



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo promover a alteração de dispositivos específicos da Lei Municipal nº 815, de 10 de setembro de 2025, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Santa Inês/MA, com vistas ao aprimoramento técnico e à correção de distorções identificadas na aplicação prática da referida norma desde sua vigência.

A experiência acumulada pela Administração Municipal na análise de projetos de parcelamento evidenciou a necessidade de ajustes pontuais em parâmetros urbanísticos que, na redação original, mostravam-se excessivamente restritivos ou tecnicamente imprecisos, sem que tais exigências resultassem em ganho efetivo de qualidade urbana, ambiental ou de segurança para a população.

Nesse sentido, a alteração do artigo 18 reduz a testada e a área mínimas exigidas para lotes destinados a zonas habitacionais, comerciais e mistas, aproximando o parâmetro geral ao já previsto para os programas habitacionais de interesse social (art. 49 da Lei nº 815/2025). A medida amplia o acesso à regularização e à produção de lotes urbanos, sem comprometer a infraestrutura básica exigida pela própria Lei.

A alteração do §3º do artigo 31 substitui parâmetro aplicável a canteiros por parâmetro aplicável a calçadas, corrigindo incoerência técnica da redação original e alinhando o dispositivo às normas de acessibilidade e circulação de pedestres.

A modificação do artigo 38 amplia, de 5m (cinco metros) para 15m (quinze metros), a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias, promovendo maior segurança viária e compatibilizando a exigência municipal com os parâmetros normalmente adotados pelos órgãos estaduais e federais de infraestrutura rodoviária.

No artigo 41, a alteração substitui a exigência de Licença Prévia pela exigência de Alvará de Construção como documento a ser afixado em placa na entrada do loteamento, e inclui, no rol de obrigações do loteador, a finalização da pavimentação (asfalto, paralelepípedo ou bloquetes), assegurando que a infraestrutura viária seja entregue efetivamente concluída à população.

A nova redação do artigo 51 aprimora os requisitos documentais para a consulta de diretrizes de viabilidade, incluindo a exigência de memorial técnico da área a ser loteada e de licenças ambientais, reforçando o caráter técnico e ambientalmente responsável da análise prévia municipal.

A alteração do artigo 75 amplia, de 90 (noventa) para 180 (cento e oitenta) dias, o prazo para registro do desdobro aprovado no cartório competente, uniformizando-



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Santa Inês

Avenida Luis Muniz, 1005 - Centro
Santa Inês - MA

o ao prazo já previsto para o registro de loteamentos (art. 61, §2º), o que reduz o risco de caducidade da aprovação por prazo exíguo e desnecessariamente diverso entre institutos semelhantes.

Por fim, a alteração do inciso VIII do artigo 77 reduz a largura mínima exigida para passeios em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), de 2,00m para 1,50m, tornando o parâmetro compatível com a realidade fundiária dessas áreas, e, em contrapartida, eleva a largura mínima da calçada pavimentada exigida de forma geral, de 1,20m para 1,50m, em benefício da acessibilidade e da mobilidade urbana.

Diante do exposto, e considerando que as alterações propostas não modificam a estrutura, os princípios ou os objetivos da Lei Municipal nº 815/2025, mas apenas aprimoram parâmetros técnicos específicos à luz da experiência de aplicação da norma, submete-se o presente Projeto de Lei à elevada consideração dos nobres membros do Poder Legislativo Municipal, na certeza de sua aprovação como medida de aperfeiçoamento da política urbana local.

LUIS FELIPE OLIVEIRA DE CARVALHO
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº ____/2026.

“Altera a Lei Municipal nº 815, de 10 de setembro de 2025, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Santa Inês/MA, e dá outras providências.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA INÊS-MA**, no uso de suas atribuições, conforme Lei Orgânica do Município, remete à apreciação desta Augusta Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto de Lei Municipal:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a alteração de dispositivos da Lei Municipal nº 815, de 10 de setembro de 2025.

Art. 2º. O artigo 18 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na presente Lei, sendo:

I – para zonas habitacionais, comerciais e mistas são exigidos testada mínima de 5 m (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~Art. 18- Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na presente Lei, sendo:~~

~~I- para zonas habitacionais, comerciais e mistas são exigidos testada mínima de 8 m (oito metros) e área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados);~~

~~II- para zonas industriais são exigidos testada mínima de 20 m, (vinte metros) e área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);~~

Art. 3º. O §3º do artigo 31 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação, mantido inalterado o restante do artigo:

“Art. 31. [...]”

§3º As áreas destinadas a circulação (calçadas) deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e os dispositivos de



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Santa Inês

Avenida Luis Muniz, 1005 - Centro
Santa Inês - MA

conexão viária com área inferior a 30m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~§3º Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30 m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.~~

Art. 4º. O caput do artigo 38 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado.”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~Art. 38- Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo 5m (cinco metros) de cada lado.~~

Art. 5º. Os incisos I e IX do artigo 41 da Lei nº 815/2025 passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. [...]

I – afixação de placa em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador, empresa responsável caso houver, Alvará de Construção e Licença de Instalação emitida pelo órgão ambiental, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT do CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART do CREA), conforme diretrizes fornecidas pelo(s) órgão(s) competente(s);

[...]

IX – preparação das vias com terraplenagem e tratamento superficial no mínimo em cascalho ou outro tipo indicado na consulta prévia, incluindo a construção obrigatória de meios-fios, guias e sarjetas de concreto em todas as vias e logradouros, bem como a finalização da pavimentação (asfalto, paralelepípedo ou bloquetes), de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município.”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~I- afixação de placa em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador, empresa responsável caso houver,~~



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Santa Inês

Avenida Luis Muniz, 1005 - Centro
Santa Inês - MA

~~Licença Prévia e Licença de Instalação emitida pelo órgão ambiental, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT do CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART do CREA), conforme diretrizes fornecidas pelo(s) órgão(s) competente(s);~~

~~IX- preparação das vias com terraplenagem e tratamento superficial no mínimo em cascalho ou outro tipo indicado na consulta prévia, incluindo a construção obrigatória de meios-fios, guias e sarjetas de concreto em todas as vias e logradouros, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município;~~

Art. 6º. O artigo 51 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Secretaria de Receita, Urbanismo e Patrimônio Público Imobiliário a consulta de diretrizes de viabilidade daquele, sendo os requisitos urbanísticos para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II – planta planialtimétrica e memorial da área a ser loteada, em meio digital georreferenciado e meio físico quando necessário;
- III – certidões negativas de débitos municipais relativos ao imóvel;
- IV – outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente;
- V – licenças ambientais.”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~Art. 51- O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Secretaria de Receita, Urbanismo e Patrimônio Público Imobiliário a consulta de diretrizes de viabilidade daquele, sendo os requisitos urbanísticos para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:~~

- ~~I-requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;~~
- ~~II- planta planialtimétrica da área a ser loteada, em meio digital georreferenciado e meio físico quando necessário;~~
- ~~III-certidões negativas de débitos municipais relativos ao imóvel;~~



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Santa Inês
Avenida Luis Muniz, 1005 - Centro
Santa Inês - MA

~~IV- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente.~~

Art. 7º. O artigo 75 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 75. Aprovado o desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de caducidade da aprovação.”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~Art. 75- Aprovado o desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de caducidade da aprovação.~~

Art. 8º. O inciso VIII do artigo 77 da Lei nº 815/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 77. [...]”

VIII – passeios, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para as ZEIS, as vias arteriais com largura mínima de 3,00m (três metros), as vias coletoras e locais com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).”

REDAÇÃO ANTERIOR:

~~VIII- passeios, com largura mínima de 2,00m (dois metros), para as ZEIS, as vias arteriais com largura mínima de 3,00m (três metros), as vias coletoras e locais com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).~~

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Inês, Estado do Maranhão, aos 25 dias do mês de agosto de 2026.

LUIS FELIPE OLIVEIRA DE CARVALHO
Prefeito Municipal