

**LEI COMPLEMENTAR Nº 3.562, DE 20 DE OUTUBRO DE 2006.**

**Define as diretrizes para a ocupação do solo urbano e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, Estado do Piauí**

Faço saber que Câmara Municipal de Teresina aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar define as diretrizes para a ocupação do solo urbano de Teresina, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - orientar a ocupação do solo quanto ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;
- II - melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população; e
- III - garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

Art. 2º É documento integrante desta Lei Complementar, como parte complementar do seu texto, o Anexo 1, indicadores de ocupação do solo por zonas e usos.

Art. 3º Para os efeitos deste Código, consideram-se os significados dos termos técnicos, conforme as definições constantes do Anexo 2, glossário de termos técnicos.

Art. 4º As disposições desta Lei Complementar aplicam-se à execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações de qualquer natureza.

Art. 5º As disposições desta Lei Complementar devem ser observadas na aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

**CAPÍTULO II  
DAS PRESCRIÇÕES PARA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 6º As exigências fixadas por planos municipais oficiais, quando maiores que as constantes desta Lei Complementar, prevalecem quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos.

Art. 7º As alturas das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional estão condicionadas às restrições fixadas pelo Departamento de Aeronáutica Civil do Ministério da Aeronáutica.

Art. 8º As edificações de uso misto devem atender as prescrições de ocupação do solo correspondentes a cada um dos usos.

Art. 9º No Anexo 1 desta Lei Complementar, estão definidos os seguintes indicadores de ocupação do solo por zonas e usos:

- I - recuos mínimos, relativos a edificações com 1 (um) pavimento;
- II - índice de aproveitamento (notação IA); e
- III - taxa de ocupação (notação TO).

Art. 10. As edificações, exceto aquelas localizadas nas zonas ZC1 e ZC4, com mais de 1 (um) pavimento e até dez pavimentos têm recuos mínimos definidos pelas fórmulas:

- I - para o recuo lateral, a partir do 2º (segundo) pavimento:  $RLM + 0,50 (N-1)$ ;
- II - para o recuo de fundo, a partir de 5º (quinto) pavimento:  $RFuM + 0,50 (N-4)$ ; e
- III - para o recuo de frente, a partir de 7º (sétimo) pavimento:  $RFrM + 0,50 (N-6)$ .

§ 1º A notação RLM refere-se ao recuo lateral mínimo para edificações de um pavimento.

§ 2º A notação RFuM refere-se ao recuo de fundo mínimo para edificações de um pavimento.

§ 3º A notação RFrM refere-se ao recuo de frente mínimo para edificações de um pavimento.

§ 4º A notação N refere-se ao número do pavimento.

Art. 11. As edificações localizadas na zona ZC1, podem ter recuos laterais nulos até 4 (quatro) pavimentos, caso não haja abertura na parede voltada para aquele recuo.

Parágrafo único. Não adotado o recuo lateral nulo, a parede correspondente pode ser construída com qualquer recuo igual ou superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 12. As edificações localizadas na zona ZC4, podem ter recuo lateral nulo, em uma das divisas, até quatro pavimentos, caso não haja abertura na parede voltada para aquele recuo.

Parágrafo único. Não adotado o recuo lateral nulo, a parede correspondente pode ser construída com qualquer recuo igual ou superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 13. Nas edificações de até quatro pavimentos, localizadas nas zonas ZC1 e ZC4, os recuos mínimos de frente e de fundo são os mesmos prescritos para o pavimento térreo.

Art. 14. As edificações localizadas nas zonas ZC1 e ZC4, a partir do quinto até o décimo pavimento têm recuos mínimos definidos pelas fórmulas dos incisos I, II e II, do art. 10, desta Lei Complementar.

Art. 15. Nas zonas ZC1 e ZC4, caso haja abertura em outra parede não voltada para o recuo lateral, tal recuo deve estar de acordo com as prescrições de poço de ventilação fechado, conforme prescrito no código de obras e edificações.

Art. 16. Em qualquer edificação, os recuos mínimos definidos para o décimo pavimento são os mesmos para os pavimentos acima deste.

Art. 17. As edificações com até dois pavimentos, situadas em zonas residenciais e comerciais podem ser construídas, ao nível do segundo pavimento, com recuo lateral mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 18. Uma vez que seja permitido o recuo nulo e este não for adotado, o recuo mínimo admitido é 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 19. Permitido pela legislação, as edificações de um pavimento, quando construídas junto à divisa, deve ter altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), incluindo o telhado.

Art. 20. A ocupação do solo nos terrenos com testada igual ou inferior a 7 m (sete metros), pode ter edificações térreas com recuos laterais nulos, desde que não haja abertura, nem deságüe de águas pluviais, para lotes vizinhos.

Art. 21. Na ocupação do solo em terrenos com fundo inferior a 18 m (dezoito metros), o recuo de frente pode ser reduzido em 50% (cinqüenta por cento), se não houver previsão de alargamento da via.

Parágrafo único. Para cada metro que exceder aos 18 m (dezoito metros) na profundidade do terreno, deve ser acrescido 20 cm (vinte centímetros) no recuo de frente, até atingir o recuo exigido para a zona.

Art. 22. Na ocupação do solo nos terrenos com fundo inferior a 18 m (dezoito metros), o recuo de fundo mínimo é 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 23. Para efeito desta Lei Complementar, entenda-se que:

I - recuo de fundo é o oposto ao recuo de frente principal; e

II - recuo lateral, nos terrenos de esquina, é o oposto ao recuo de frente secundário.

Art. 24. Nos terrenos de esquina, com duas ou mais testadas voltadas para o logradouro público, o recuo de frente mínimo é exigido apenas em relação à fachada principal.

§ 1º O recuo de frente mínimo das demais testadas é 70% (setenta por cento) do recuo de frente principal mínimo.

§ 2º Não são admitidos recuos de frente secundários, nos eixos de comércio e de prestação de serviços.

Art. 25. A ocupação do solo nos terrenos de esquina com testada igual ou inferior a 10 m (dez metros), situados nos eixos comerciais, pode ter edificações térreas com recuos laterais nulos, desde que não haja abertura, nem deságüe de águas pluviais, para lotes vizinhos.

Art. 26. Na ocupação de lotes lindeiros aos eixos comerciais que cortem zonas residenciais ZR4, o índice de aproveitamento relativo a edificações residenciais é 4,0.

Art. 27. A ocupação de lotes que tenham sido parcialmente desapropriados para implantação de obras do sistema viário deve ter projeto submetido ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 28. É permitida a construção de abrigos cobertos para veículos, com elevação de parede sobre a divisa lateral, até seis metros de extensão.

Art. 29. Na área de recuo de frente, se não houver, para o logradouro considerado, nenhum plano oficial impeditivo, é admitida a implantação de:

I - marquises, toldos e coberturas leves, até o limite do alinhamento, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação;

II - portarias, recepções e edificações similares, com área de construção máxima de 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados); e

III - jardineiras, varandas, brises, marquises, toldos, coberturas leves com balanço máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para o uso residencial.

Art. 30. A implantação de marquises, toldos e coberturas leves estão condicionadas às prescrições do Código de Obras e Edificações.

Art. 31. Na ocupação de qualquer lote, por edificação de uso coletivo, 25% (vinte e cinco por cento) da área relativa aos recuos deve ser mantida sem impermeabilização.

Parágrafo único. Excetua-se da exigência deste artigo as ocupações na Zona de Comércio ZC1.

Art. 32. A construção de edícula é permitida, desde que:

I - as paredes da edícula sejam levantadas nas divisas laterais e / ou de fundo do lote;

II - a edícula tenha apenas pavimento térreo, sem mezanino;

III - a edícula ocupe, no máximo, 5 m (cinco metros) da divisa lateral;

IV - a edícula não constitua atividade independente da edificação principal;

V - o recuo de fundo seja observado como distância mínima entre a edificação principal e a edícula;

VI - a edícula, ligada à divisa do lote vizinho, tenha altura máxima de 4 m (quatro metros).

Parágrafo único. É proibida a construção de edícula em áreas de recuos de frente principal e secundário.

Art. 33. É permitida a construção de pavimentos de subsolo, de acordo com as seguintes prescrições:

I - o subsolo pode ocupar as áreas relativas, aos recuos laterais e de fundo, respeitadas as prescrições de ventilação vigentes;

II - o subsolo pode ocupar a área relativa ao recuo de frente secundário, quando não houver projeto de alagamento da via, respeitadas as prescrições de ventilação vigentes; e

III - as rampas de acesso aos pavimentos de subsolo, não podem ocupar áreas de passeios e de galerias.

Art. 34. Na Zona de Comércio ZC1, é permitida a construção até o limite das testadas do lote, a partir do segundo pavimento, desde que sejam mantidos o recuo de frente mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e o pé-direito mínimo de 3,30 m (três metros e trinta centímetros) para a galeria, em todas as testadas do lote.

Parágrafo único. As áreas de galeria devem ficar livres e desimpedidas, interligadas, sem qualquer obstáculo, às áreas de passeio e às galerias vizinhas.

Art. 35. Quando a edificação não for geminada, deve ser observado o recuo lateral mínimo prescrito.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica a pavimentos de subsolo.

Art. 36. A determinação da quantidade de vagas para estacionamentos, relativa aos vários grupos de atividades está prescrita no Código de Obras e Edificações.

Art. 37. Quanto aos condomínios residenciais:

I - cada edificação do conjunto deve respeitar os recuos prescritos para a zona e, também, os recuos correspondentes a cada pavimento; e

II - as edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual ao dobro do recuo lateral previsto para a zona, considerando-se, também, o pavimento correspondente.

Art. 38. Os muros de divisa de lotes estão limitados a 3 m (três metros) de altura.

Art. 39. Quanto às pérgulas e às estruturas leves vazadas:

I - elas podem ser construídas na área de recuo de fundo e em um dos recuos laterais;

II - elas não podem ocupar área nas faixas de recuos de frente principal ou secundário;

III - a cota superior não pode ultrapassar a altura máxima prevista para os muros de divisa.

Art. 40. O mezanino com área inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do pavimento em que está contido obedece as prescrições de ocupação do solo do respectivo pavimento.

Parágrafo único. Mezaninos com área superior a 50% (cinquenta por cento) do pavimento em que está contido é considerado pavimento independente e, com tal, sujeita-se as prescrições de ocupação do solo.

Art. 41. Não são consideradas áreas construídas:

I - as casas para abrigo de máquinas;

II - as áreas sob marquise, galeria e pérgula;

III - as escadas, rampas e antecâmaras;

IV - os poços de elevadores;

V - as áreas não confinadas do pilotis;

VI - as portarias, recepções e edificações similares, quando construídas no recuo de frente; e

VII - as jardineiras, brises e similares de até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando construída em balanço.

Art. 42. A área de subsolo não é considerada área construída, quando destinada ao uso de depósitos e estacionamentos.

### **CAPÍTULO III DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 43. As prescrições definidas neste capítulo são aplicáveis apenas quando da implantação de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Habitações de interesse social são aquelas financiadas por programas especiais para população de baixa renda, com área construída máxima de 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

Art. 44. As habitações de interesse social destinam-se à moradia permanente de uma ou mais famílias e podem ser:

I - unidades unifamiliares ou multifamiliares, isoladas, geminadas ou superpostas, com implantação de edificações agrupadas, mas prevista num programa habitacional de interesse social;

II - conjuntos habitacionais, compostos por unidades isoladas, geminadas ou superpostas e blocos de apartamentos com agrupamentos horizontais e/ou verticais.

Art. 45. É permitida a implantação de unidades geminadas de um dos lados e de casas superpostas desde que as varandas e aberturas de dormitórios e de salas de unidades distintas, de um mesmo prédio, quando frontais, mantenham distância mínima de, pelo menos, duas vezes o recuo lateral mínimo prescrito.

Parágrafo único. Para a implantação de unidades unifamiliares, é permitido geminar até cinco unidades.

Art. 46. Para implantação de habitações de interesse social, admite-se taxas de ocupação superiores em 10% (dez por cento) àquelas prescritas para cada zona.

Art. 47. As ocupações com atividades comerciais e de prestações de serviços, nos eixos comerciais dos conjuntos habitacionais de interesse social, podem adotar prescrições de recuos e afastamentos iguais àquelas das habitações.

Parágrafo único. Essa determinação estende-se a todas as avenidas do conjunto.

Art. 48. Os conjuntos habitacionais com mais de cento e cinquenta unidades habitacionais multifamiliares devem ser previamente apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Parágrafo único. Neste caso, deve ser feita reserva de área para implantação de equipamentos de apoio comunitário, conforme critérios indicados pelo CDU.

#### **CAPÍTULO IV DA EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIAS**

Art. 49. Nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Prefeitura Municipal deve exigir do proprietário de terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - edificação e utilização compulsórias;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; e
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se terreno urbano não edificado aquele que, situado na zona urbanizada, com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), apresente índice de aproveitamento igual a zero.

§ 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se terreno urbano subutilizado aquele que, situado na zona urbanizada, com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), apresente índice de aproveitamento inferior a 10% (dez por cento) do máximo definido para a zona onde se situa.

§ 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se terreno urbano não utilizado aquele edificado, mas, comprovadamente desocupado há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 50. Excetuam-se da edificação compulsória aqueles terrenos:

- I - utilizados por atividades institucionais ou atividades econômicas privadas que, comprovadamente, necessitem daquele espaço;
- II - integrantes de zonas de preservação ambiental;
- III - integrantes do sistema de áreas verdes do município;
- IV - ocupados por clubes ou associações de classe;
- V - de propriedade de cooperativas habitacionais; e
- VI - de até 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) cujo proprietário não tenha outro terreno sem uso.

Art. 51. Identificados os imóveis que não estão cumprindo a função social da propriedade, conforme estabelecido no art. 49 desta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal deve notificar o proprietário ou titulares de domínio útil, para promoverem a edificação e utilização cabível, de acordo com as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º A notificação deve ser feita por funcionário do órgão municipal competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

§ 3º A notificação deve ser feita por edital, quando, por três vezes, for frustrada a tentativa de notificação na forma prevista no parágrafo anterior.

Art. 52. Os proprietários notificados devem, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de obra.

§ 1º A obra deve ser executada e o imóvel adequadamente ocupado no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, pode ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 53. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, a Prefeitura Municipal deve aplicar alíquotas progressivas no imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, durante cinco anos, com acréscimos anuais de 60% (sessenta por cento) sobre a alíquota do exercício anterior.

§ 1º O valor máximo da alíquota é de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação não esteja atendida no prazo de cinco anos, a Prefeitura Municipal deve manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantido o direito da aplicação da medida da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º A suspensão da alíquota progressiva de que trata este artigo, dá-se, mediante prévia licença municipal ou a requerimento do contribuinte, a partir da data do início do processo administrativo da obra de reforma ou construção.

§ 4º A alíquota progressiva deve ser restabelecida em caso de fraude ou interrupção, sem justo motivo, das providências definidas no processo de licenciamento de que trata o parágrafo anterior.

§ 5º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 54. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de ocupar adequadamente o imóvel, a Prefeitura Municipal pode proceder à desapropriação do imóvel.

Parágrafo único. Para pagamento do valor da desapropriação, a Prefeitura Municipal pode emitir títulos da dívida pública, previamente autorizados pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 55. Os imóveis desapropriados destinam-se à implantação de habitações populares e de equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

Art. 56. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou por *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de ocupar adequadamente o imóvel, sem interrupção dos prazos fixados.

## **CAPÍTULO V**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 57. O Poder Executivo Municipal pode exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, conforme disposições do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 58. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir pode ser exercido acima do permitido pelas aplicações do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º É permitido a aplicação de índice de aproveitamento superior em até 20% (vinte por cento) àquele máximo estabelecido para o imóvel.

§ 2º É permitido a aplicação de taxa de ocupação superior em até 20% (vinte por cento) àquele máxima estabelecida para o imóvel.

§ 3º A aplicação da outorga onerosa do direito de construir não incide em alterações dos demais indicadores de ocupação do solo urbano.

Art. 59. É permitido o exercício da outorga onerosa do direito de construir:

- I - nas zonas residenciais;
- II - nas zonas de serviços; e
- III - nas zonas comerciais ZC3 e ZC 6;

Art. 60. A contrapartida financeira corresponde à outorga onerosa do direito de construir deve ser calculada pela fórmula  $VO = VMT \times A$ , onde:

- I - VO é o valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir;
- II - VMT é o valor do metro quadrado do terreno multiplicado por "y"; e
- III - A é a quantidade de metros quadrados acrescidos.

§ 1º O valor do metro quadrado do terreno é o resultado da divisão do valor do terreno constante da tabela de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do exercício pela área máxima de construção permitida, conforme prescrições da Lei de Ocupação do Solo.

§ 2º O índice "y" é o coeficiente de ajuste estabelecido para áreas específicas, conforme determinado em planos oficiais ou em operações urbanas consorciadas, mediante lei específica.

§ 3º Até que se aprovem planos oficiais ou operações urbanas consorciadas, deve ser adotado o valor de 0,20 (vinte centésimos) para o índice "y".

§ 4º Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos, a quantidade de metros quadrados que exceder à área de construção máxima permitida, considerado o maior dos valores entre aquele que ultrapasse a taxa de ocupação e aquele que ultrapasse o índice de aproveitamento, prescritos para o imóvel, na Lei de Ocupação do Solo.

Art. 61. O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário, no momento da expedição da licença de construir, pode ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo habite-se condicionado à quitação de todas as parcelas.

Art. 62. O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implica na incidência sobre seu valor de multa de 10% (dez por cento), além de atualização, conforme prescrições do Código Tributário do Município.

Art. 63. O saldo devedor remanescente será o objeto de prosseguimento da cobrança judicial, de ajuizamento ou de inscrição da dívida ativa, conforme o caso.

Art. 64. A Prefeitura Municipal deve notificar os proprietários dos lotes que houverem efetivado o aumento de potencial construtivo, para que procedam a sua regularização.

Art. 65. Os proprietários dos lotes a que se refere o artigo anterior têm prazo de cento e oitenta dias após a notificação para procederem a regularização.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal deve inscrever na dívida ativa o valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao acréscimo edificado nos casos em que o proprietário, notificado, não houver procedido a regularização do imóvel no prazo estipulado.

Art. 66. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir devem ser aplicados com as seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou preservação ambiental; e
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 67. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional deve ser monitorado pela Prefeitura Municipal, que deve, também, tornar público, anualmente, os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO VI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 68. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, pode exercer em outro local, o direito de construir, através da transferência total ou parcial do potencial construtivo, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal e respectiva averbação nos documentos próprios de registro de imóveis, quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - preservação ambiental;
- II - preservação do patrimônio histórico e arquitetônico;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e
- IV - atendimento a programas de regularização fundiária, de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de implantação de habitações de interesse social.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por potencial construtivo a área de construção permitida para o imóvel.

§ 2º Os imóveis listados nos incisos I e II, deste artigo, podem transferir até 100% (cem por cento) do potencial construtivo não utilizado.

§ 3º Os imóveis listados nos incisos III e IV, deste artigo, podem transferir até 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo não utilizado.

§ 4º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só deve ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos.

§ 5º São considerados imóveis necessários para fins de preservação do patrimônio histórico e arquitetônico aqueles relacionados nos anexos da Lei Municipal de Preservação Ambiental e aqueles tombados, na forma da legislação pertinente.

§ 6º São considerados imóveis necessários para fins de preservação ambiental aqueles relacionados nos anexos da Lei de Preservação Ambiental e aqueles integrantes do sistema de áreas verdes do município.

§ 7º A mesma faculdade prevista neste artigo pode ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins citados.

Art. 69. A transferência do direito de construir é limitada, conforme indicadores de ocupação dos imóveis receptores.

Art. 70. A transferência do direito de construir acrescenta potencial construtivo ao terreno receptor, sem pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 71. É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas *non aedificandi* nos termos da legislação pertinente.

Art. 72. É vedada a transferência de potencial construtivo para os imóveis situados nas zonas de preservação, zonas especiais, nas zonas industriais e nas Zonas de Comércio ZC1 e ZC4.

Art. 73. Na transferência do direito de construir, o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 74. O controle de transferência de potencial construtivo é exercido e fiscalizado pela Prefeitura Municipal que deve expedir, mediante requerimento:

- I - declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel cedente ou protegido;
- II - certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deve ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel cedente.

§ 2º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deve ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 3º A Prefeitura Municipal deve manter registro de todas as transferências de potencial construtivo.

## **CAPÍTULO VII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 75. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 76. Podem ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo, considerado o impacto ambiental decorrente; e
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 77. As operações urbanas consorciadas, após a elaboração de Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança - EPIV e aprovação do respectivo Relatório Prévio de Impacto de Vizinhança - RPIV, devem ser aprovadas, caso a caso, por lei municipal específica, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área, com as medidas previstas nos incisos I e II do artigo anterior e definição do potencial adicional de construção;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas nos incisos I ou II do artigo anterior; e
- VI - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 78. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal em uma operação urbana consorciada devem ser aplicados exclusivamente na própria operação.

Art. 79. A partir da aprovação da lei municipal específica relativa a uma operação urbana consorciada, são nulas as licenças e autorizações emitidas pelo Poder Público Municipal que estejam em desacordo com aquela operação.

## **CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 80. As infrações a esta Lei Complementar sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

- I - embargo de obra;
- II - multa;
- III - cassação de licença;
- IV - demolição da obra;
- V - representação junto ao CREA-PI, contra os responsáveis técnicos; e
- VI - suspensão de atividade do proprietário junto à Prefeitura Municipal.



Art. 81. A não observância dos dispositivos estabelecidos nesta Lei Complementar sujeita o infrator à multa de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com portaria da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN, com tabela aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Parágrafo único. Sempre que necessário, fica o CDU, autorizado a vincular os valores das multas previstas neste artigo a indexador oficial do município ou indexador oficial equivalente.

Art. 82. São responsáveis pelas infrações o proprietário, o responsável técnico pela execução da obra e os projetistas, devendo a penalidade ser aplicada cumulativamente a cada um, contanto que o total das multas das infrações não ultrapassem R\$ 1.000,00 (mil reais).

§ 1º Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

§ 2º A Prefeitura não pode emitir alvará, nem habite-se, para obras cujos contratantes não tenham situação cadastral regularizada.

Art. 83. A aplicação de penalidade decorrente de infração a esta Lei Complementar não impede:

I - o reconhecimento e a conseqüente sanção de infração à Legislação Federal, Estadual e Municipal, inclusive de natureza tributária; e

II - a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 84. Os autos de infração e as intimações devem conter:

I - descrição do motivo que provoca a sua lavratura;

II - relação dos dispositivos de lei infringidos;

III - nome do proprietário e/ou do projetista;

IV - nome do responsável pela obra;

V - determinação do local de infração;

VI - prazo concedido para regularização, quando cabível; e

VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e do horário em que deve ser apresentada.

Art. 85. Recusando-se o infrator a atender à intimação, a Prefeitura Municipal pode acioná-lo judicialmente.

## **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 86. Após a publicação desta Lei Complementar, o interessado tem prazo de trinta dias para aprovação de projetos executados de acordo com a legislação anterior.

Art. 87. As consultas prévias, aprovadas na vigência da legislação anterior, têm prazo de cento e cinquenta dias, para a aprovação do projeto definitivo.

Art. 88. As licenças ou alvarás de construção, expedidos antes da vigência desta Lei Complementar, são renováveis.

Art. 89. A ocupação, referente à edificação já construída, que não atenda às prescrições desta Lei Complementar é caracterizada como ocupação não conforme.

Parágrafo único. Na edificação de ocupação não conforme, só é permitida ampliação que não agrave o nível de não conformidade.

Art. 90. As prescrições para a ocupação do solo, na Zona Especial de Reserva de Área Urbana - ZE6, são definidas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 91. Os critérios para a ocupação do solo, nas zonas de preservação, estão prescritos na Lei Municipal de Preservação Ambiental.

Art. 92. Os casos omissos desta Lei Complementar devem ser apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 93. Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Art. 94. Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, as Leis: nº 2.264, de 16 de dezembro de 1993; nº 2.385, de 11 de maio de 1995; nº 2.609, de 10 de dezembro de 1997; nº 2.732, de 04 de dezembro de 1998; nº 2.868, de 04 de janeiro de 2000; nº 2.870, de 04 de janeiro de 2000; nº 3.063, de 28 de dezembro de 2001, nº 3.355, de 22 de setembro de 2004 e nº 3.498, de 30 de março de 2006.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina, em 20 de outubro de 2006.

**SÍLVIO MENDES DE OLIVEIRA FILHO**  
Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos vinte dias do mês de outubro do ano dois mil e seis.

**MÁRIO NICOLAU BARROS**  
Secretário Municipal de Governo

**ANEXO 1  
INDICADORES DE OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONAS E USOS**

<b>Zona Z R 1</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	1,00	2,00	1,50 e ZERO	1,50	60%
COMERCIAL C1					
SERVIÇOS S1					
INDUSTRIAL I 1					
INSTITUCIONAL E1					

<b>Zona Z R 2</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	2,00	5,00	1,50 e ZERO	2,50	60%
COMERCIAL C1					
SERVIÇOS S1					
INDUSTRIAL I 1					
INSTITUCIONAL E1					

<b>Zona Z R 3</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	2,50	5,00	1,50	2,50	60%
COMERCIAL C1					
SERVIÇOS S1					
INDUSTRIAL I 1					
INSTITUCIONAL E1					

<b>Zona Z R 4</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	4,00	5,00	1,50	2,50	60%
COMERCIAL C1					
SERVIÇOS S1					
INDUSTRIAL I 1					
INSTITUCIONAL E1					

<b>Zona Z C 1</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	4,00	2,50	ZERO	2,50	80%
COMERCIAL C1 C2					
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z C 2</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	4,00	5,00	1,50	2,50	60%
COMERCIAL C1 C2					
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z C 3</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C2 C3	3,00	5,00	ZERO	2,50	60%
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z C 4</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	3,00	2,50	1,50 e ZERO	2,50	60%
COMERCIAL C1 C2					
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z C 5</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	3,00	5,00	1,50	2,50	60%
COMERCIAL C1 C2					
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z C 6</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
HABITACIONAL H	3,00	5,00	1,50 e ZERO	2,50	60%
COMERCIAL C1 C2 C3					
SERVIÇOS S1 S2					
INDUSTRIAL I 1 I 2					
INSTITUCIONAL E1 E 2 E3					

<b>Zona Z S 1</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C2 C3 C4	1,00	5,00	3,00	3,00	60%
SERVIÇOS S1 S2 S3					
INDUSTRIAL I 1 I 2 I 3					
INSTITUCIONAL E1 E 2					

<b>Zona Z I 1</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C4	1,50	5,00	3,00	3,00	50%
SERVIÇOS S1 S3					
INDUSTRIAL I 1 I 2 I 3					

<b>Zona Z I 2</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C4	1,50	5,00	3,00	3,00	50%
SERVIÇOS S1 S3					
INDUSTRIAL I 1 I 2 I 3 I 4					

<b>Zona Z E 1</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1	1,50	5,00	3,00	3,00	40%
SERVIÇOS S1 S2					
INSTITUCIONAL E1 E2					

<b>Zona Z E 2</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C2	1,50	5,00	3,00	3,00	30%
SERVIÇOS S1 S2					
INSTITUCIONAL E1 E2					

<b>Zona Z E 3</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1	1,50	5,00	3,00	3,00	30%
SERVIÇOS S1 S2					
INSTITUCIONAL E1 E2 E3					

<b>Zona Z E 4</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1	1,50	5,00	3,00	3,00	30%
SERVIÇOS S1					
INSTITUCIONAL E1 E2 E3 E4 E5					

<b>Zona Z E 5</b>					
USOS	I A	Recuos Mínimos			TO
		Frente	Laterais	Fundos	
COMERCIAL C1 C2	2,50	5,00	ZERO	2,50	75%
SERVIÇOS S1 S2					
INSTITUCIONAL E1 E2					

## **ANEXO 2 GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS**

**ALINHAMENTO:** divisa entre o lote e o logradouro público.

**CASAS SUPERPOSTAS:** habitações residenciais, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro.

**CORREDOR:** zona de atividades de comércio e prestação de serviços, situada em faixas às margens de vias.

**EDÍCULA:** edificação secundária isolada da edificação principal, construída junto às divisas laterais e de fundo do lote, sem recuos, podendo ter paredes comuns com a edificação vizinha.

**GALERIA:** área destinada à circulação de pedestres, no nível do pavimento térreo, na Zona de Comércio ZC1.

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA:** valor obtido pela divisão da área construída pela área do terreno.

**MEZANINO:** piso intermediário, contido entre dois pavimentos, com área inferior a 50% (cinquenta por cento) do piso em que estiver contido.

**MURO - anteparo vertical** destinado a fins divisórios.

**OCUPAÇÃO NÃO CONFORME:** ocupação de características e/ou dimensionamentos discordantes das prescrições desta Lei Complementar.

**PAVIMENTO:** parte da edificação coberta ou descoberta, situada entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a coberta.

**PAVIMENTO TÉRREO:** pavimento ao nível do logradouro público, cujo piso apresenta diferença de nível menor que a metade do pé-direito em relação ao ponto do meio-fio situado em frente ao acesso principal da edificação.

**PÉ-DIREITO:** distância entre o piso e o teto de um compartimento.

**PILOTIS:** pavimento vazado, destinado aos serviços gerais com área não superior a 30% (trinta por cento), sendo o restante da área destinada a estacionamento ou área de lazer.

**RECUO DE FRENTE:** distância entre a edificação e o alinhamento do lote.

**RECUO DE FUNDO:** distância entre a edificação e a divisa de fundo do lote.

**RECUO LATERAL:** distância entre a edificação e a divisa lateral do lote.

**SUBSOLO:** pavimento situado abaixo do nível do terreno natural.

**TAXA DE OCUPAÇÃO - TO:** percentual da área de projeção horizontal da edificação em relação à área total do terreno.

**USO NÃO CONFORME:** uso já instalado que não atende às condições de localização permitidas pela legislação vigente.