÁ Salomão. (org.). **Direitos fundamentais e reflexos nas relações sociais**. Salvador: Paginae, 2010. 414 p.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Recurso Administrativo**: 1169239801 PR 1169239-8/01 (Acórdão). Relatora: Regina Afonso Portes. Curitiba, 17 nov. 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/25324048/inteiro-teor-25324049> Acesso em: 29 jul. 2022.

POSER, Erik Von. Repórter relata experiência no maior empreendimento do Minha Casa Minha Vida no Brasil. **G1**. Rio de Janeiro, 1 nov. 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/profissao-reporter/noticia/2019/11/01/reporter-relata-experiencia-no-maior-empreendimento-do-minha-casa-minha-vida-no-brasil.ghtml> Acesso em: 30 ago. 2022.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. 3. ed. São Paulo: Abril Cultural, 1983. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br>. Acesso em: 14 nov. 2022.

SALVADOR. **Lei n. 8.376, de 20 de dezembro de 2012**. Modifica a estrutura organizacional da Prefeitura Municipal do Salvador e dá outras providências. Salvador, 2012. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2012/837/8376/lei-ordinaria-n-8376-2012-modifica-a-estrutura-organizacional-da-prefeitura-municipal-do-salvador-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 maio 2022.

SALVADOR. **Lei n. 9.281, de 3 de outubro de 2017**. Institui normas relativas à execução de obras e serviços do Município do Salvador, e dá outras providências. Salvador, 2017. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2017/928/9281/lei-ordinaria-n-9281-2017-institui-normas-relativas-a-execucao-de-obras-e-servicos-do-municipio-do-salvador-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 maio 2022.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Ação Direta de Inconstitucionalidade** n. 0128604-28.2013.8.26.0000 Relator: Paulo Dimas Mascaretti. São Paulo, 14 maio 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/120407485/inteiro-teor-120407494>. Acesso em: 29 jul. 2022.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 41. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2018. 936 p.

SIMÕES FILHO. **Lei n. 996, de 6 junho de 2016**. Institui o Código de Urbanismo do Município de Simões Filho e dá outras providências. Simões Filho, BA, 2016. Disponível: <https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-lauro-de-freitas-ba> Acesso: 10 nov. 2022.

SOUZA JUNIOR, José Geraldo. Achado na rua: direito de morar. *In*: SOUZA JUNIOR, José Geraldo. (org.). **Introdução crítica no direito**. 4. ed. Brasília, DF: Universidade de Brasília, 1993. (O Direito Achado na Rua v.1.)

TOMAZELLI, Idiana; PUPO, Amanda UOL. Um ano depois, Casa Verde e Amarela não decola e entrega menos moradias. **UOL**, Brasília, 30 ago. 2021. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2021/08/30/um-ano-depois-casa-verde-e-amarela-nao-decola-e-entrega-menos-moradias.htm>. Acesso em 15 jan. 2023.

WEBER, Max. **Ciência e política:** duas vocações. São Paulo: Cultrix, 1968.

YIN, Robert. **A metodologia do estudo de caso.** Porto Alegre: Bookman, 2015.

APENDICE A - PROJETO DE LEI

Requer a revogação do parágrafo 1º, inciso II do artigo 42 do Código Urbanístico (Lei 913/2008) de Camaçari diante da inconstitucionalidade do referido artigo que confronta diretamente com a competência estabelecida pela Constituição Federal/88, visto que o município não pode ultrapassar a competência assegura pela Carta Magna, muito menos exercer atos com base na competência exclusiva da União.

Art. 42

~~Parágrafo 1º Como alternativa à exigência prevista no inciso II, será efetuada uma avaliação da área doada, com base no valor atual de mercado, devendo ter sido doada, com base no valor atual de mercado, devendo a importância ser recolhida aos cofres municipais pelo empreendedor; desde que atestado por equipe técnica da SEDUR a desnecessidade de destinação de áreas para uso público.~~

O presente trabalho visa com o escopo principal demonstrar para os vereadores do referido município a afronta legal sugerindo a revogação do referido parágrafo constante no código urbanístico de Camaçari.

Por todo o exposto, o parecer é no sentido do conhecimento do incidente, declarando-se a inconstitucionalidade dos dispositivos anteriormente destacados.

ANEXO A- MENSAGEM 32/2021 – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
GABINETE DO PREFEITO

Camaçari/BA, 01 de setembro de 2021.

**MENSAGEM Nº 032/2021
DE 01 DE SETEMBRO DE 2021**

A
Câmara Municipal de Camaçari – CMC
Presidência da Câmara
Excelentíssimo Senhor Vereador
Edinaldo Gomes Júnior Borges
Presidente da Câmara de Vereadores de Camaçari

Senhor Presidente,

Solicitamos de Vossa Excelência e digníssimos Pares a devida apreciação e deliberação, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, conforme estabelece a Lei Orgânica do Município, do presente Projeto de Lei Complementar, que visa acrescentar dispositivos à Lei Complementar Municipal nº 913, de 03 de setembro de 2008, que institui o Código Urbanístico e Ambiental do Município de Camaçari.

O presente projeto de lei visa atualizar a citada legislação municipal a fim de abarcar situações contemporâneas que surgiram a respeito da doação de áreas, no processo de desmembramento de glebas superiores a 1ha (um hectare) e que tem dificultado a implantação de programas de relevante interesse público e social no município.

Com efeito, estabelece o inciso II, do art. 42, que "quando a área da gleba for superior a 1ha (um hectare) haverá a transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, de 20% (vinte por cento) de área total da gleba".

Ocorre que, muitas vezes a doação de 20% da área termina por inviabilizar a implementação de determinados projetos, muitos inclusive qualificados por relevante interesse social; isso, em regiões que já são dotadas de infraestrutura essencial, sendo desnecessária a destinação de áreas para uso público no local.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
GABINETE DO PREFEITO

Ademais, deve-se esclarecer que em áreas que não são dotadas de infraestrutura adequada, a lei já prevê em seu art. 43 que *“será firmado um TAC (Termo de Acordo e Compromisso) entre a Prefeitura e o parcelador, no qual este se comprometerá a realizar, às suas custas, sem qualquer ônus para a Administração Pública, todas as obras de terraplenagem, meios fios, rede de energia elétrica e iluminação pública, sistema de abastecimento de água potável, rede de esgotos, drenagem e demarcação dos lotes, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados, que, depois de assinados, deverão ser lavrados perante o Oficial competente, para efeito de registro do parcelamento”*.

Ou seja, na prática o parcelador além de se responsabilizar por toda a infraestrutura, como reza o art. 43, ainda tem que doar 20% da gleba, inviabilizando empreendimentos que muitas vezes já disponibilizam espaços livres em seus projetos. Em resumo, o município deixa de receber um empreendimento de relevante interesse público e social, em razão de uma exigência de doação que, no caso concreto, torna-se desnecessária.

Nessa linha de intelecção, a proposta legislativa ora apresentada – que está em conformidade com os parâmetros ditados pela Lei Federal nº 6.777/79 (que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano) –, visa colocar como alternativa ao empreendedor o pagamento ao município do valor de mercado da área que deveria ter sido doada, desde que atestado por equipe técnica da SEDUR a desnecessidade da destinação de áreas para uso público.

Esta previsão permite, a um só tempo, viabilizar a implantação de programas de relevante interesse público e social, bem como o ingresso de recursos aos cofres públicos municipais, valendo-se, para tanto, da análise de corpo técnico da Secretaria competente, que irá aferir a necessidade ou não de destinação de áreas para uso público no local.

Ademais, visando fomentar ainda mais a implantação desses programas de grande relevância para a sociedade camaçariense, atuando em áreas como educação, cultura, aprendizagem industrial, comercial, rural, dentre outros; será dispensada a doação de percentual da gleba, bem como de eventual pagamento dessa área, quando o desmembramento do solo se destinar a programas vinculados a entidades da Administração Direta, Indireta ou entidades privadas que desempenhem atividades de interesse coletivo em regime de colaboração com o poder público, sem descuidar, entretanto, da necessária

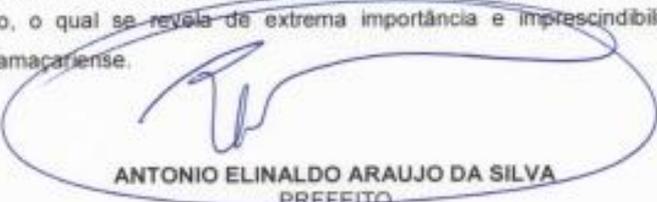


ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
GABINETE DO PREFEITO

análise técnica da Secretaria competente, quanto à necessidade de destinação de áreas para uso público no local.

Nesse passo, Excelentíssimos Vereadores, diante dessa breve exposição de motivos e em face da relevância da matéria tratada no anexo Projeto de Lei Complementar, espero que essa Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto, apreciando-o e aprovando-o, com a maior brevidade possível.

Face ao exposto, temos a plena convicção de que essa Egrêgia Casa Legislativa não poupará esforços para atender ao presente pleito, através da devida e cêlere apreciação e aprovação, em caráter de URGÊNCIA, do Projeto de Lei Complementar ora encaminhado, o qual se ~~revela de~~ extrema importância e imprescindibilidade para a população camaçariense.



ANTONIO ELINALDO ARAUJO DA SILVA
PREFEITO

ANEXO B – PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI

 ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2021
DE 01 DE SETEMBRO DE 2021

Acréscima dispositivos à Lei Complementar Municipal nº 913, de 03 de setembro de 2008, objetivando modernizar a disciplina legal sobre a doação de áreas no bojo dos processos de desmembramento de glebas superiores a 1ha (um hectare).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no uso das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. A Lei Complementar Municipal nº 913, de 03 de setembro de 2008, passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

Art. 42 _____
[...]

§1º. Como alternativa à exigência prevista no inciso II, será efetuada uma avaliação da área que deveria ter sido doada, com base no valor atual de mercado, devendo a importância ser recolhida aos cofres municipais pelo empreendedor, desde que atestado por equipe técnica da SEDUR a desnecessidade de destinação de áreas para uso público.

§2º. Na hipótese do parágrafo primeiro, será dispensado o pagamento ali previsto, quando o desmembramento do solo se destinar a programas de relevante interesse público e social vinculados a entidades da Administração Direta, Indireta ou entidades privadas que desempenhem atividades de interesse coletivo em regime de colaboração com o poder público.

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

Art. 3º. Revogam-se todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, EM _____ DE SETEMBRO DE 2021.


ANTÔNIO ELINALDO ARAÚJO DA SILVA