PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ___/2025.

ACRESCENTA OS INCISOS CXXXIII E CXXXIV AO ART. 4º, ACRESCENTA OS ARTS. 62-A E 151-A, ALTERA OS ARTS. 76, 81, 84, 85, 98 E 100 E ALTERA OS INCISOS II, IV E V DO ARTIGO 90, BEM COMO ALTERA O NOME DO TÍTULO VIII, DA LEI COMPLEMENTAR N° 007/2012, DE 28 DE SETEMBRO 2012, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Santarém, Estado do Pará, faz saber que a Câmara Municipal de Santarém aprovou e ele faz sancionar a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar n° 007/2012, de 28 de setembro de 2012, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Santarém, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4°.....

CXXXIII - ÁREA URBANA CONSOLIDADA – aquela que atende os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona de expansão urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário consolidado;

c) estar organizada em quadras e lotes;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações com finalidades residenciais ou comerciais ou industriais ou institucionais ou mistas ou voltadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais:
2. esgotamento sanitário:
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

CXXXIV – URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – modalidade de parcelamento do solo urbano que, por sua destinação especial (industrial, turística, institucional, habitacional de interesse social ou similar, assim considerado pela Administração Pública Municipal), admite parâmetros diferenciados de urbanização, ajustados à função social do empreendimento e às diretrizes do plano diretor do Município de Santarém, mediante prévia autorização da Administração Pública Municipal, nos termos do art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979, desde que atendido o interesse público.

Art. 62-A. Nos termos do art. 68, da Lei Federal nº 4.591/1994, com redação dada pela Lei Federal nº 14.382/2022, os empreendedores e responsáveis legais pelo parcelamento do solo urbano municipal poderão alienar os lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas, por meio do regime jurídico de incorporação imobiliária instituído pela Lei Federal nº 4.591/1994.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, no requerimento do empreendimento direcionado à autoridade municipal competente deverá ser informada a opção pela modalidade de alienação dos lotes por meio do regime jurídico da incorporação imobiliária, bem como deverá ser apresentado o memorial de incorporação do empreendimento, com a metragem de cada lote, nos termos do art. 76, desta Lei.

Art. 76. Aplica-se ao desmembramento e ao remembramento, as disposições urbanísticas exigidas para os tamanhos, as testadas e as profundidades dos lotes, definidos para cada zona.

§ 1º **REVOGADO**

§ 2° O desmembramento em loteamentos, condomínios e residenciais fechados horizontais serão permitidos para cada unidade autônoma, sendo livre sua comercialização, desde que haja frente mínima de 5 (cinco) metros e área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados (125,00m²), não computada a área de uso comum e respeitados os afastamentos, entre as unidades, previstos nesta Lei Complementar e no Código de Obras do Município de Santarém;

§ 3º Poderá ser autorizado desmembramentos, condomínios e residenciais fechados horizontais autônomos com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que destinados a urbanização específica ou que configure unidades residenciais com condições de habitabilidade, assim considerada e aprovada pelos órgãos públicos competentes;

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

§ 4º Nos condomínios e residenciais fechados, onde não há muros delimitadores da área do lote onde a edificação está inserida, considera-se suas divisas laterais e de fundo a linha paralela às duas edificações e que esteja no eixo da largura do afastamento entre elas.

Art. 81. Entende-se por desdobro a subdivisão de lotes localizados em áreas urbanizadas, providas de infraestrutura básica consolidada, estabelecidas nesta Lei e em seu regulamento.

§ 1º O desdobro será autorizado para, no máximo, cinquenta (50) lotes, desde que todos possuam testada voltada para via pública oficialmente reconhecida ou para via de acesso consolidada, e desde que não implique a abertura, prolongamento, ampliação, modificação de vias ou logradouros públicos existentes e que não ultrapasse a área máxima de 100.000m².

§ 2° Quando o imóvel estiver localizado no perímetro urbano ou em área de expansão urbana, cuja ocupação já esteja consolidada, o desdobro poderá abranger mais de 50 (cinquenta) lotes.

§ 3º Para fins desta Lei, considera-se via de acesso consolidada aquela que, mesmo ainda não formalmente registrada como logradouro público, atenda cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - seja utilizada de forma coletiva pela população local e tenha conexão funcional com a malha viária urbana existente;

II - disponha de infraestrutura que possibilite a adequada circulação e acesso aos lotes;

III - possua, no mínimo, 2 (dois) dos equipamentos de infraestrutura urbanas implantadas, conforme art. 4º, alínea e).

§ 4º Na hipótese de inexistência de via pública formalmente registrada ou de via de acesso consolidada nos termos do § 3º, a aprovação do desdobro dependerá da incorporação ao patrimônio municipal da faixa de terreno necessária da via consolidada, com vistas à sua posterior formalização como logradouro público, observados os trâmites legais e urbanísticos aplicáveis, adotando-se o melhor instrumento para efetivação da incorporação.

Art. 83. REVOGADO

Art. 84. Entende-se por condomínio fechado urbano a modalidade de parcelamento do solo para fins residenciais, composto por unidades autônomas organizadas sob regime condominial, com áreas de uso comum e com as seguintes características:

I - o objeto do direito de propriedade é constituído por uma unidade autônoma vinculada a uma fração ideal do solo e das partes comuns, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

II - o registro do condomínio deverá ser realizado em cartório competente, mediante instituição e especificação nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964;

§ 1º O proprietário do condomínio fechado ou os condôminos arcarão com o consumo da energia elétrica da iluminação pública.

§ 2º As decisões das assembleias condominiais deverão observar o disposto na presente Lei Complementar e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 4.591/1964.

Art. 85. Os projetos de condomínios fechados urbanos, quando adotarem parcelamento do solo, deverão atender os seguintes requisitos:

§ 1º A implantação do condomínio deverá garantir a continuidade do sistema viário do entorno, respeitando o acesso livre às vias públicas de maior hierarquia, tais como as vias estruturais, arteriais e coletoras, nos termos do Código de Trânsito Brasileiro (Lei Federal nº 9.503/1997).

§ 2º Os condomínios fechados deverão reservar área com acesso externo para bolsão de carga e descarga de lixo domiciliar, de forma a não comprometer a circulação interna.

§ 3º É facultada a previsão de equipamentos comunitários internos para uso exclusivo dos condôminos, sendo de sua responsabilidade a manutenção dos mesmos.

§ 4º Os projetos arquitetônicos das edificações deverão obedecer aos trâmites de aprovação estabelecidos nesta Lei Complementar, bem como às exigências do Código de Obras e demais normas urbanísticas do Município.

Art. 88. REVOGADO

Art. 89. REVOGADO

Art. 90.

II - a manutenção e conservação das vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito, em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro;

IV - a limpeza das vias internas;

V - a implantação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio ou sinistros; quando necessário, de acordo com Legislação Específica.

Art. 91. REVOGADO

Art. 92. REVOGADO

Art. 93. REVOGADO

Art. 96. REVOGADO

Art. 97. REVOGADO

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

Art. 98. Será de inteira responsabilidade do proprietário ou da associação dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - a separação por tipo, ou seja, coleta seletiva e remoção de lixo domiciliar interna até a via pública;

II - outros serviços e obras internas.

Art. 100. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento planejado conforme as disposições da legislação específica, no qual cada lote constitui uma unidade autônoma, com correspondente fração ideal das áreas comuns do condomínio.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 151-A. Os empreendedores e responsáveis legais pelos desdobros, loteamentos, condomínios e residenciais fechados horizontais terão o prazo de 2 (dois) anos, a contar da publicação da Lei que incluiu este artigo, para protocolarem, perante a autoridade municipal competente, o pedido de regularização de seus empreendimentos. Caso os responsáveis não promovam a regularização dos empreendimentos dentro do prazo estabelecido, ficarão sujeitos às penalidades previstas no Título VII deste dispositivo.

Parágrafo único. A área mínima prevista no art. 76, §2º, desta Lei, não se aplica ao desmembramento em loteamentos, condomínios e residenciais fechados horizontais que já estejam consolidados de fato quando da publicação da Lei que incluiu este artigo".

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santarém, em 14 de novembro de 2025.

JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Prefeito Municipal de Santarém

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Ref.: ao Projeto de Lei /2025, que acrescenta e altera dispositivos da Lei Complementar nº 007/2012, de 28 de setembro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento. uso e ocupação do solo do Município de Santarém.

Exmo. Sr. Presidente,
Exmo (a) s. Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras.

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade promover adequações na Lei Complementar nº 007/2012, de 28 de setembro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santarém, com o objetivo de alinhar sua redação às atuais demandas de desenvolvimento urbano sustentável, bem como às diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), na Lei Federal nº 13.465/2017 e em demais normativas correlatas.

A proposta legislativa contempla o acréscimo de novos dispositivos e a atualização de artigos já existentes, visando modernizar o marco regulatório municipal sobre o ordenamento territorial. Entre as alterações propostas, destacam-se a inclusão do inciso CXXXIII ao artigo 4º, que define de forma técnica o conceito de Área Urbana Consolidada, e do inciso CXXXIV, que introduz a figura da Urbanização Específica, permitindo parâmetros diferenciados de parcelamento do solo urbano para fins industriais, turísticos, institucionais ou habitacionais de interesse social, desde que atendido o interesse público e as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Também se propõe a inclusão do artigo 62-A, que autoriza a alienação de lotes vinculados a construções de casas isoladas ou geminadas sob o regime jurídico da incorporação imobiliária, conforme previsão da Lei Federal nº 4.591/1964, atualizada pela Lei nº 14.382/2022. Além disso, a proposta altera os artigos 76, 81, 84, 85, 90, 98 e 100, promovendo avanços significativos na regulamentação dos processos de desmembramento, desdobro e constituição de condomínios horizontais de lotes,

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291

adequando-os às particularidades do crescimento urbano local e às necessidades contemporâneas de moradia e regularização fundiária.

Em especial, o projeto reconhece a validade jurídica dos condomínios horizontais de lotes mesmo na ausência de divisão física entre as unidades, desde que observados os parâmetros urbanísticos mínimos, o que contribui para a diversificação dos modelos de parcelamento e amplia o acesso à moradia. Tais alterações, portanto, buscam equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, a sustentabilidade e o cumprimento da função social da propriedade, em consonância com os princípios da justiça social e do direito à cidade.

Por fim, a inserção do artigo 151-A estabelece um prazo de dois anos para que os responsáveis por desdobros, loteamentos, condomínios e residenciais horizontais protocolizem o pedido de regularização de seus empreendimentos perante a autoridade municipal competente, assegurando segurança jurídica e previsibilidade administrativa no processo de regularização fundiária.

Diante do exposto, a aprovação deste Projeto de Lei Complementar se justifica por seu caráter modernizador e pela relevância social e urbanística das medidas propostas, as quais contribuirão para a consolidação de um ordenamento territorial mais eficiente, justo, sustentável e inclusivo, promovendo o desenvolvimento ordenado do Município de Santarém e fortalecendo as políticas públicas de regularização e planejamento urbano.

Santarém, 14 de novembro de 2025.

JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Prefeito Municipal de Santarém

Assinado por 1 pessoa: JOSÉ MARIA TAPAJÓS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/FFF9-1D50-3056-E291 e informe o código FFF9-1D50-3056-E291