

Câmara Municipal de Iraquara

Despacho



ESTADO DA BAHIA
CÂMARA MUNICIPAL DE IRAQUARA
Rua Pedro Francisco de Araújo, nº 292, Lote 18 Loteamento Princesa Isabel,
CEP 46.980-000. CNPJ 16.255.366/0001-41
GABINETE DO PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL IRAQUARA-BA
Recebido: Em 09.10.2025
Horário: 6:00
[Assinatura]

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI 011/2025

INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL DE IRAQUARA- BAHIA

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO MUNICIPAL. ALTERA O PERIMETRO DA SEDE DO MUNICIPIO DE IRAQUARA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. POSSIBILIDADE.

1. RELATÓRIO

Os exames desta Procuradoria subtraem-se da análise, questões que importem considerações de ordem política, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal da competência da Procuradoria Jurídica aos Senhores Vereadores e às Comissões Legislativas.

Igualmente, importante consignar que a presente manifestação tem caráter meramente opinativo, expressando opinião fundamentada a partir da legislação, princípios doutrinários e científicos, analisando os questionamentos apresentados exclusivamente sob o aspecto legal/jurídico. A Procuradoria Jurídica cabe analisar a legalidade dos procedimentos adotados pela Casa Legislativa e dos projetos de lei encaminhados ao Poder Legislativo, ou dele emanados, mas, de modo algum, implica em deliberações, as quais competem exclusivamente aos Vereadores. Também é de se deixar claro que o posicionamento a ser exposto no presente parecer não exclui a previsível existência de entendimentos divergentes a respeito do tema em consulta.

Pois bem.

Em apertada síntese, vem a esta Procuradoria uma consulta formulada pelo Prefeito Municipal de Iraquara - Bahia, sobre a viabilidade legal e constitucional para tramitação em Plenário o Projeto de Lei nº 011/2025 que ALTERA O PERIMETRO DA SEDE DO MUNICIPIO DE IRAQUARA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

É o sucinto relatório.

Passe-se a análise jurídica.

Câmara Municipal de Iraquara

2. FUNDAMENTOS

Trata-se de Projeto de Lei nº 011/2025 que ALTERA O PERIMETRO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE IRAQUARA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Primeiramente, em sede constitucional, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, efetivados por meio de um adequado perímetro urbano tecnicamente delimitado no Município, vem tratado como competência municipal devido ao notório interesse local da matéria, conforme dispõe o artigo 30, incisos I, II e, especialmente, o inciso VIII da Carta Magna, além do seu artigo 182:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

...

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

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.

Esse adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, se efetiva como uma de suas principais ferramentas, por meio de um perímetro urbano tecnicamente delimitado no Município, para fins de EXPANSÃO DE ZONA URBANA DO MUNICÍPIO, como objetiva a presente propositura, vindo também disciplinado na Lei Orgânica Municipal, como se pode analisar dos seguintes dispositivos, em especial o artigo 20, inciso IX, senão vejamos, *in verbis*:

Art. 20. Compete privativamente ao Município de Iraquara:

Câmara Municipal de Iraquara

IX - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, dispondo sobre parcelamento, zoneamento e edificações e fixando as limitações urbanísticas;

Desse modo, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental, dependem diretamente de uma adequada e efetiva regulamentação legislativa de um perímetro urbano tecnicamente delimitado no Município, afinal reflete diretamente no custeio da máquina, na proteção ambiental de áreas sensíveis, na mobilidade urbana com logística, de modo a atender toda população.

A regulamentação da zona urbana do município possui diversas finalidades como será demonstrado a seguir, mas uma função primordial que exerce é possibilitar a INCLUSÃO/EXPANSÃO DE ZONA URBANA DO MUNICÍPIO, e ainda, conforme prevê o artigo 1º da referida proposição, que Fica INCLUÍDO no Perímetro Urbano da Sede do Município de Iraquara, a área de 71 ha (hectares), 08 a (ares), 54 ca (centiares), denominada ANTIGA ÁREA DA EBDA, cujas áreas confrontantes são: ao poente com a estrada de Iraquara ao Povoado de Boa de Vista; ao norte com a antiga estrada da Vila de Iraporanga à antiga Fonte em Iraquara (atual rua da delegacia e do Colégio CETI); ao poente com áreas pertencentes a Orlando Paulino de Sá Teles; Reinaldo Azevedo Viana; Elio Rodrigues; e Josafá Costa Miranda; ao sul com áreas pertencentes ao Espólio de João Peixoto Magalhães e a Gumerindo Souza de Araújo, situada na Sede do Município de Iraquara, cujo possuidor é o Município de Iraquara, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.922.596/0001-29; Fazendo parte da descrição e identificação do imóvel os anexos contendo TOPOGRAFIA E GEOREFERENCIAMENTO; O CÁLCULO ANALÍTICO DE ÁREA, AZIMUTE, LADOS, COORDENADAS GEOGRÁFICAS E UTM.

A referida área ainda possui natureza rural e para atender a sua real vocação, inclusive com aporte de recursos financeiros advindos do Tesouro Nacional, necessário se faz que seja convertida em área urbana mediante processo de reclassificação fundiária, valendo salientar que é o único espaço físico nas imediações do perímetro urbano com área contínua de mais de 71 hectares num perímetro de menos de 4.600 metros capaz de viabilizar uma gama de projetos que distinguirão a Cidade de Iraquara de inúmeras outras, proporcionando espaço para atividades físicas, culturais, bem-estar de munícipes e visitantes.

Câmara Municipal de Iraquara

Tudo isso com especial cuidado na conservação ambiental, combatendo a poluição, protegendo a biodiversidade local e oferecendo educação ambiental, ao tempo em que servirá de local próprio para a socialização e o desenvolvimento da consciência coletiva sobre a importância da sustentabilidade, além de oferecer condições para o fortalecimento do turismo local e regional com infraestrutura adequada com oferta de atrativos, de modo a permitir a expansão das vocacionadas atividades turísticas de nosso Município com grande repercussão nos níveis de emprego e renda local.

Importante mencionar, que o Código Tributário Nacional utiliza para definição de zona urbana um critério geográfico e objetivo, descrito no § 1º, do art. 32 que assim prescreve:

“§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II – abastecimento de água;
- III – sistema de esgotos sanitários;
- IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.”

Delimitar o perímetro urbano garante que o orçamento público possa ser planejado para que seja investido onde já exista infraestrutura ou na melhoria dos espaços urbanos onde ainda há essa necessidade de se atender a população ali instalada, de modo que os recursos públicos se concentrem onde o interesse público se coloca.

Assim, um dos problemas encontrados na maioria dos municípios no Brasil, causados muitas vezes pela desatenção e omissão da sociedade civil organizada, é a apropriação do interesse público pelo interesse privado, por meio de uma nefasta especulação imobiliária, fazendo com que áreas do entorno rural das cidades, se transformem em zona urbana, sem o devido critério baseado no interesse público de uma adequada expansão urbana naquela área, tendo que se implantar equipamentos públicos em diversos locais, para o atendimento de toda população ali residente.

Câmara Municipal de Iraquara

Decorrência lógica dessa falta de planejamento baseado no interesse público é o aumento do gasto do município, deixando vazios urbanos, forçando um perímetro urbano cada vez maior, com a valorização de áreas particulares devido a implantações de equipamentos comunitários (creches, posto de saúde, escolas, hospitais, transporte público), onerando cada vez mais o caixa da cidade para manter esses serviços públicos essenciais nessas áreas, que muitas vezes deveriam ser mantidas como rural.

Além de ter sua base no adequado ordenamento territorial com planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo, conforme se desprende da Constituição Federal de 1988 e da Lei Orgânica Municipal, a regulamentação do perímetro urbano também encontra certas diretrizes gerais na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Assim sendo, quanto às alterações pretendidas com o Projeto de Lei, verifica-se que deve observar o conteúdo normativo elencado no Estatuto da Cidade, especificamente quanto à existência do projeto específico, observados determinados critérios, *in verbis*:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

Câmara Municipal de Iraquara

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Anote-se que estes estudos são necessários para aferir as condições de infraestrutura para alteração de uso, qual seja, capacidade de expansão da rede de água, do sistema viário, do transporte público, da drenagem pluvial e cloacal, bem como os efeitos da mudança de uso para absorver a densificação proposta, entre outros elementos urbano-ambientais.

Sendo assim, atendendo ao estabelecido na norma vigente, essa Assessoria Jurídica não encontra óbice para a tramitação do Projeto de Lei sob análise. Ademais, não vislumbra qualquer irregularidade formal ou material.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica OPINA pela POSSIBILIDADE JURÍDICA da tramitação, discussão e votação do Projeto de Lei 011/2025. A opinião desta Assessoria não substitui os pareceres das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento.

Câmara Municipal de Iraquara

Ademais, a análise da oportunidade e a conveniência do Projeto compete à Câmara Municipal, enquanto o parecer jurídico se restringe única e exclusivamente a análise técnico jurídica.

É o parecer!

Salvo Melhor Juízo!

Iraquara - Bahia, 09 de outubro de 2025



MATHEUS SOUZA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

MATHEUS SILVA SOUZA

Assessor Jurídico

OAB-BA 38.342