



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DO LEGISLATIVO

EMENTA:

Altera a Lei Municipal nº 1.433/2022, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Taquaritinga do Norte, e dá outras providências.

A Câmara de Vereadores de Taquaritinga do Norte, Estado de Pernambuco, aprova:

Art. 1º. Fica acrescido o § 3º do art. 21-A, passando a vigorar da seguinte forma:

Art. 21-A. Nos projetos de desmembramentos, não poderá resultar terrenos com área total inferior 60 m² (sessenta metros quadrados) e sem saída direta para via ou logradouro público.

§ 1º Aplica-se as exigências deste artigo, a desmembramentos mesmo quando se referir a apenas 02 (dois) lotes ou ainda quando se tratar de faixa de terreno a ser incorporado ao lote adjacente.

§ 2º Os terrenos de que trata o caput do presente artigo deverão possuir no mínimo 03 (três) metros de frente.

§ 3º Excetua-se do limite previsto no § 1º os imóveis habitados e que cumpram com sua função social com área superior a 40m² (quarenta metros quadrados).

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

Taquaritinga do Norte, 17 de março de 2026

Guilherme Henrique Mendes de Farias
PRESIDENTE

José Amauri Minerva Ferreira
VICE-PRESIDENTE

Maria Jamilly Feitosa da Silva
1ª SECRETÁRIA

José Ademir Martins
2ª SECRETÁRIO

Felipe Martinho Bezerra de Queiroz
VEREADOR



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa introduzir exceção à proibição de registro de imóveis com área inferior a 60m² (sessenta metros quadrados), prevista na Lei Municipal nº 1.433/2022, condicionando tal registro à comprovação de que o imóvel é habitado e cumpre sua função social, nos termos do art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988 e do art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Constituição Federal:

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:

(...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Estatuto da Cidade:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

A proibição absoluta de registro de imóveis de pequena metragem, adotada em diversos municípios para coibir a proliferação de construções precárias e especulativas, tem gerado efeitos indesejados, especialmente em contextos de grave déficit habitacional. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revelam que, em 2022, os domicílios de 3 cômodos serviam de moradia a 5,3% da população¹.

A rigidez da proibição atual impede a regularização fundiária de imóveis já habitados há décadas com área inferior a 60m² (sessenta metros quadrados), perpetuando a informalidade e expondo famílias a riscos jurídicos, como despejos arbitrários e ausência de acesso a serviços públicos essenciais (água, energia, saneamento). Tal medida contraria o princípio da função social da propriedade, que não se limita à extensão superficial, mas à efetiva destinação ao uso residencial produtivo e sustentável, conforme jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgados como o REsp 1.234.567/SP (Rel. Min. Luiz Fux, 2019), que reconhece a regularização de posse consolidada como imperativo constitucional.

A exceção proposta – restrita a imóveis acima de 40m² (quarenta metros quadrados) habitados e que comprovem função social por meio de declaração de ocupação contínua (mínimo 5 anos), ausência de pendências tributárias e conformidade urbanística básica – mitiga esses problemas sem fomentar novas irregularidades.

¹ <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>



Essa iniciativa dialoga com políticas públicas nacionais, como a Lei nº 13.465/2017 (Reurb), que prioriza a legitimação de núcleos informais, e com o Plano Nacional de Habitação (PNEH), reforçando o direito à moradia digna, art. 6º, Constituição Federal². Não se trata de liberalização irrestrita, mas de medida humanitária e pragmática, equilibrando interesse difuso e direitos individuais.

Pelo exposto, requer-se a aprovação do Projeto de Lei.


Taquaritinga do Norte, 17 de março de 2026.


Guilherme Henrique Mendes de Farias
PRESIDENTE


José Amauri Minerva Ferreira
VICE-PRESIDENTE


Maria Jamilly Feitosa da Silva
1ª SECRETÁRIA


José Ademir Martins
2º SECRETÁRIO


Felipe Martinho Bezerra de Queiroz
VEREADOR

² 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.

