



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 87 /2025


APROVADO
em 19/08/2025

ALTERA O INCISO III DO ART. 191, O
CAPUT DO ART. 202, E O ART. 225
DA LEI Nº 2.145, DE 30 DE
DEZEMBRO DE 2020 – PLANO
DIRETOR PARTICIPATIVO DO
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA/SE E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, ESTADO DE SERGIPE, ANDRÉ GRAÇA SANTOS, no uso de suas atribuições legais e na conformidade do artigo 80, inciso II da Lei Orgânica Municipal,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O inciso III do art. 191, da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 191. [...]

III – Remembramento – junção de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no **Quadro 5** e no **Quadro 5-A**, neste, no que se refere os parâmetros aplicáveis exclusivamente a empreendimentos do tipo loteamento, vinculados, total ou parcialmente, a programas habitacionais promovidos ou financiados pelo governo federal, desta lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

[...]

Art. 2º. O caput do art. 202, da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 202. Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo à Municipalidade para a implantação de área verde pública e área institucional, variável por Zona, como fixados nos **Quadro 5** e **Quadro 5-A**, de acordo com a especificidade, anexados a esta Lei, e quanto ao sistema viário serão observados os percentuais previstos nos incisos do art. 201, desta Lei.





**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 3º. O art. 225 da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 225. Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes anexos:

- MAPA 1 Mapa de Susceptibilidade à Ocupação
- MAPA 2 Perímetro Urbano e Rural
- MAPA 3 Macrozoneamento
- MAPA 4 Zoneamento
- MAPA 5 Áreas Especiais
- MAPA 6 Macrozona Rural de Desenvolvimento Sustentável
- MAPA 7 Macrozona Rural de Interesse Socioambiental
- MAPA 8 Macrozona Urbana Central
- MAPA 9 Macrozona Urbana da Orla
- MAPA 10 Mapa de Faixas Edificáveis (ou mapas) nas Zonas Urbana Centro, de Preservação Histórico-Cultural e Predominantemente Residencial 1
- Quadro 1 – Usos permitidos por Zona e Área Especial
- Quadro 2 – Classificação das atividades CS por nível de incomodidade segundo natureza e porte
- Quadro 3 – Classificação das atividades industriais I por nível de incomodidade, segundo natureza e porte
- Quadro 4 – Parâmetros de ocupação do solo
- Quadro 5 – Parâmetros de parcelamento do solo
- Quadro 5-A – Parâmetros de parcelamento do solo, aplicáveis exclusivamente a empreendimentos do tipo loteamento, vinculados, total ou parcialmente, a programas habitacionais promovidos ou financiados pelo governo federal.

Art. 4º. O Quadro 5-A a que se refere o artigo anterior, segue em anexo a esta Lei.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Estância/SE, 14 de agosto de 2025.


ANDRÉ GRAÇA SANTOS
Prefeito do Município de Estância/SE



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
GABINETE DO PREFEITO**

**QUADRO 5-A- PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO DE ESTÂNCIA
APLICÁVEIS EXCLUSIVAMENTE A EMPREENDIMENTOS DO TIPO LOTEAMENTO VINCULADOS, TOTAL OU
PARCIALMENTE, A PROGRAMAS HABITACIONAIS PROMOVIDOS OU FINANCIADOS PELO GOVERNO FEDERAL**

MACROZONA	ZONAS E ÁREAS ESPECIAIS	Área mínima m²	Área máxima m²	Frete mínima m²	Frete máxima m²	QT/UH	Área Verde %	Área Institucional %
Macrozona Urbana da Orla	Zona Turística de Uso Sustentável	200	2.000	8	50	-	10	5

X



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
GABINETE DO PREFEITO**

**Exmo. Sr. Presidente:
Senhores Vereadores:**

ANDRÉ GRAÇA SANTOS, Prefeito de Estância, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis apresentar o seguinte projeto de lei que altera o inciso III do art. 191, o caput do art. 202, e o art. 225 da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020 – Plano Diretor Participativo do Município de Estância/SE e dá outras providências.

Eis as razões do presente projeto de lei:

Inicialmente, cumpre destacar que a presente proposição busca alterar dispositivos da Lei Municipal nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020, a qual instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Estância, tendo por objetivo estabelecer parâmetros de parcelamento do solo, aplicáveis exclusivamente, a empreendimentos do tipo loteamento, na Macrozona Urbana da Orla – Zona Turística de Uso Sustentável, quando vinculados, total ou parcialmente, a programas habitacionais do Governo Federal.

A iniciativa decorre da necessidade de viabilizar a aquisição de imóveis regulares na região litorânea do Município pela comunidade com renda inferior, bem como de facilitar o acesso ao financiamento público habitacional. Haja vista que, atualmente, os parâmetros vigentes na Lei nº 2.145 de 30 de dezembro de 2020 – Plano Diretor Participativo do Município de Estância, tem como área mínima de lote 300 m², frente mínima de 10 metros, além dos percentuais de 15% de área verde e 10% de área institucional, o que tem representado barreira significativa à implantação de empreendimentos habitacionais, pois elevam o custo final do lote e inviabilizam, na prática, o acesso à moradia formal por grande parte da população.

Diante desse cenário, propõe-se a inclusão de novos parâmetros aplicáveis exclusivamente a empreendimentos do tipo loteamento, vinculados a projetos





**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
GABINETE DO PREFEITO**

habitacionais promovidos ou financiados pelo Governo Federal, contendo: área mínima do lote de 200 m², frente mínima de 8 metros, área verde de 10% e área institucional de 5%.

Ressaltando-se, que tais critérios serão utilizados apenas nas hipóteses expressamente previstas na lei, ou seja, sendo aplicado somente aos empreendimentos total ou parcialmente inseridos em programas habitacionais federais, preservando-se, para os demais casos, os parâmetros gerais da legislação vigente.

Outrossim, a presente proposição também visa coibir a proliferação de loteamentos irregulares, que acabam se tornando atrativos pelo baixo valor de mercado, mas carecem de infraestrutura mínima e regularização fundiária adequada.

Portanto, Nobres Vereadores, ficam aqui expostos, de modo claro e objetivo, os motivos que justificam o presente Projeto de Lei, o qual, pelo seu mérito e relevância social, solicita o imprescindível apoio e colaboração de Vossas Excelências para sua aprovação **EM REGIME DE URGÊNCIA**.

Certo do elevado espírito público que norteia Vossas decisões, renovo protestos de estima e apreço.

Gabinete do Prefeito do Município de Estância/SE, 14 de agosto de 2025.



ANDRÉ GRAÇA SANTOS
Prefeito do Município de Estância/SE



REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 87/2025.

ALTERA O INCISO III DO ART. 191, O
CAPUT DO ART. 202, E O ART. 225 DA
LEI Nº 2.145, DE 30 DE DEZEMBRO
DE 2020 – PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO
DE ESTÂNCIA/SE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, ESTADO DE SERGIPE,
ANDRÉ GRAÇA SANTOS, no uso de suas atribuições legais e na conformidade do
artigo 80, inciso II da Lei Orgânica Municipal,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O inciso III do art. 191, da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de
2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 191. [...]

III – Remembramento – junção de lotes para edificar, até o
limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 5 e
no Quadro 5-A, neste, no que se refere os parâmetros
aplicáveis exclusivamente a empreendimentos do tipo
loteamento, vinculados, total ou parcialmente, a programas
habitacionais promovidos ou financiados pelo governo
federal, desta lei, desde que a operação não interfira com o
sistema viário existente, nem imponha qualquer outra
modificação nos logradouros já existentes.

[...]

Art. 2º. O caput do art. 202, da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020,
passa a vigorar com a seguinte redação:



Art. 202. Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo à Municipalidade para a implantação de área verde pública e área institucional, variável por Zona, como fixados nos Quadro 5 e Quadro 5-A, de acordo com a especificidade, anexados a esta Lei, e quanto ao sistema viário serão observados os percentuais previstos nos incisos do art. 201, desta Lei.

Art. 3º. O art. 225 da Lei nº 2.145, de 30 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 225. Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes anexos:

- MAPA 1 Mapa de Susceptibilidade à Ocupação
- MAPA 2 Perímetro Urbano e Rural
- MAPA 3 Macrozoneamento
- MAPA 4 Zoneamento
- MAPA 5 Áreas Especiais
- MAPA 6 Macrozona Rural de Desenvolvimento Sustentável
- MAPA 7 Macrozona Rural de Interesse Socioambiental
- MAPA 8 Macrozona Urbana Central
- MAPA 9 Macrozona Urbana da Orla
- MAPA 10 Mapa de Faixas Edificáveis (ou mapas) nas Zonas Urbana Centro, de Preservação Histórico-Cultural e Predominantemente Residencial I
- Quadro 1 – Usos permitidos por Zona e Área Especial
- Quadro 2 – Classificação das atividades CS por nível de incomodidade segundo natureza e porte
- Quadro 3 – Classificação das atividades industriais I por nível de incomodidade, segundo natureza e porte
- Quadro 4 – Parâmetros de ocupação do solo
- **Quadro 5 – Parâmetros de parcelamento do solo**
- **Quadro 5-A – Parâmetros de parcelamento do solo, aplicáveis exclusivamente a empreendimentos do tipo loteamento, vinculados, total ou parcialmente, a programas habitacionais promovidos ou financiados pelo governo federal.**

Art. 4º. O Quadro 5-A a que se refere o artigo anterior, segue em anexo a esta Lei.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rua Gumerindo Bessa, S/N – Centro – Estância/SE – CEP 49.200-000

Tel: (79) 3522-2298. Fax: (79) 3522-3257

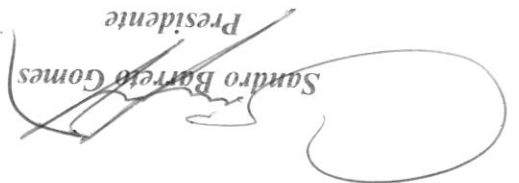
www.camaradeestancia.se.gov.br - cme@camaradeestancia.se.gov.br

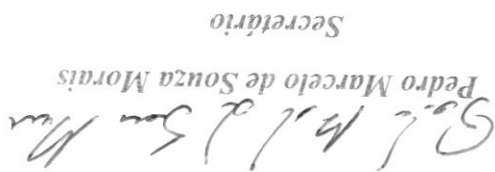


Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Estância, 19 de agosto de 2025.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL


Sandro Barreto Gomes
Presidente


Pedro Marcelo de Souza Moraes
Secretário


Jorge Paulo Fonseca Santos
Membro



QUADRO 5.A - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO DE ESTÂNCIA APLICÁVEIS EXCLUSIVAMENTE A EMPREENDIMENTOS DO TIPO LOTEAMENTO E PARCELAÇÃO, PARCIALMENTE, A PROGRAMAS IMPLANTACIONAIS PROMOVIDOS DE FINANCIAMENTO DE LOTEAMENTO								
MACROZONA	ZONAS E ÁREAS ESPECIAIS	Área mínima	Área máxima	Coeficiente de aproveitamento	Coeficiente de ocupação do solo	Coeficiente de permeabilidade	Coeficiente de impermeabilidade	Coeficiente de impermeabilização
Macrozona Urbana da Orla	Zona Turística de Uso Sustentável	200	2.000	8	50	-	10	5