PROJETO LEI Nº 013 / 2025

ALTERA REDAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL 2.865/2013, QUE TRATA SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMBAÚBA, aprovou e o Sr. Prefeito sanciona o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - O inciso VI do artigo 15 da Lei Municipal 2.865 de 26 de dezembro de 2013, passa vigorar com a seguinte redação:

> *VI. O processo de elaboração de novos loteamentos terá como base determinar o compartilhamento de lotes com dimensões mínimas de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para lotes populares e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para lotes padrões;" (NR)*

Art. 2º - O inciso I do artigo 93 da Lei Municipal 2.865 de 26 de dezembro de 2013, passa vigorar com a seguinte redação:

> *I. Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10,00m (dez metros), excetuando-se os destinados a Habitação de Interesse Social;" (NR)*

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE TIMBAÚBA, 17 DE SETEMBRO DE 2025.

MARILEIDE ROSENDO DE ALBUQUERQUE
PRESIDENTE

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 013/2025, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO. ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 2.865/2013, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO. DIREITO URBANÍSTICO. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. REDEFINIÇÃO DE PARÂMETROS MÍNIMOS PARA LOTES URBANOS, COM DISTINÇÃO ENTRE LOTES POPULARES E PADRÕES, E FLEXIBILIZAÇÃO DA TESTADA MÍNIMA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. ANÁLISE DE CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. INICIATIVA LEGISLATIVA REGULAR. AUSÊNCIA DE VÍCIOS MATERIAIS APARENTES. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO QUANTO À OBSERVÂNCIA DO PROCESSO PARTICIPATIVO. PROPOSIÇÃO EM CONFORMIDADE COM A ORDEM JURÍDICA, CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PROCEDIMENTAIS.

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise da comissão da legislação, justiça e redação sobre o Projeto de Lei nº 013/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo do Município de Timbaúba, Estado de Pernambuco, protocolado nesta Casa Legislativa por meio do Ofício nº 229/2025 - GP, datado de 05 de agosto de 2025. A proposição legislativa em tela tem por escopo central a alteração de dispositivos específicos da Lei Municipal nº 2.865, de 26 de dezembro de 2013, que dispõe sobreo Plano Diretor do Município, instrumento basilar da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

O referido Projeto de Lei, em sua estrutura, apresenta três artigos. O artigo 1º propõe uma nova redação para o inciso VI do artigo 15 da Lei Municipal nº 2.865/2013, para estabelecer que os novos processos de loteamento deverão contemplar o compartilhamento de lotes com dimensões mínimas distintas, a saber: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para a categoria de "lotes populares" e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para a

categoria de "lotes padrões". Esta medida visa, segundo a justificativa apresentada, a criação de parâmetros mais flexíveis para o parcelamento do solo destinado à população de menor renda.

Por sua vez, o artigo 2º do projeto busca modificar o inciso I do artigo 93 da mesma Lei Municipal nº 2.865/2013. A alteração proposta fixa que nenhum lote poderá possuir testada inferior a 10,00m (dez metros), introduzindo, contudo, uma exceção expressa para os lotes que se destinem à Habitação de Interesse Social, os quais não estariam vinculados a essa limitação dimensional mínima, conferindo maior adaptabilidade aos projetos habitacionais de cunho social.

O artigo 3º, por fim, contém a cláusula de vigência, determinando que a lei entrará em vigor na data de sua publicação, e a cláusula de revogação das disposições em contrário, seguindo a praxe legislativa.

A proposição vem acompanhada de uma Justificativa subscrita pelo Prefeito Municipal, na qual se expõem os motivos para as alterações legislativas. Argumenta o Executivo que as mudanças são necessárias para adequar a legislação urbanística municipal às atuais demandas de ordenamento territorial e de moradia. A diferenciação das metragens mínimas de lotes, segundo o texto, visa ampliar a oferta de terrenos para habitação de interesse social, sem prejuízo da qualidade urbanística geral. De igual modo, a flexibilização da testada mínima para essa mesma categoria de habitação buscaria compatibilizar a legislação com a realidade socioeconômica local, incentivando o desenvolvimento urbano ordenado. A Justificativa assevera, ainda, que as modificações propostas estão em consonância com os princípios da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e com a Lei Federal nº 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo urbano.

Diante do exposto, o presente parecer tem por finalidade examinar a constitucionalidade e a legalidade do Projeto de Lei nº 013/2025, analisando sua conformidade com o ordenamento jurídico vigente, no que tange aos aspectos formais, como a competência e a iniciativa legislativa, e aos aspectos materiais, relativos ao mérito da proposta e sua compatibilidade com as normas de hierarquia superior que disciplinam o direito urbanístico.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A. DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL EM MATÉRIA URBANÍSTICA

A análise de qualquer proposição legislativa deve iniciar-se pela verificação da competência do ente federativo para tratar da matéria. No caso em

apreço, o Projeto de Lei nº 013/2025 versa sobre normas de parcelamento do solo urbano, notadamente a definição de dimensões mínimas para lotes e testadas, matéria que se insere no campo do direito urbanístico. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, ao delinear o pacto federativo, conferiu aos Municípios uma autonomia robusta para a gestão de seus territórios.

De forma expressa, o artigo 30, inciso I, da Carta Magna, estabelece a competência dos Municípios para "legislar sobre assuntos de interesse local". A política de desenvolvimento urbano, o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo são, por excelência, matérias de predominante interesse local, pois afetam diretamente a vida da comunidade, a organização da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Ademais, o inciso VIII do mesmo artigo 30 atribui especificamente aos Municípios a competência para "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

Corroborando essa prerrogativa municipal, o artigo 182 da Constituição Federal elege o Plano Diretor como o "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana", cuja aprovação compete à Câmara Municipal. Sendo o Plano Diretor o veículo normativo que estabelece as diretrizes para o ordenamento territorial, é consequência lógica que sua alteração, para adequá-lo a novas realidades e necessidades sociais, também se encontre no âmbito da competência legislativa municipal. As normas federais, como a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), estabelecem diretrizes gerais e padrões mínimos, cabendo ao Município, no exercício de sua autonomia, detalhar e adaptar tais regras à sua realidade específica, sempre em observância aos limites impostos pela legislação de hierarquia superior.

Portanto, conclui-se, sem margem para dúvidas, que o Município de Timbaúba detém plena competência constitucional para legislar sobre as alterações propostas no Projeto de Lei nº 013/2025, uma vez que estas se referem diretamente ao planejamento e controle do parcelamento do solo urbano, matéria de inequívoco e preponderante interesse local.

B. DA ANÁLISE QUANTO À INICIATIVA LEGISLATIVA

Superada a questão da competência material, cumpre analisar a regularidade da iniciativa do processo legislativo. O princípio da separação dos Poderes, cláusula pétrea inscrita no artigo 2º da Constituição Federal, impõe uma distribuição de funções entre o Legislativo, o Executivo e o Judiciário, o que se reflete, no âmbito da produção normativa, em regras de iniciativa legislativa. A Constituição Federal, em seu artigo 61, § 1º, estabelece um rol de matérias cuja proposição de lei é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo, regras

estas que, por força do princípio da simetria, devem ser observadas pelos Estados e Municípios.

O projeto em análise versa sobre a alteração do Plano Diretor Municipal, uma lei que estrutura a política de desenvolvimento urbano. A gestão urbana, o planejamento territorial e a execução de políticas públicas correlatas são atividades intrinsecamente ligadas às funções de administração, que competem primariamente ao Poder Executivo. Este dispõe do aparato técnico e administrativo – como secretarias de urbanismo, planejamento e obras – para realizar os estudos de impacto, as avaliações socioeconômicas e os planejamentos necessários para fundamentar propostas de alteração na legislação urbanística.

No caso concreto, o Projeto de Lei nº 013/2025 foi apresentado pelo Prefeito Municipal, o Chefe do Poder Executivo. Sendo assim, a iniciativa legislativa encontra-se em perfeita harmonia com as disposições constitucionais e com a lógica da repartição de competências. Não há que se falar em vício de iniciativa por usurpação de competência, uma vez que a proposta partiu da autoridade a quem a Constituição e a Lei Orgânica do Município conferem legitimidade para tal. Ao contrário, a iniciativa do Executivo em matéria de planejamento urbano reforça a presunção de que a medida foi precedida dos estudos técnicos necessários, alinhando a proposta legislativa à política de gestão administrativa da cidade. Destarte, sob o prisma formal da iniciativa, a proposição é irrepreensível.

C. DA ANÁLISE MATERIAL E A CONFORMIDADE COM A ORDEM URBANÍSTICA NACIONAL

A análise material do Projeto de Lei nº 013/2025 requer a avaliação de seu conteúdo em face dos princípios e regras estabelecidos pela Constituição Federal e pela legislação federal que rege a matéria urbanística. A política urbana, conforme o artigo 182 da Constituição, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, e o Plano Diretor é seu instrumento central.

A proposta de alteração do artigo 15, VI, da Lei Municipal nº 2.865/2013, ao instituir a metragem mínima de 125,00m² para "lotes populares", demonstra conformidade com a legislação federal. A Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, estabelece em seu artigo 4º, inciso II, que os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: "os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes". Assim, ao fixar o piso de 125,00m², o projeto de lei municipal se alinha precisamente ao padrão mínimo federal, não

incorrendo em qualquer ilegalidade. A criação da categoria "lote padrão" com 250,00m² constitui uma legítima opção de planejamento do legislador municipal, visando a diversificar o tecido urbano e a estabelecer padrões de ocupação diferenciados para distintas áreas ou finalidades, o que se insere em sua autonomia.

A referida diferenciação, longe de ser arbitrária, atende ao princípio da função social da cidade e da propriedade. Ao viabilizar lotes menores, a norma facilita o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, contribuindo para a efetivação do direito à moradia, previsto como direito social no artigo 6º da Constituição. Essa medida pode, ademais, atuar como um importante instrumento de combate à proliferação de loteamentos irregulares e clandestinos, que frequentemente surgem como única alternativa para quem não consegue arcar com os custos de um lote que obedece a padrões mais rígidos.

No que tange à alteração do artigo 93, I, da lei municipal, que estabelece uma testada mínima geral de 10,00 metros, mas excepciona os lotes destinados à Habitação de Interesse Social (HIS), a análise segue a mesma linha. A flexibilização dos parâmetros urbanísticos para projetos de HIS é uma estratégia amplamente reconhecida e incentivada para baratear os custos de produção da moradia popular e otimizar o uso da infraestrutura urbana. A exigência de testadas largas pode onerar desproporcionalmente os projetos de HIS, tornando-os economicamente inviáveis. Ao criar essa exceção, o legislador municipal demonstra sensibilidade para com a realidade socioeconômica local e utiliza os instrumentos do Plano Diretor para induzir um desenvolvimento urbano mais inclusivo e justo. Embora a redação não especifique qual seria a testada mínima para os lotes de HIS, deixando uma aparente lacuna, tal omissão não invalida a norma. Pode-se interpretar que essa definição caberá à regulamentação específica de cada projeto de HIS, aprovado pelo órgão competente do Executivo, ou que se aplicaria o mínimo federal de 5 metros previsto na Lei nº 6.766/1979, o que garante a segurança jurídica. A medida, portanto, é materialmente válida e consentânea com os objetivos da política urbana nacional.

D. DA NECESSÁRIA OBSERVÂNCIA DO PROCESSO LEGISLATIVO PARTICIPATIVO

Um ponto de fundamental importância na análise de alterações no Plano Diretor diz respeito ao cumprimento dos requisitos procedimentais que garantem a gestão democrática da cidade, um dos pilares do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Conforme o artigo 40, § 4º, do referido estatuto, no processo de elaboração e de revisão do Plano Diretor, é assegurada a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, sob pena de o Prefeito

deflagrar o processo legislativo em matérias relacionadas ao planejamento e à gestão urbana;

3. Do ponto de vista material, as alterações propostas mostram-se compatíveis com a Constituição Federal e com a legislação urbanística federal, notadamente a Lei nº 6.766/1979. As medidas visam a promover a função social da cidade e da propriedade e a facilitar o acesso à moradia digna, utilizando-se de instrumentos legítimos de planejamento urbano, sem violar os padrões mínimos nacionais;

4. Ressalva-se, contudo, a imprescindibilidade da verificação do cumprimento do requisito procedimental da participação popular. A validade da norma que vier a ser aprovada depende da comprovação de que o processo de sua elaboração foi devidamente instruído com audiências públicas e debates com a comunidade, nos termos do que exige o Estatuto da Cidade.

Pelo exposto, opina-se pela viabilidade jurídica do prosseguimento da tramitação do Projeto de Lei nº 013/2025, recomendando-se, todavia, que esta Casa Legislativa condicione a deliberação final à apresentação, pelo Poder Executivo, da documentação comprobatória da realização do processo participativo de discussão da proposta com a sociedade.

Sala das comissões do município de Timbaúba-PE, dia 01 de Setembro de 2025

Luiz Apolinário Neto
Presidente

Ronaldo Gomes da Silva
1º Secretário

José Bernardo de Farias
2º Secretário

TIMBAÚBA
PREFEITURA DA CIDADE

Timbaúba - PE, 05 de agosto de 2025.

Ofício nº. 229 / 2025 - GP

À Exma. Sra. Marileide Rosendo,
Vereadora Presidente da Câmara Municipal de Timbaúba.

Vimos pelo presente, encaminhar para apreciação e deliberação dessa Eg. Casa Legislativa, projeto de Lei que ALTERA REDAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL 2.865/2013, QUE TRATA SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Sendo o que se apresenta para o momento, reiterando a necessidade de apreciação por essa Casa Legislativa em caráter de urgência o presente Projeto de Lei, bem como certo de que o presente projeto de lei será aprovado em sua totalidade, renovamos nossos sinceros votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente, MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434
Assinado de forma digital por MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434
Dados: 2025.08.05 15:55:01 -03'00'

MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE
PREFEITO

Receb. 05/08/25

Rua Doutor Alcebíades, Centro Timbaúba - Pernambuco CEP: 55870-00
gabineteprefeito@timbauba.pe.gov.br

PROJETO LEI Nº 013 / 2025

ALTERA REDAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL 2.865/2013, QUE TRATA SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TIMBAÚBA, Estado de Pernambuco, faz saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que submete a análise da Câmara Municipal de Vereadores o seguinte projeto de LEI:

Art. 1º - O inciso VI do artigo 15 da Lei Municipal 2.865 de 26 de dezembro de 2013, passa vigorar com a seguinte redação:

> *VI. O processo de elaboração de novos loteamentos terá como base determinar o compartilhamento de lotes com dimensões mínimas de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para lotes populares e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para lotes padrões;" (NR)*

Art. 2º - O inciso I do artigo 93 da Lei Municipal 2.865 de 26 de dezembro de 2013, passa vigorar com a seguinte redação:

> *I. Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10,00m (dez metros), excetuando-se os destinados a Habitação de Interesse Social;" (NR)*

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito

Timbaúba/PE, 05 de agosto de 2025.

MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434

Assinado de forma digital por MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434
Dados: 2025.08.05 15:54:52 -03'00'

MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Excelentíssima Senhora
Vereador(a) Marileide Rosendo de Albuquerque
Presidente da Câmara Municipal de Timbaúba.
Senhor Presidente,

O Projeto de Lei ora encaminhado para apreciação e deliberação desta Casa Legislativa tem por objetivo atualizar dispositivos da Lei Municipal nº 2.865, de 26 de dezembro de 2013 (Plano Diretor Municipal), especificamente no que tange às dimensões mínimas de lotes e à testada mínima para novos parcelamentos do solo urbano.

A presente proposta visa adequar a legislação municipal às atuais demandas de ordenamento urbano e de habitação, criando parâmetros mais flexíveis para lotes populares — que passam a ter área mínima de 125,00 m² — e mantendo padrões adequados para lotes padrão, com área mínima de 250,00 m². Essa diferenciação possibilita a ampliação da oferta de terrenos destinados à habitação de interesse social, ao mesmo tempo em que preserva a qualidade urbanística e o cumprimento das diretrizes do Plano Diretor.

Da mesma forma, propõe-se ajustar a exigência mínima de testada para os lotes, fixando-a em 10,00 metros, com exceção para os destinados à habitação de interesse social. Tal medida busca compatibilizar a legislação com a realidade socioeconômica local, incentivando o desenvolvimento urbano ordenado, mas sem inviabilizar projetos de habitação popular.

Importa destacar que as alterações propostas preservam os princípios fundamentais do planejamento urbano, garantindo condições adequadas de infraestrutura, mobilidade e salubridade, e encontram respaldo nas diretrizes da

Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

Diante do exposto, entendemos que a aprovação deste projeto contribuirá para o desenvolvimento equilibrado do município, estimulando o acesso à moradia digna e promovendo a função social da cidade e da propriedade.

Submetemos, assim, o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, confiando em sua aprovação.

Atenciosamente,

MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434

Assinado de forma digital por MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE:40806022434
Dados: 2025.08.05 15:55:37 -03'00'

MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE
Prefeito Municipal