



ESTADO DO PIAUÍ  
Prefeitura Municipal de Teresina  
SEMPPLAN - Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação

Despacho 314/2024 - SEPLUR-SEMPPLAN

Teresina, 16 de outubro de 2024.

À Assistência Jurídica do Prefeito,

Enviamos, em anexo, o Parecer Técnico nº 10807074 e o Ofício nº 168/2024 – PRES-CAU/PI (documento SEI nº 10826826) a serem encaminhados para a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Teresina. A solicitação foi feita ao secretário executivo da SEPLUR por telefone.

Respeitosamente,

**Jaqueline Inagda Mesquita de Carvalho**  
Assessora de Coordenação I - Seplur  
Secretaria Executiva de Planejamento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Jaqueline Inagda Mesquita de Carvalho, Assessor de Coordenação I**, em 16/10/2024, às 12:43, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **10826049** e o código CRC **429912DA**.

Referência: Processo nº 00046.001846/2024-84

SEI nº 10826049

Praça Mal. Deodoro, 860 - Bairro Centro - Palácio da Cidade - CEP 64000-160 - Teresina - PI  
- <http://semplan.teresina.pi.gov.br/>



## PARECER TÉCNICO Nº 10807074 - SEPLUR/SEMPPLAN

A sua excelência o senhor  
**ENZO SAMUEL ALENCAR SILVA**  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Teresina

**Assunto: Alteração do artigo 171 da Lei 5.807/2022, processo SEI nº 00046.001846/2024-84.**

Cumprimentando-o inicialmente, sirvo-me do presente para encaminhar a justificativa técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN e Secretaria Executiva de Planejamento Urbano - SEPLUR que subsidia o projeto de lei que altera o artigo 171 da Lei 5.807/2022.

Ocorre que, em agosto de 2021 a Prefeitura Municipal de Teresina - PMT foi provocada, em virtude de demandas de edifícios comerciais, institucionais e de serviços, a avaliar a possibilidade dos recuos laterais nulos em ambos os lados para edificações com até 13 metros de altura, sem aberturas laterais. Concluiu-se que a alteração afetaria apenas um conjunto limitado de edificações, pois continuariam mantidos todos os demais parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação do solo, índice de aproveitamento, percentual de permeabilidade, recuos frontais e de fundos). Entendeu-se, também, que a mudança estaria alinhada com os princípios orientadores da estratégia de tornar a cidade mais compacta, previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT. Considerando os pontos citados, a PMT avaliou como pertinente a mudança e enviou o projeto de lei para à Câmara Municipal de Vereadores de Teresina - CMT.

Após aprovação na CMT e sanção do prefeito municipal, o projeto de lei tornou-se a Lei Complementar nº 5.628/2021 que deu nova redação ao artigo 251 da Lei Complementar nº 5.481/2019, permitindo o recuo nulo nos casos acima citados. Todavia, ocorreram manifestações contrárias à mudança por parte de setores vinculados ao planejamento urbano, tendo o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí - CAU/PI se manifestado através do Ofício 129/2021/PRES/CAU/PI e em Parecer Técnico que o subsidiou. Este ofício foi encaminhado para avaliação da SEPLUR que analisou o parecer do CAU/PI e respondeu o ofício levantando os seguintes pontos para orientar a tomada de decisão da Secretaria Municipal de Governo - SEMGOV:

1. concordou-se que a descrição na nova Lei Complementar Municipal nº 5.628/2021, alterando o artigo 251 da Lei Municipal nº 5.481/2019 - PDOT, não apresentou redação apropriada para atender a necessária alteração urbanística;
2. informou-se que a alteração foi providenciada devido a discordância das prescrições do artigo 251 com o Anexo 10 - Parâmetros de uso e ocupação do solo, ambos da Lei nº 5.481/2019, o primeiro indicando a possibilidade de edificação sem recuos laterais em uma das divisas, enquanto o segundo indica a possibilidade de edificação sem recuos laterais em ambas as divisas; e
3. entendeu-se que a Lei Complementar nº 5.628/2021 deveria ser revogada, o quanto antes, e que fosse providenciada uma nova redação com a limitação da possibilidade de edificações sem recuos laterais apenas no bairro Centro.

Em seguida, foi elaborada a minuta do projeto da lei que revogaria a Lei nº 5.628/2021 e, no dia 19/10/2021, foi convocada uma Reunião Extraordinária do Conselho Municipal da Cidade de Teresina para apresentação da minuta. A reunião extraordinária não atingiu o *quórum* mínimo exigido pelo regimento interno do Conselho, porém, a pauta foi discutida com os presentes, incluindo o conselheiro representante do CAU-PI, Anderson Mourão. A minuta foi aprovada pelos presentes e encaminhada à SEMGOV pela SEMPLAN.

Então, após os devidos trâmites de aprovação e sanção, no dia 21/12/2021, a Lei Complementar nº 5.688/2021 foi publicada revogando a Lei nº 5.628/2021 e possibilitando, na redação do artigo 251 da Lei nº 5.481/2019, recuos laterais nulos em edifícios com até 13 metros de altura apenas no bairro Centro.

Em 2022, as prescrições técnicas de uso e ocupação do solo foram retiradas da Lei nº 5.481/2019 e passaram a integrar a Lei nº 5.807/2022, que instituiu o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo Urbano do Município de Teresina. Por essa razão, foi revogado o artigo 251 da Lei nº 5.481/2019 pela Lei nº 5.806/2022, e o

conteúdo que tratava da possibilidade de recuos nulos no bairro Centro passou a ser regulamentado no artigo 171 da Lei nº 5.807/2022.

Todavia, mesmo após as revogações e restrições descritas, o CAU/PI apresentou, junto à 24ª Promotoria de Justiça – Meio Ambiente e Urbanismo, uma denúncia que originou o Inquérito Civil nº 000152-172/2021. A partir de então, a matéria passou a ser debatida entre PMT e CAU/PI com mediação do Ministério Público do Estado do Piauí. Nas audiências extrajudiciais que se seguiram, foi acordado entre as partes que seria necessária nova alteração, com o intuito de restringir ainda mais a possibilidade dos recuos laterais nulos no bairro Centro. Para tanto, por meio do ofício nº 168/2024 – PRES-CAU/PI, o CAU/PI encaminhou a justificativa e a sugestão de nova redação para o artigo 171 da Lei nº 5.807/2022.

Atualmente, o parágrafo único do artigo 171 permite recuo lateral nulo em ambas as divisas nas edificações de até 13m (treze metros) de altura, sem aberturas laterais, e que estejam localizadas no perímetro compreendido pelas Avenidas José dos Santos e Silva, Miguel Rosa e Maranhão, Zona de Desenvolvimento Centro (ZDC).

Em obediência às políticas e diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e considerando as críticas e contribuições do CAU/PI, elaborou-se o presente projeto de lei municipal que acrescenta mais restrições à possibilidade de recuos laterais nulos na ZDC, sendo elas:

1. que as edificações não estejam em lotes que tenham em suas divisas vizinhas edificações presentes na lista de imóveis de interesse de preservação do patrimônio arquitetônico, urbanístico, cultural ou artístico;
2. que as edificações não sejam de uso habitacional;
3. que sejam mantidos a taxa de ocupação do solo, a taxa de permeabilidade e o índice de aproveitamento já determinados para a ZDC; e
4. que o deslocamento vertical nas edificações obedeça às Normas de Acessibilidade NBR 9050/2020 – Acessos e Circulação – Instalação de Equipamentos Eletromecânicos.

Enfim, confiante no alto espírito público de Vossa Excelência e dos Excelentíssimos Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras, com vistas à aprovação do Projeto de Lei Complementar aqui referido, aproveito o ensejo para apresentar-lhes protestos de consideração e apreço.

**Carlos Antonio Alves Affonso**  
Secretário Executivo de Planejamento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Antonio Alves Affonso**, Secretário Executivo de Planejamento Urbano, em 16/10/2024, às 10:59, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **10807074** e o código CRC **BDCDF991**.

Referência: Processo nº 00046.001846/2024-84

SEI nº 10807074

Praça Mal. Deodoro, 860 - Bairro Centro - Palácio da Cidade - CEP 64000-160 - Teresina - PI  
- <http://semplan.teresina.pi.gov.br/>



# CAU/PI

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Piauí

OF nº 168/2024 – PRES-CAU/PI

Teresina, Piauí, 26 de abril de 2024.

Senhor

**João Henrique de Almeida Sousa**

Secretário Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN

Praça Marechal D. da Fonseca, 860, Palácio da Cidade, Centro, Teresina-PI CEP:  
64000-160.

**Assunto: Providências para a nova redação dada ao do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Teresina - PDOT.**

Senhor Secretário,

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí – CAU/PI, autarquia federal constituída pela Lei 12.378/2010, neste ato representado por seu Presidente, Arq. **José Gerardo da Fonseca Soares**, vem, no uso de suas atribuições que lhe confere o Regimento Interno do CAU/PI, sugerir alterações na redação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Teresina - PDOT.

Ocorreu, em 17/04/2024, na sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí, a reunião para tratar sobre pontos da Lei Complementar 5.481/2019, visando pacificar o entendimento entre os órgãos interessados para alteração da redação da lei. Participou, representando o CAU/PI, a Conselheira Adriana Araújo e o Conselheiro Carlos Kaiser; e, representando a SEPLUR/SEMPLAN/PMT: Carlos Afonso e Dra. Jaqueline Inagda.

Desta forma, considerando as Normas Gerais de Uso e Ocupação do Solo e a garantia de respeito em todas as situações de desenvolvimento territorial adequado e sustentável à paisagem urbana, é necessária a inclusão de mais condicionantes às redações do art. 251, parágrafo único, da Lei Comp. 5.481/2019 e art. 171, parágrafo único, da Lei Comp. 5.807/2022, a fim de que seu cumprimento seja eficiente e não gere impactos negativos ao conforto ambiental térmico, à segurança, à higiene e ao bem-estar das pessoas no local e/ou entorno da ZONA DE DESENVOLVIMENTO CENTRO – ZDC.

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PIAUÍ**

Rua Areolino de Abreu, 2103, Bairro Centro - Teresina-PI - CEP 64.000-180 | CNPJ 14.882.936/0001  
ww.caupi.org.br | atendimento@caupi.org.br | ☎ (86) 99473-9070



# CAU/PI

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Piauí

O CAU/PI sugere a seguinte modificação ao artigo mencionado:

1) Lei Comp. 5.481/2019

“Art.251 .....

Parágrafo único. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC, as edificações com até 13 m (treze metros) de altura, inseridas dentro do perímetro compreendido pelas Avenidas José dos Santos e Silva, Miguel Rosa e Maranhão, poderão ter o recuo nulo em ambas as divisas, desde que:

a) não possuam aberturas laterais;

b) não estejam em lotes que tenham em suas divisas vizinhas edificações que estão presentes na LISTA DE IMÓVEIS de interesse de preservação do patrimônio arquitetônico, urbanístico, cultural ou artístico.

c) não sejam edificações de atividades urbanas pertencentes às classes II do Plano de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município de Teresina;

d) sejam mantidos a Taxa de Ocupação do Solo, Taxa de Permeabilidade e Índice de Aproveitamento já determinados para Zona de Desenvolvimento Centro – ZDC;

e) o deslocamento vertical nas edificações obedeça às Normas de Acessibilidade NBR 9050/2020 – Acessos e Circulação – Instalação de Equipamentos Eletromecânicos.” (Modificações propostas grifadas)

Nomeadamente, as atividades urbanas mencionadas na alínea “c” proposta são:

“Art. 223. Este PDOT classifica as atividades urbanas nas seguintes classes:

[...]

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PIAUÍ**

Rua Areolino de Abreu, 2103, Bairro Centro - Teresina-PI - CEP 64.000-180 | CNPJ 14.882.936/0001  
www.caupi.org.br | atendimento@caupi.org.br | ☎ (86) 99473-9070



# CAU/PI

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Piauí

II - Habitação Multifamiliar ou em Condomínio - unidade destinada a mais de um grupamento familiar caracterizada como edifício de apartamentos ou condomínios edilícios de unidades autônomas horizontais ou ainda, condomínio de lotes;" (Grifo meu)

2) Lei Comp. 5.807/2022

Art.171 .....

Parágrafo único. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC, as edificações com até 13 m (treze metros) de altura, inseridas dentro do perímetro compreendido pelas Avenidas José dos Santos e Silva, Miguel Rosa e Maranhão, poderão ter o recuo nulo em ambas as divisas, desde que:

a) não possuam aberturas laterais;

b) não estejam em lotes que tenham em suas divisas vizinhas edificações que estão presentes na LISTA DE IMÓVEIS de interesse de preservação do patrimônio arquitetônico, urbanístico, cultural ou artístico.

c) não sejam edificações de atividades urbanas pertencentes às classes II do Plano de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município de Teresina;

d) sejam mantidos a Taxa de Ocupação do Solo, Taxa de Permeabilidade e índice de Aproveitamento já determinados para Zona de Desenvolvimento Centro – ZDC;

e) o deslocamento vertical nas edificações obedeça às Normas de Acessibilidade NBR 9050/2020 – Acessos e Circulação – Instalação de Equipamentos Eletromecânicos." (Modificações propostas grifadas)

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PIAUÍ**

Rua Areolino de Abreu, 2103, Bairro Centro - Teresina-PI - CEP 64.000-180 | CNPJ 14.882.936/0001  
www.caupi.org.br | atendimento@caupi.org.br | ☎ (86) 99473-9070



# CAU/PI

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Piauí

Por fim, considerando as sugestões da alteração supracitada, o **CAU/PI requerer que seja tomada as medidas cabíveis para aprimoramento da redação da Lei, visando melhorias para a cidade de Teresina**, ao tempo em que se coloca à disposição para atuar em parceria no que for pertinente à sua competência institucional.

Aproveito o ensejo para reiterar os protestos de estima e consideração.

Respeitosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente  
JOSE GERARDO DA FONSECA SOARES  
Data: 26/04/2024 13:19:04-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**JOSÉ GERARDO DA FONSECA SOARES**  
Presidente do CAU/PI

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PIAUÍ**

Rua Areolino de Abreu, 2103, Bairro Centro - Teresina-PI - CEP 64.000-180 | CNPJ 14.882.936/0001  
[www.caupi.org.br](http://www.caupi.org.br) | atendimento@caupi.org.br | ☎ (86) 99473-9070