

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 08/12/2025
Horário: 10:47

Servidor

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI 016/2025

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 pela Mesa Diretora da Câmara Municipal de Iraquara - Bahia, sobre a viabilidade legal e constitucional para tramitação em Plenário o Projeto de Lei nº 016/2025 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 016/2025 que ALTERA O PERIMETRO DA SEDE DO MUNICIPIO DE IRAQUARA, E DÁ OUTRAS PROVIDÉNCIAS. 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 19,0180 ha (dezenove hectares, um are e oitenta centiares), denominada Fazenda Doutorzinho, cujas áreas confrontantes são: ao poente(oeste) com Nelson Sergio Sousa Alves CPF/MF 521.218.795-87; ao sul com a Estrada de Iraquara ao Povoado de Queimada dos Guedes; ao norte com áreas pertencentes a Sinovaldo Sousa Neves, CPF/MF 417.712.305-68; ao nascente (Leste) com áreas pertencentes a Manoel Alves De Oliveira, CPF/MF 413.902.705-30, situada na Sede do Município de Iraquara, cujo proprietário é o Sr. Nelson Sergio Sousa Alves, inscrito no CPF/MF sob o n.º 521.218.795-87.

A mera formalidade da classificação rural não pode se sobrepor à real vocação da área e aos anseios da coletividade. A realidade atual daquela região perimetral já aponta para uma forte expansão urbana espontânea em seu entorno imediato. Empresas e residências têm se instalado nas proximidades, demandando a extensão de serviços públicos essenciais como transporte, saneamento básico e segurança. A omissão do Poder Público em formalizar essa vocação urbanística apenas promoveria o crescimento desordenado, a especulação imobiliária e a carência de infraestrutura adequada, contrariando frontalmente os princípios de gestão democrática da cidade e de planejamento eficiente.

A reclassificação fundiária permitirá, portanto, que a área seja devidamente dotada da infraestrutura urbana necessária – captação de águas pluviais, pavimentação, iluminação pública e abastecimento de água – elementos que são difíceis de serem implementados em áreas classificadas como rurais, especialmente quando o intuito é qualificar a área para o

Câmara Municipal de Iraquara

adensamento populacional e de serviços. A conversão em área urbana é o passo preliminar e indispensável para que o Município possa exercer plenamente seu poder-dever de planejamento, gestão e fiscalização, garantindo que o desenvolvimento ocorra de forma ordenada e em benefício da população de Iraquara.

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.

Decorrencia 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

Câmara Municipal de Iraquara

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;

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

Câmara Municipal de Iraquara

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.

Considera-se pertinente orientar que no Projeto de Lei **não descreva integralmente os números dos documentos pessoais dos confrontantes**, devendo constar apenas os **três primeiros dígitos**, em conformidade com os princípios da **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)**. Tal medida preserva informações pessoais e sensíveis dos proprietários, garantindo o tratamento mínimo necessário dos dados, em respeito aos princípios da necessidade, finalidade e adequação previstos na legislação.

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 016/2025. 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, 08 de dezembro de 2025



MATHEUS SOUZA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

MATHEUS SILVA SOUZA

Assessor Jurídico

OAB-BA 38.342