



Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. Além das normas gerais de ocupação do solo, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas à ocupação dos terrenos urbanos de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

Art. 227. Em atendimento às regras de ocupação do solo, em cada lote urbano será admitida a construção de até 2 (duas) unidades autônomas horizontais, desde que o lote tenha testada com dimensão mínima de 16m (dezesesseis metros), exceto na Macrozona de Desenvolvimento, onde podem ser construído até 2 (duas) unidades autônomas horizontais em lotes com testada menor que 16m (dezesesseis metros).

Parágrafo único. No caso da construção de mais de 2 (duas) unidades autônomas deverá ser instituído um condomínio.

Seção I

Do Índice de Aproveitamento

Art. 228. O Índice de Aproveitamento – IA - é o parâmetro que estabelece a relação entre a área do terreno e a área passível de ser construída neste terreno.

§ 1º Para fins de cálculo da área de terreno considera-se a área titulada.

§ 2º Para fins de cálculo da área construída considera-se o somatório de áreas privativas das unidades autônomas da(s) edificação(ões) e das áreas das vagas de estacionamento.

§ 3º Admite-se como área passível de ser construída e não computada no Índice de Aproveitamento aquela destinada a:

- a) Uma vaga de estacionamento por unidade autônoma residencial;
- b) Bicletário.

Art. 229. Para fins de controle da ocupação do solo e de aplicação do instrumento Outorga Onerosa de Construir, este PDOT estabelece para cada parcela do território urbano:

I - O IA Básico, o qual define o potencial construtivo gratuito inerente a todos os terrenos urbanos e é equivalente a 1,5 (um e meio).

II - O IA Máximo, que define a área máxima de construção permitida em um terreno urbano, e é delimitado de acordo com a infraestrutura urbana disponível em cada zona, sendo apresentado no Anexo 10 desse PDOT.

Art. 230. Os lotes lindeiros às vias marginais ao Rio Poti e ao Rio Parnaíba poderão ter o IA Máximo equivalente a 4 (quatro), desde que o empreendedor adote todas as medidas para viabilizar a drenagem sustentável, listadas no artigo 75.

§ 1º Nesta situação a adoção das medidas citadas não trará descontos na Outorga Onerosa de Construir já que se apresentam como uma obrigação.

§ 2º O referido projeto deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar e aprovado pela plenária do Conselho da Cidade.



Prefeitura Municipal de Teresina

Seção II

Das Taxas de Ocupação e de Permeabilidade

Art. 231. A Taxa de Ocupação – TO - é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.

Parágrafo único. Computa-se na Taxa de Ocupação a projeção de todos os elementos construídos no térreo e nos pavimentos superiores.

Art. 232. A Taxa de Permeabilidade – TP - representa a proporção mínima de terreno, preferencialmente vegetada, que permite a infiltração livre da água, contribuindo para o sistema de drenagem municipal das águas pluviais urbanas.

§ 1º Objetivando garantir boas condições de drenagem das águas pluviais urbanas, o Executivo Municipal admitirá como área permeável para o cálculo da taxa de permeabilidade, o solo natural não compactado com cobertura vegetal e/ou agregado graúdo (brita, seixo), garantida a não compactação posterior.

§ 2º Demais estruturas propostas para cálculo da taxa de permeabilidade, como blocos de pavimento permeável, trincheiras de infiltração, poços e valas de infiltração, devem ser avaliadas pelo órgão municipal competente, quando a área impermeabilizada do empreendimento for maior do que 500m² (quinhentos metros quadrados), para verificação quanto à conformidade com a regulação municipal relativa à drenagem.

Art. 233. Nos casos de reforma, em que os padrões de permeabilidade do solo previamente existentes não sejam alterados, a taxa de permeabilidade não será exigida.

Art. 234. Nos casos de reforma e ampliação, em que ocorra a alteração dos padrões de permeabilidade do solo previamente existentes, a taxa de permeabilidade será exigida e deverá considerar a dimensão total do terreno.

Art. 235. Nos empreendimentos com área impermeabilizada inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) a taxa de permeabilidade deverá ser de:

- I - 15% (quinze por cento) da área total do terreno das Macrozona de Desenvolvimento e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se as Zonas de Desenvolvimento Centro e de Serviço 2;
- II - 5% (cinco por cento) da área total do terreno da Zona de Desenvolvimento Centro;
- III - 20% (vinte por cento) da área total do terreno da Macrozona de Ocupação Condicionada e da Zona de Serviço 2;
- IV - 35% (trinta e cinco por cento) nos terrenos da Macrozona de Interesse Ambiental.

Art. 236. Nos empreendimentos com área impermeabilizada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) a taxa de permeabilidade deverá ser de:

- I - 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do terreno das Macrozona de Desenvolvimento e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se as Zonas de Desenvolvimento Centro e de Serviço 2;
- II - 2,5% (dois vírgula cinco por cento) da área total do terreno da Zona de Desenvolvimento Centro;
- III - 10% (dez por cento) da área total do terreno da Macrozona de Ocupação Condicionada e da Zona de Serviço 2;
- IV - 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) nos terrenos da Macrozona de Interesse Ambiental.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 237. Na Zona de Desenvolvimento Centro será aceita a implantação de infraestruturas verdes como substituição à taxa de permeabilidade, sendo elas:

- I - Telhado Verde;
- II - Jardins Verticais;
- III - Sistema de Reuso das Águas de Chuva.

Art. 238. Este PDOT estabelece as Taxas de Ocupação e as Taxas de Permeabilidade para cada zona de uso no Anexo 10.

Seção III Da Altura Máxima das Edificações

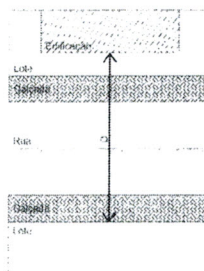
Art. 239. O parâmetro para a Altura Máxima das Edificações de Teresina objetiva a qualificação da paisagem urbana e a relação proporcional entre a edificação e os espaços abertos que compõem a ambiência da rua.

Art. 240. A Altura Máxima de uma edificação é a distância vertical máxima entre a cota mais desfavorável do terreno e a laje superior do topo da edificação, incluindo as casas de máquinas, caixa d'água e equipamentos semelhantes.

Parágrafo único. A cota mais desfavorável do terreno é aquela que, considerado o perfil natural do terreno, é o ponto mais alto.

Art. 241. A Altura Máxima de uma edificação, nas Zonas de Ocupação Moderada 2 – ZOM2, é calculada a partir da fórmula $h = d \times 1,5$, considerando:

- I - h = altura máxima da edificação;
- II - d = a distância medida entre o alinhamento predial do imóvel localizado em frente à edificação e a própria edificação (conforme imagem abaixo):



Art. 242. A Altura Máxima de uma edificação, nas Macrozona de Desenvolvimento, Macrozona de Interesse Ambiental, Macrozona de Ocupação Condicionada e Macrozona de Ocupação Moderada, excetuando-se a Zona de Ocupação Moderada 2, é de 83,20m (oitenta e três metros e vinte centímetros).

Parágrafo único. Para as intervenções cujo empreendedor desejar desenvolver projeto com Altura Máxima superior ao estabelecido no *caput*, o referido projeto deverá ser analisado pela Comissão Técnica Multidisciplinar.



Prefeitura Municipal de Teresina

Seção IV Dos Recuos

Art. 243. Os recuos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos, dependendo do caso, recuos de fundos, laterais e frontal.

Parágrafo único. Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

Art. 244. São vedadas as edificações nas áreas de recuo, exceto:

I - Marquises, toldos e coberturas leves – passíveis de remoção sem demolição, até o limite do alinhamento, para usos não residenciais, sendo proibido qualquer elemento de vedação;

II - Guaritas e edificações similares com área de construção máxima de 20m² (vinte metros quadrados);

III - Jardineiras e brises com balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para o uso residencial.

Art. 245. A implantação de marquises, toldos e coberturas leves estão condicionadas às prescrições do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina.

Art. 246. Este PDOT estabelece padrões de recuos frontais no Anexo 10.

§ 1º Quando houver previsão de alargamento viário, aos recuos frontais deverão ser adicionadas as faixas necessárias para o referido alargamento.

§ 2º Nos terrenos de esquina, para efeitos deste PDOT, entende-se que:

- a) Recuo de fundo é o oposto ao recuo de frente principal; e
- b) Recuo lateral é o oposto ao recuo de frente secundário.

§ 3º Nos terrenos de esquina, o recuo de frente secundário deverá adotar a mesma dimensão do recuo de frente principal.

Art. 247. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Leste – ZDCL, de Desenvolvimento Corredor Norte – ZDCN, de Desenvolvimento Corredor Sul 1 – ZDCS1, de Desenvolvimento Corredor Sul 2 – ZDCS2, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal poderá ser nulo quando a calçada possuir 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§ 1º Quando a calçada não possuir 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Na Zona de Desenvolvimento Leste – ZDL, as determinações presentes no *caput* e no § 1º deverão ser aplicadas nos lotes lindeiros a Avenida Nossa Senhora de Fátima e a Avenida Dom Severino.

Art. 248. Na Zona de Desenvolvimento Corredor Sudeste – ZDCSE, caso haja a adoção de fachada ativa nos lotes lindeiros aos corredores, o recuo frontal poderá ser nulo quando a calçada possuir 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.



Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. Quando a calçada não possuir 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, o proprietário do lote poderá reduzir a dimensão do recuo frontal exigido, desde que a soma das larguras do recuo frontal e da calçada existente seja de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 249. Nas Zonas de Desenvolvimento Corredor Sul 1 – ZDCS1 e Desenvolvimento Corredor Sul 2 – ZDCS2, o recuo frontal será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos lotes lindeiros aos corredores.

Parágrafo único. Nos lotes não lindeiros aos corredores o recuo frontal será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 250. Na Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC é permitida a construção até o limite das testadas do lote, a partir do segundo pavimento, desde que seja mantido o recuo de frente mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e o pé-direito mínimo de 3,30m (três metros e trinta centímetros) para galeria, em todas as testadas do lote.

Art. 251. Este PDOT estabelece padrões de recuos laterais no Anexo 10, ficando estabelecido que:

I - Em edificações com até 13m (treze metros) de altura, sem aberturas laterais, o recuo lateral poderá ser nulo em uma das divisas.

II - Em edificações com até 13m (treze metros) de altura, com aberturas laterais, o recuo lateral deverá ter, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

III - Em edificações com mais de 13m (treze metros) de altura, o recuo lateral deverá ter, no mínimo, 15% (quinze por cento) da altura da edificação.

Art. 252. Quando houver mais de uma edificação no mesmo empreendimento:

I - Cada edificação do empreendimento deve respeitar os recuos prescritos para a zona;

II - As edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual ao recuo lateral da edificação mais desfavorável, se não houver nenhuma abertura lateral em uma das edificações ou nas duas edificações;

III - As edificações devem guardar entre si, afastamento mínimo igual à soma dos recuos laterais previstos para a zona, se houver aberturas laterais nas duas edificações.

Art. 253. É permitida a construção de pavimento de subsolo, podendo ocupar as áreas relativas aos recuos laterais e de fundo, desde que seja atendida a taxa de permeabilidade e respeitadas as prescrições de ventilação vigentes.

Art. 254. Este PDOT estabelece padrões de recuos de fundo no Anexo 10.

Art. 255. A construção de edícula é permitida nas áreas de recuo, desde que:

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

II - Tenha apenas pavimento térreo, sem mezanino;

III - Ocupe, no máximo, 5m (cinco metros) da divisa lateral;

IV - Tenha altura máxima de 4m (quatro metros).

V - Seja separada da edificação principal.

Parágrafo único. É proibida a construção de edícula nos recuos de frente.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 256. Em qualquer edificação, os recuos mínimos definidos para o décimo pavimento são os mesmos para os pavimentos acima deste.

Seção V

Da Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma

Art. 257. Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma é a fração mínima de terreno correspondente a uma unidade habitacional familiar.

Parágrafo único. Adota-se a Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma nos Condomínios Residenciais Edifícios de Unidades Autônomas Horizontais Unifamiliares.

Art. 258. No cálculo do número máximo de unidades autônomas possíveis de serem implantadas a partir da aplicação da Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma, será utilizada a totalidade da área da gleba, incluindo-se áreas de preservação ambiental ou que tenham quaisquer outro impeditivo à ocupação.

Art. 259. Este PDOT estabelece as seguintes Quotas Mínimas de Terreno por Unidade Autônoma:

I - Nas Macrozonas de Desenvolvimento e de Ocupação Moderada adotar-se-á a Quota Mínima de Terreno por Unidade Autônoma de 80,0m² (oitenta metros quadrados);

II - Nas Macrozonas de Interesse Ambiental e de Ocupação Condicionada, adotar-se-á a Quota Mínima de Terrenos por Unidade Autônoma de 120,0m² (cento e vinte metros quadrados);

III - Nas Áreas de Urbanização Específica, adotar-se-á a Quota Mínima de Terrenos por Unidade Autônoma de 150,0m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Seção VI

Da Exigência de vagas de estacionamento

Art. 260. Dependendo da atividade, do seu porte e localização serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento, dentro dos parâmetros estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e neste PDOT.

§ 1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos.

§ 2º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e à critério do Executivo Municipal em outro local, desde que se localize, no máximo, a 100m (cem metros) da edificação.

Art. 261. Ficam dispensadas da obrigatoriedade de oferta de vagas de estacionamento estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, as seguintes atividades, quando localizadas nas Zonas de Desenvolvimento de Corredor:

I - Centros educacionais e de saúde com menos de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída;

II - Shopping centers, supermercados ou centro de compras com menos de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - Hotéis, pensões e assemelhados.



Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. A dispensa em relação a obrigatoriedade de vagas de estacionamento, não isenta o empreendedor, nos empreendimentos definidos no referido Código de Obras e Edificações do Município de Teresina, da implantação de área para carga/descarga e embarque/desembarque.

Art. 262. Nos estacionamentos – obrigatórios ou não – serão reservados:

I - Pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência;

II - Pelo menos 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos que transportem pessoa idosa;

III - Pelo menos 1% (um por cento) do total das vagas para automóveis para veículos que transportem gestantes a partir do sexto mês de gravidez, mulheres no puerpério de até 30 dias após o parto e adultos acompanhando crianças de até um ano e meio de idade;

IV - Áreas de embarque e desembarque nos casos de escolas de nível infantil e fundamental e centros de saúde de qualquer natureza.

Parágrafo único. As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga para cada caso descrito nos incisos I e II em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.

TÍTULO II DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O MANEJO SUSTENTÁVEL DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 263. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas tem como objetivo compensar sistematicamente os prejuízos da urbanização sobre o sistema de drenagem natural do território urbano, controlando na fonte, a produção de excedentes de água decorrentes da impermeabilização do solo.

§ 1º O manejo sustentável das águas pluviais urbanas deverá ser adotado em todos os novos empreendimentos localizados na Área Urbana de Teresina e poderá ser mais exigente quanto à mitigação dos prejuízos da urbanização sobre o sistema de drenagem naqueles empreendimentos localizados na Macrozona de Interesse Ambiental.

§ 2º Podem ser incluídas na Macrozona de Interesse Ambiental áreas que igualmente sejam sensíveis do ponto de vista da drenagem a partir de parecer técnico consubstanciado aprovado pela Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Art. 264. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas adota mecanismos e estruturas que evitem e/ou retardem a entrada de água na rede pública de drenagem e é regido pela Lei Municipal nº 4.724, de 03.06.2015 – ou norma que a substitua ou altere, bem como a legislação federal aplicável – com outros métodos passíveis de aprovação pelo órgão municipal competente pela gestão da drenagem, cuja escolha deverá levar em consideração:

- I - Topografia do local;
- II - Capacidade de infiltração do solo;
- III - Estabilidade do subsolo;
- IV - Nível das águas subterrâneas; e
- V - Aporte permanente de água.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 265. A adoção do manejo sustentável de águas pluviais urbanas estabelece uma vazão máxima de saída, que permita ao empreendimento não alterar a condição de drenagem superficial das águas anteriores à urbanização, mitigando o impacto da impermeabilização do solo, podendo o Poder Público municipal editar norma que especifique vazões mais restritivas nas Macrozonas de Interesse Ambiental.

Art. 266. O manejo sustentável das águas pluviais urbanas previsto neste PDOT, deve ser aplicado de forma complementar às normas gerais de uso e ocupação do solo e atender à Lei Municipal nº 4.724/2015, ou norma que a substitua ou altere, bem como a legislação federal aplicável.

TÍTULO III

DA ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 267. Empreendimentos e atividades potencialmente geradores de incômodos e/ou impactos urbanos, nos termos do artigo 221, poderão, conforme o caso, submeter-se à análise prévia da Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 1º Por análise prévia considera-se etapa de licenciamento urbanístico anterior à etapa de aprovação de projeto ou de licenciamento de atividade.

§ 2º A análise prévia referida no *caput* será feita com base em estudos a serem apresentados pelo empreendedor.

§ 3º O grau de incômodo e/ou impacto provocado definirá a profundidade e abrangência do estudo referido no § 2º deste artigo a ser analisado no processo de licenciamento urbanístico, podendo ser:

- a) Estudo de Adequação Urbanística;
- b) Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 4º Os empreendimentos e atividades cujo licenciamento exigir a apresentação dos estudos indicados no § 3º, estão identificados no Anexo 9.

§ 5º O processo de licenciamento urbanístico será complementado pelo de licenciamento ambiental quando for assim exigido pela legislação ambiental competente.

Art. 268. A análise prévia de empreendimentos e atividades potencialmente geradoras de incômodos e/ou impactos urbanos poderá exigir o cumprimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias pelo respectivo empreendedor:

I - Medidas mitigadoras são aquelas que têm como objetivo minimizar ou eliminar Eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao contexto urbano, antecedendo a ocorrência do impacto negativo;

II - Medidas compensatórias são aquelas que objetivam repor bens socioambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

Art. 269. A Comissão Técnica Multidisciplinar poderá solicitar o Relatório de Impacto de Tráfego – RIT para compor sua análise prévia para os empreendimentos que julgar necessário.

Parágrafo único. Os itens que deverão compor o RIT serão determinados pelo Executivo Municipal, em regulamentação específica.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 270. A análise prévia da Comissão Técnica Multidisciplinar deverá ser consolidada em parecer técnico a ser homologado pelo Secretário da SEMPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação de Teresina ou por quem lhe for atribuída a função.

§ 1º Quando os estudos prévios determinarem a cobrança de medidas compensatórias, o parecer técnico da Comissão Técnica Multidisciplinar deverá ser analisado pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Poderá o Conselho da Cidade, quando for de interesse, requerer a análise de outros pareceres emitidos acerca dos estudos prévios.

§ 3º Poderá o requerente apresentar recurso administrativo à deliberação da Comissão Técnica Multidisciplinar.

CAPÍTULO I DO ESTUDO DE ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 271. Fica determinada a obrigatoriedade da apresentação, por parte do empreendedor, ao Executivo Municipal, de Estudo de Adequação Urbanística – EAU - como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás relativos a empreendimentos e atividades, de acordo com o definido no Anexo 9.

Parágrafo único. Equivale-se ao EAU os estudos que embasam a análise dos Polos Geradores de Tráfego, nos termos da legislação específica.

Art. 272. Caberá ao Executivo Municipal, através da Comissão Técnica Multidisciplinar, elaborar decreto regulamentador que contenha, no mínimo:

- I - Elementos mínimos a serem apresentados pelo empreendedor nos distintos tipos de Estudos de Adequação Urbanística;
- II - Critérios gerais a serem adotados na análise da Comissão Técnica Multidisciplinar por tipo de atividade;
- III - Distintos trâmites de análise e aprovação dos Estudos de Adequação Urbanística com definição de prazos máximos e taxas, conforme o porte e o grau de incômodo e impacto provocado pelo empreendimento, podendo ser:
 - a) Trâmite expedito – Empreendimentos cuja análise deve ser pontual e específica, não exigindo o envolvimento de distintos setores da administração municipal, sem portanto, o envolvimento da Comissão Técnica Multidisciplinar;
 - b) Trâmite completo – Empreendimentos cuja análise deve ter um caráter multidisciplinar que correlacione aspectos relacionados à: infraestrutura, paisagem, mobilidade urbana, dentre outros temas, exigindo, portanto, o envolvimento da Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 273. Os Estudos de Adequação Urbanística têm como objetivo geral garantir a melhor inserção possível do empreendimento no setor urbano e, como objetivos específicos:

- I - Diminuir ao máximo a perturbação do tráfego de passagem em virtude do tráfego gerado;
- II - Assegurar que os efluentes produzidos pelas atividades urbanas não causem prejuízo ao meio ambiente e nem à qualidade de vida dos moradores do entorno do empreendimento;
- III - Diminuir ao máximo a perturbação causada por ruídos sistemáticos produzidos pelas atividades que ocorrem no empreendimento;



Prefeitura Municipal de Teresina

- IV - Assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas do imóvel;
- V - Reservar espaços seguros para circulação, travessia, embarque e desembarque de pedestres;
- VI - Assegurar as corretas localizações de estacionamento para as pessoas portadoras com deficiência, idosos e gestantes, atendendo às determinações da legislação federal;
- VII - Garantir qualidade na inserção urbana e ambiental de empreendimentos localizados em zonas especiais, nos termos do Capítulo II, do Título II, da Parte III, deste PDOT.

Art. 274. A Comissão Técnica Multidisciplinar é competente para estabelecer exigências de adequação da proposta apresentada pelo empreendedor, bem como para apontar a necessidade de medidas mitigadoras dos incômodos e/ou impactos potenciais ou compensatórias.

CAPÍTULO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 275. Fica determinada a obrigatoriedade da apresentação, por parte do empreendedor, ao Executivo Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), bem como do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás de empreendimentos ou atividades econômicas que:

- I - Sobrecarregam a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
- II - Tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;
- III - Estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;
- IV - Alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;
- V - Prejudiquem o patrimônio cultural do Município.

§ 1º Serão consideradas geradoras de impacto de vizinhança as atividades definidas no Anexo 9, podendo o Executivo Municipal estabelecer por decreto, novas atividades que se enquadrem no disposto nesse artigo, por semelhança ou por se inserirem em zonas consideradas críticas, por suas características peculiares naturais ou geradas pelo entorno, incluindo-se aquelas transitórias ou temporárias.

§ 2º A análise do EIV / RIV estabelecerá exigências de adequação da proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras dos incômodos e/ou impactos potenciais ou compensatórias.

Art. 276. O EIV / RIV deve observar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou da atividade econômica, considerando a qualidade de vida dos moradores residentes na área do empreendimento e nas suas proximidades e os impactos cumulativos dos demais empreendimentos na sua zona de influência, analisados os seguintes fatores:

- I - Adensamento populacional;
- II - Alterações no assentamento da população;
- III - Geração de ruídos;
- IV - Equipamentos urbanos e comunitários existentes e necessidade de construção de novos;
- V - Infraestrutura urbana instalada, especialmente drenagem de águas pluviais urbanas, abastecimento de água e esgotamento sanitário, fornecimento de energia e iluminação pública;



Prefeitura Municipal de Teresina

- VI - Sistema viário instalado, alteração e geração de tráfego e aumento da demanda por transportes públicos;
- VII - Uso e ocupação do solo, tendo em vista as prescrições de zoneamento;
- VIII - Valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;
- IX - Ventilação e iluminação das novas construções e das construções vizinhas;
- X - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XI - Movimento de terra e produção de entulhos.

§ 1º Termo de Referência elaborado pela Comissão Técnica Multidisciplinar deverá delimitar temas a serem abordados em cada EIV / RIV e a necessidade de consulta da população do entorno, bem como quais peças técnicas devem conter no estudo, dependendo do caso apresentado, respeitando no mínimo:

- a) Caracterização do empreendimento;
- b) Caracterização da vizinhança, do bairro e da cidade no período da apresentação do EIV / RIV e as alterações previstas com a realização do empreendimento;
- c) Avaliação do impacto do projeto;
- d) Definição de um programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras, com respectivos parâmetros e prazos de execução.

§ 2º O Termo de Referência referido no § 1º poderá incluir outros temas não citados ou subtrair dentre os citados neste artigo, respeitado o conteúdo mínimo estabelecido pela Lei Federal Estatuto da Cidade.

§ 3º A análise prévia do órgão municipal competente deve ser consolidada em parecer técnico conclusivo, contendo, no mínimo:

- a) Caracterização do empreendimento e da vizinhança;
- b) Legislação aplicável;
- c) Análise dos impactos ambientais previstos;
- d) Análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- e) Análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- f) Medidas mitigadoras complementares julgadas necessárias para implantação do empreendimento;
- g) Necessidade de audiência pública ou consideração final sobre a aprovação, proibição ou determinação de medidas, caso necessárias, para a concessão da licença ou autorização para o empreendimento ou da atividade em questão.

Art. 277. O empreendimento ou a atividade que apresentar o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigido nos termos da legislação pertinente, fica isento de apresentar o EIV / RIV, desde que atenda, naquele documento, todo o conteúdo exigido por este PDOT.

Art. 278. O EIV / RIV apresentado, bem como o parecer emitido pela Comissão Técnica Multidisciplinar, serão disponibilizados no site da SEMPLAN pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias que antecedem o seu encaminhamento para Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade.

Parágrafo único. A associação de bairro ou entidade congênere que representa os moradores do local direta ou indiretamente impactado pelo empreendimento ou atividade do EIV / RIV em análise deverá ser notificada através de correspondência no mesmo prazo.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 279. De acordo com a complexidade do EIV / RIV e o impacto gerado pelo empreendimento em análise, poderá o Conselho da Cidade solicitar a realização de uma audiência pública preliminarmente a sua manifestação.

§ 1º Quando for do interesse da respectiva associação de bairro ou entidade congênere, a realização de audiência pública deverá ser requerida junto ao Conselho da Cidade.

§ 2º Todos os custos de publicações, convocações e de realização da audiência pública devem ser assumidos pelo empreendedor.

Art. 280. Após a aprovação final do Estudo de Impacto de Vizinhança, o empreendedor terá 12 (doze) meses para protocolar o projeto de edificação ou o projeto urbanístico de parcelamento do solo, sob pena de caducidade da referida aprovação.

PARTE VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 281. Quando for considerado necessário para o pleno cumprimento das diretrizes deste PDOT, fica o Executivo Municipal de Teresina autorizado a utilizar os instrumentos da política urbana estabelecidos neste PDOT e na Lei Federal Estatuto da Cidade, com as seguintes finalidades:

- I - Indução para o cumprimento da função social da propriedade;
- II - Parceria entre os agentes público e privado;
- III - Viabilização do interesse social no território;
- IV - Viabilização da preservação do patrimônio ambiental e cultural no território.

Parágrafo único. A adoção dos instrumentos da política urbana deste PDOT pelo Município de Teresina deverá ser regulamentada através de lei municipal específica.

TÍTULO I DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 282. O direito de preempção confere ao Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- a) Regularização fundiária;
- b) Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) Constituição de reserva fundiária;
- d) Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 2º Para a utilização do instrumento Direito de Preempção torna-se necessária regulamentação específica, através de lei municipal baseada neste PDOT e na Lei Federal nº 10.257/2001, que delimite as áreas de incidência do instrumento, defina a destinação destas áreas em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo e quais os procedimentos para que seja exercido o direito de preferência, incluindo o seu prazo de vigência.

TÍTULO II DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 283. O proprietário poderá conceder a um terceiro o direito de superfície do seu terreno, que abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo do mesmo, na forma estabelecida em contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 1º O direito de superfície pode ser concedido por tempo determinado ou indeterminado, de forma onerosa ou não, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º O direito de superfície:

- a) Impõe ao superficiário que responda integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária e, ainda, proporcionalmente a sua parcela de ocupação efetiva, salvo disposição em contrário do contrato respectivo;
- b) É transmitido aos herdeiros, por morte do superficiário;
- c) Pode ser extinto pelo advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, inclusive se este der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

Art. 284. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 285. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

Parágrafo único. A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

TÍTULO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 286. Operação urbana consorciada é um instrumento que, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, prevê um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo único. Para a utilização do instrumento operação urbana consorciada, torna-se necessária regulamentação específica, através de lei municipal baseada neste PDOT e na Lei Federal nº 10.257/2001, a qual deverá:

- a) Delimitar a área de sua aplicação;
- b) Definir o programa básico de ocupação da área;
- c) Incluir programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;



Prefeitura Municipal de Teresina



Prefeitura Municipal de Teresina

- d) Apresentar as suas finalidades;
- e) Prever Estudo de Impacto de Vizinhança prévio;
- f) Estabelecer a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- g) Definir a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil.

TÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 287. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que permite que o Executivo Municipal autorize, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico, até o limite do Índice de Aproveitamento Máximo, de acordo com o artigo 229 e com o Anexo 10, deste PDOT.

§ 1º O exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico referido no *caput*, dar-se-á através da aquisição de potencial construtivo excedente.

§ 2º O Executivo Municipal poderá autorizar a aquisição de potencial construtivo excedente desde que esteja garantido o atendimento de todas as normas de uso e ocupação do solo deste PDOT.

Art. 288. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é o instrumento que permite que, em determinadas áreas a serem definidas em regulamentação específica, seja permitida a alteração do uso do solo prevista por este PDOT, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 289. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a utilização da outorga onerosa do direito de construir e da de alteração de uso, determinando:

- I - A fórmula de cálculo para a cobrança da Outorga Onerosa;
- II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - Os casos passíveis de desconto no pagamento da outorga;
- IV - A contrapartida do beneficiário.
- V - Formas de cobrança e pagamento, podendo ser em dinheiro ou outra modalidade.

§ 1º Não se aplica a outorga onerosa de alteração de uso nos processos de licenciamento de atividades e edificações urbanas nas Áreas de Urbanização Específica.

§ 2º O Modelo DOTS prevê descontos no valor cobrado da outorga onerosa do direito de construir a título de incentivo a sua adoção em localizações específicas, de acordo com o referido no artigo 64 e no Anexo 5.

Art. 290. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão depositadas em fundo específico e aplicados com as finalidades previstas na legislação federal Estatuto da Cidade.

Art. 291. Fica autorizada a utilização dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso nos processos de regularização de obras existentes, desde que atendidas as normas de uso e ocupação do solo deste PDOT.



Prefeitura Municipal de Teresina

TÍTULO V DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 292. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios visa evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, induzindo os proprietários de imóveis urbanos não edificado, subutilizado ou não utilizado a cumprir sua função social definida nesse PDOT em um prazo determinado.

Art. 293. Para fins de aplicação do instrumento são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados:

§ 1º Considera-se imóvel não edificado aquele que, com área igual ou superior a 800m² (oitocentos metros quadrados), não apresente área construída;

§ 2º Considera-se imóvel subutilizado aquele que, com área igual ou superior a 800m² (oitocentos metros quadrados), apresente área construída inferior a 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 3º Considera-se imóvel não utilizado aquele edificado e comprovadamente desocupado há mais de dois anos, ressalvado os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§ 4º Especificamente no âmbito da subdivisão da Macrozona de Desenvolvimento, correspondente à Zona de Desenvolvimento Centro, considerar-se-á:

a) como imóvel não edificado aquele com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e que não apresente área construída;

b) como imóvel subutilizado aquele que com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e que apresente área construída inferior a 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 5º O instrumento será aplicado inicialmente nas zonas que compõem a Macrozona de Desenvolvimento.

§ 6º As definições estabelecidas neste artigo poderão ser revistas a partir do monitoramento da aplicação do instrumento, sendo possível o estabelecimento de novos padrões, bem como serem definidas áreas prioritárias de aplicação através de lei específica.

Art. 294. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo 293, os imóveis utilizados para atividades econômicas que não necessitem edificações para o seu cumprimento e que estejam de acordo com o uso definido no PDOT e com as características definidas para a zona, a serem definidos em decreto do Executivo Municipal.

Art. 295. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 293 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º Os mecanismos e procedimentos para aferição das referidas condições dos imóveis serão estabelecidos em Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º Efetuada a notificação do proprietário a mesma será averbada pelo Executivo Municipal no cartório de registro de imóveis e, uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe este PDOT, caberá ao Executivo Municipal efetuar o cancelamento da averbação.

§ 3º Ao proprietário do imóvel passível de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, fica facultada a impugnação administrativa cujos prazos e respectivo procedimentos serão estabelecidos em Decreto do Executivo Municipal.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 4º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste PDOT, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 296. O proprietário de imóvel notificado por não edificação ou subutilização, deve:

I - No prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da notificação, protocolar projeto de loteamento, condomínio ou edificação;

II - No prazo máximo de até 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do projeto, iniciar as obras.

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

Art. 297. O proprietário de imóvel notificado por não utilização, deve no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir data da notificação, providenciar a sua ocupação, considerando-se, para fins de interrupção desse prazo, a sua ocupação por, no mínimo, 2 (dois) meses ininterruptos.

Art. 298. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma dos artigos anteriores, o Executivo Municipal procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º A alíquota vigente sobre o imóvel deve ser aumentada em 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º A partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no parágrafo anterior, será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada no limite de 15% (quinze por cento) até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação por título da dívida pública.

§ 3º A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, tendo por base a situação do processo administrativo referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§ 4º É vedada à concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições deste PDOT, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas no exercício seguinte.

§ 6º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 293, deste PDOT.

Art. 299. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 1º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação.

§ 2º O valor real da indenização não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 300. Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 299, deste PDOT, o Executivo Municipal o demarcará como Zona Especial de Interesse Social ou Zona Especial de Interesse Institucional, a depender da avaliação da plenária do Conselho da Cidade, e procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 293, deste PDOT.

TÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 301. O Executivo Municipal poderá oferecer ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos do Título V, desta Parte, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, a possibilidade de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, para o cumprimento da sua função social.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

TÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 302. O Executivo Municipal poderá autorizar, quando de interesse público, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir relativo ao seu terreno, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nos termos do artigo 145, bem como de traçado viário;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 303. O potencial construtivo a ser transferido de um terreno:

- I - Limitar-se-á ao estabelecido pelo Índice de Aproveitamento Básico, nos termos do artigo 229;
- II - Corresponderá à parte do terreno atingida pelas condições estabelecidas no artigo 302;
- III - Observará a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno cedente e do terreno receptor, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 304. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a utilização da transferência do direito de construir, determinando:

- I - As modalidades de transferência do direito de construir;
- II - A determinação de áreas e imóveis transmissores e receptores;
- III - Os critérios a serem considerados para efetivação da transferência do direito de construir;
- IV - As fórmulas de cálculo para a efetivação da transferência do direito de construir.

TÍTULO VIII

DO PLANO ESPECÍFICO DE URBANIZAÇÃO

Art. 305. O Plano Específico de Urbanização – PEU - é um instrumento que objetiva valorizar as peculiaridades locais de áreas estratégicas da Área Urbana, aproveitando seus potenciais de desenvolvimento, detalhamento e ajustando as definições deste PDOT no cumprimento das seguintes finalidades, dentre outras:

- I - Estruturação do território respeitando seus condicionantes e potencialidades;
- II - Desenvolvimento econômico;
- III - Sustentabilidade ambiental;
- IV - Promoção da justiça social e da equidade na distribuição dos benefícios urbanos;
- V - Equilíbrio financeiro dos investimentos urbanos.

§ 1º Para o cumprimento das finalidades descritas, os PEUs poderão definir novas regras de uso e ocupação do solo para a área em tela, desde que formalizadas através de lei específicas.

§ 2º Para o cumprimento das finalidades descritas, os PEUs poderão estabelecer parcerias público-privadas, resguardado o equilíbrio na distribuição dos benefícios e dos ônus da futura urbanização.

§ 3º De acordo com o seu porte e impacto, os PEUs deverão ser analisados previamente através de Estudos de Impacto de Vizinhança e de Estudos de Impacto Ambiental quando exigidos pela legislação ambiental aplicável.

§ 4º Admitir-se-á, quando de interesse público, PEUs cuja iniciativa seja privada ou da sociedade civil organizada.

§ 5º Os PEUs só poderão ser elaborados após regulamentação e definição dos procedimentos em regulamentação específica.

Art. 306. Poderão, quando houver interesse público, os PEUs constituírem-se como Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal Estatuto da Cidade e deste PDOT.

Art. 307. Os PEUs deverão atender às diretrizes da Política de Desenvolvimento e de Resiliência Territorial e as suas estratégias, nos termos deste PDOT e indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Estudo do perímetro para a realização do Plano Específico de Urbanização;
- II - Indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;
- III - Indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle de uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Plano Específico de Urbanização;
- IV - Intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- V - Atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridades para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;
- VI - Instalação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- VII - Soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;
- VIII - Estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;
- IX - Estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e propostas, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;
- X - Priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;
- XI - Etapas e fases de implementação da intervenção urbana;
- XII - Instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;
- XIII - Instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

Parágrafo único. Os instrumentos de política urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Planos Específicos de Urbanização, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

PARTE VII DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 308. Para implementar a gestão do planejamento urbano de Teresina, fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle do Planejamento de Teresina, o qual tem por finalidades:

- I - O monitoramento permanente dos resultados da aplicação do PDOT;
- II - A promoção de debates participativos sobre temas relativos ao planejamento urbano local, através de audiências públicas, seminários, conferências, etc.;
- III - A articulação dos diversos temas relativos ao desenvolvimento territorial, inclusive à política tributária;
- IV - Agilidade e transparência nos processos de licenciamento urbanístico.

Art. 309. O Sistema de Acompanhamento e Controle é coordenado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEMPLAN - e é composto pelas seguintes estruturas:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - Conselho da Cidade e suas câmaras técnicas especificadas em lei própria;
- II - Comissão Técnica Multidisciplinar;
- III - Observatório da Agenda 2030 de Teresina.

Parágrafo único. O Sistema de Acompanhamento e Controle contará com o Cadastro Técnico Multifinalitário como ferramenta principal para o monitoramento do desenvolvimento urbano, bem como estimulará o uso de ferramentas tecnológicas, inovadoras e participativas para o monitoramento deste PDOT.

TÍTULO I DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 310. Fica instituído o Conselho da Cidade como o coordenador da instância participativa do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDOT.

§ 1º O Conselho da Cidade de Teresina é responsável por propor as diretrizes gerais para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, debater e acompanhar as políticas públicas relacionadas ao espaço urbano, com foco na melhoria da qualidade de vida no Município de Teresina, bem como, analisar e emitir parecer sobre os casos não especificados neste PDOT.

§ 2º O Conselho da Cidade tem sua composição e estrutura geral regrados por lei específica.

Art. 311. Dos Pareceres e Atos deliberativos da Comissão Técnica Multidisciplinar, caberá recurso ao Conselho da Cidade.

Parágrafo único. O processo de solicitação, referido no *caput*, deverá ser encaminhado pela Comissão Técnica Multidisciplinar ao Conselho da Cidade com a solicitação do empreendedor e a devida instrução dos técnicos municipais.

TÍTULO II DA COMISSÃO TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR

Art. 312. Fica instituída a Comissão Técnica Multidisciplinar como o órgão executivo do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDOT, com as seguintes competências:

- I - Elaborar os termos de referência para os Estudos de Impacto de Vizinhança;
- II - Recomendar, para fins de regulamentação, os distintos escopos dos Estudos de Adequação Urbana, conforme a natureza, porte e localização das atividades;
- III - Analisar e emitir parecer sobre os Estudos de Adequação Urbana e de Impacto de Vizinhança;
- IV - Analisar e elaborar as certidões de diretrizes, quando necessárias para implantação de loteamentos e empreendimentos, conforme especificado neste PDOT;
- V - Analisar e emitir parecer sobre os projetos em Zonas Especiais, exceto aqueles que se caracterizarem como reforma sem adição de área construída e impermeável, exigindo a elaboração de estudos complementares quando for o caso;
- VI - Propor revisão de critérios e procedimentos relacionados à implementação dos instrumentos da política urbana e das normas de uso e ocupação do território, com vistas a sua adequação aos princípios deste PDOT e ao desenvolvimento social, urbano, ao crescimento econômico e à preservação ambiental;
- VII - Contribuir com o processo de avaliação e atualização permanente do PDOT, propondo ajustes quando for necessário.



Prefeitura Municipal de Teresina

Parágrafo único. A Comissão Técnica Multidisciplinar é coordenada pela SEMPLAN e sua composição e forma de funcionamento serão definidas por regulamentação específica.

TÍTULO III

DO OBSERVATÓRIO DA AGENDA 2030 DE TERESINA

Art. 313. O Observatório da Agenda 2030 de Teresina é um instrumento de gestão cidadã liderado pelo Município de Teresina que visa contribuir para o monitoramento e alcance de um desenvolvimento municipal mais sustentável, inteligente e resiliente.

§ 1º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina propõe um sistema eficiente de informações que possibilite a geração e abertura de dados relativos ao desenvolvimento sustentável, inclusive aqueles relativos ao ordenamento territorial.

§ 2º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina deve ser estruturado de forma a possibilitar o diálogo contínuo entre a implementação do PDOT, as agendas estratégicas locais e os acordos internacionais dos quais o Brasil é signatário, como a Agenda 2030 Global, o Marco de Sendai para Redução de Riscos e Desastres e a Nova Agenda Urbana.

§ 3º O Observatório da Agenda 2030 de Teresina poderá colaborar com formas inovadoras e acessíveis de envolvimento da sociedade civil e da iniciativa privada no acompanhamento e implementação do planejamento municipal, inclusive quanto às diretrizes contidas neste PDOT.

§ 4º Os dados levantados pelo Observatório da Agenda 2030 de Teresina subsidiará a elaboração e análises dos pareceres, relatórios e demais acompanhamentos da Comissão Técnica Multidisciplinar.

TÍTULO IV

DO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

Art. 314. O Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM – é o inventário territorial oficial e sistemático do município, sendo multifinalitário por abarcar informações relacionadas às necessidades sociais, ambientais, econômicas, da Administração Pública e de segurança jurídica da sociedade.

§ 1º O CTM deve ser utilizado como referência básica para qualquer atividade de sistemas ou representações geoespaciais do município.

§ 2º As atualizações deste PDOT devem ser baseados na informação cadastral atualizada constante no CTM.

§ 3º O CTM deve ser fonte oficial de pesquisas e subsidiará a elaboração e análises dos EIV, RIV, pareceres e relatórios que exijam uma análise multissetorial e interdisciplinar, inclusive da Comissão Técnica Multidisciplinar, das informações disponíveis, para a correta tomada de decisões sobre a urbanização da cidade.

Art. 315. O Cadastro Territorial Multifinalitário deve ser composto pela Planta Genérica de Valores, pelo Cadastro Imobiliário e pela Rede de Referência Cadastral.

Art. 316. As informações contidas no CTM devem ser devidamente coordenadas e conectadas por meio de troca sistemática de dados, com a finalidade de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, proteger e propiciar a segurança jurídica, o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

Parágrafo único. É de responsabilidade do Município manter o CTM permanentemente atualizado.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 317. O caráter de multifinalidade do CTM é assegurado pela integração de informações de outros sistemas.

Parágrafo único. Para a multifinalidade, o CTM deve ser modelado de forma a atender às necessidades dos diferentes usuários, atuais ou potenciais, com base em um sistema de referência único e um identificador único e estável para cada parcela cadastral a qual constitui-se como a unidade fundamental do CTM.

PARTE VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO I DO PAPEL DO LEGISLATIVO E DO EXECUTIVO NA GESTÃO DO PDOT

Art. 318. São objeto de lei as matérias que regulamentam, complementam ou alteram este PDOT, tais quais:

- I - Alterações na concepção geral da Política de Desenvolvimento Territorial;
- II - Alterações no Modelo de Ordenamento Territorial;
- III - Instituição de novas Zonas Especiais;
- IV - Definição de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo em Zonas Especiais, exceto as ZEIS destinadas à Regularização Fundiária;
- V - Alterações nas normas de estruturação do território;
- VI - Alterações nas normas de uso e ocupação do solo;
- VII - Regulamentação dos instrumentos da política urbana;
- VIII - Alterações na concepção do Sistema de Acompanhamento e Controle;
- IX - O Inventário dos Bens Imóveis, nos termos do artigo 25.

Art. 319. São objeto de Decreto do Poder Executivo Municipal as matérias que tratem de:

- I - Ajustes nos limites estabelecidos pelo Modelo Territorial Urbano no que diz respeito a sua adequação à estrutura fundiária local;
- II - Definição de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS destinadas à Regularização Fundiária;
- III - Os procedimentos específicos para a implantação de Atividades Admitidas, nos termos do artigo 219;
- IV - Definição de procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo;
- V - Definição de procedimento específico para o licenciamento dos loteamentos nas Áreas de Urbanização Específica;
- VI - Matérias específicas referentes aos instrumentos da política urbana.

TÍTULO II DAS PENALIDADES

Art. 320. Constitui infração a este Plano Diretor, além do descumprimento das normas de parcelamento do solo, dispostas no Capítulo VI, do Título II, da Parte IV, deste PDOT:



Prefeitura Municipal de Teresina

- I - As construções sem alvará, nos termos do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina;
- II - O não cumprimento das regras relativas aos condomínios;
- III - O não cumprimento das normas de uso e de ocupação do solo;
- IV - A alteração dos atributos estabelecidos no artigo 64 vinculados a descontos no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 321. No caso de construção sem alvará ou referida licença, esta será imediatamente embargada e incidirá multa de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de construção existente.

§ 1º O embargo da obra consiste na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

§ 2º A pena da multa consiste na aplicação de sanção de dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

§ 3º No caso de descumprimento das normas de embargo, poderá sofrer processo de demolição e as expensas serem pagas pelo empreendedor.

§ 4º No caso de construção em áreas públicas realizada por terceiros, sem autorização do Poder Público, a Prefeitura poderá proceder com a demolição de imediato.

Art. 322. No caso de obra que descumpra as normas relativas aos condomínios ou ao uso ou à ocupação do solo, o Executivo Municipal notificará o proprietário e dará prazo de acordo com o grau de descumprimento, não sendo inferior a 30 (trinta) dias, caso os problemas não sejam sanados no prazo estabelecido, aplicar-se-á multa até o saneamento do problema nos seguintes valores:

I - De R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada 30 (trinta) dias pela construção de unidades habitacionais em número maior que o aprovado no projeto ou pela construção em desacordo com as normas relativas à taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura e afastamentos;

II - De R\$ 50,00 (cinquenta reais) a cada 30 (trinta) dias por metro quadrado de construção realizada além do permitido pelo Índice de Aproveitamento definido para o terreno.

III - De R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia por desvirtuamento das áreas vinculadas a uso, condições de funcionamento de atividade específica conforme projeto aprovado ou alvará de funcionamento.

§ 1º A obra referida no *caput* está sujeita a embargo que consiste na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

§ 2º A pena da multa consiste na aplicação de sanção de dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

§ 3º No caso de descumprimento das normas de embargo, poderá sofrer processo de demolição e as expensas serem pagas pelo empreendedor.

Art. 323. No caso de alteração dos atributos estabelecidos no artigo 64, aplicar-se-á o disposto no artigo 65.

TÍTULO III DOS PRAZOS LEGAIS E DA VIGÊNCIA

Art. 324. Para os empreendimentos protocolados anteriormente a vigência deste PDOT e aprovados em consulta prévia em até 12 (doze) meses após a vigência deste PDOT, observar-se-á as regras e os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.



Prefeitura Municipal de Teresina

§ 1º A consulta prévia terá validade de 1 (um) ano a partir da sua aprovação, devendo estar vigente na ocasião do pedido de alvará de construção e não poderá ser revalidada.

§ 2º Os empreendimentos deverão ser protocolados com todos os documentos necessários para avaliação completa do projeto em consulta prévia, sob pena de indeferimento.

Art. 325. Fixam-se os seguintes prazos máximos para a regulamentação plena deste Plano Diretor, em processo participativo, a contar da aprovação deste PDOT:

I - 180 (cento e oitenta) dias para definir os procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo;

II - 180 (cento e oitenta) dias para definir composição e forma de funcionamento da Comissão Técnica Multidisciplinar;

III - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar a forma de pagamento de valor correspondente à destinação pública de áreas para equipamentos urbano e comunitário, nos termos do artigo 164;

IV - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, incluindo, no mínimo a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário, nos termos do artigo 289;

V - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento do instrumento Transferência do Direito de Construir, incluindo, no mínimo a fórmula de cálculo para a transferência direta e indireta, as modalidades de transferência, os critérios a serem considerados para efetivação da transferência do direito de construir e a determinação de áreas e imóveis transmissores e receptores, nos termos do artigo 304;

VI - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentar o funcionamento dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação por Títulos da Dívida Pública, fixando as condições, procedimentos e prazos para adoção dos instrumentos, nos termos do Título V, da Parte IV, deste PDOT;

VII - 180 (cento e oitenta) dias para a constituição da Câmara Técnica do Conselho da Cidade e elaboração de seu regimento;

VIII - 180 (cento e oitenta) dias para atualizar as denominações e as delimitações do perímetro dos bairros de Teresina;

IX - 180 (cento e oitenta) dias para atualizar as denominações e as demarcações dos logradouros públicos e regulamentar o disposto no artigo 136;

X - 24 (vinte e quatro) meses para a definição das regras de uso e ocupação do solo nas ZEIC;

XI - 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração de um plano diretor da Área Rural;

XII - 24 (vinte e quatro) meses para a revisão do Código de Obras e Edificações do Município de Teresina.

Art. 326. O PDOT terá revisão a cada, no máximo, 10 (dez) anos.

Art. 327. O Conselho Municipal da Cidade terá suas atividades iniciadas a partir do momento da publicação deste PDOT.

Art. 328. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação.



Prefeitura Municipal de Teresina

Art. 329. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.558, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.560, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.561, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.562, de 20 de outubro de 2006, a Lei Complementar nº 3.563, de 20 de outubro de 2006, a Lei nº 3.565, de 20 de outubro de 2006, e a Seção III – “Das Residências Multifamiliares”, do Capítulo XVIII – “Das Edificações Residenciais”, da Lei Complementar nº 4.729, de 10 de junho de 2015.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), em 20 de dezembro de 2019.

FIRMINO DA SILVEIRA SOARES FILHO

Prefeito de Teresina

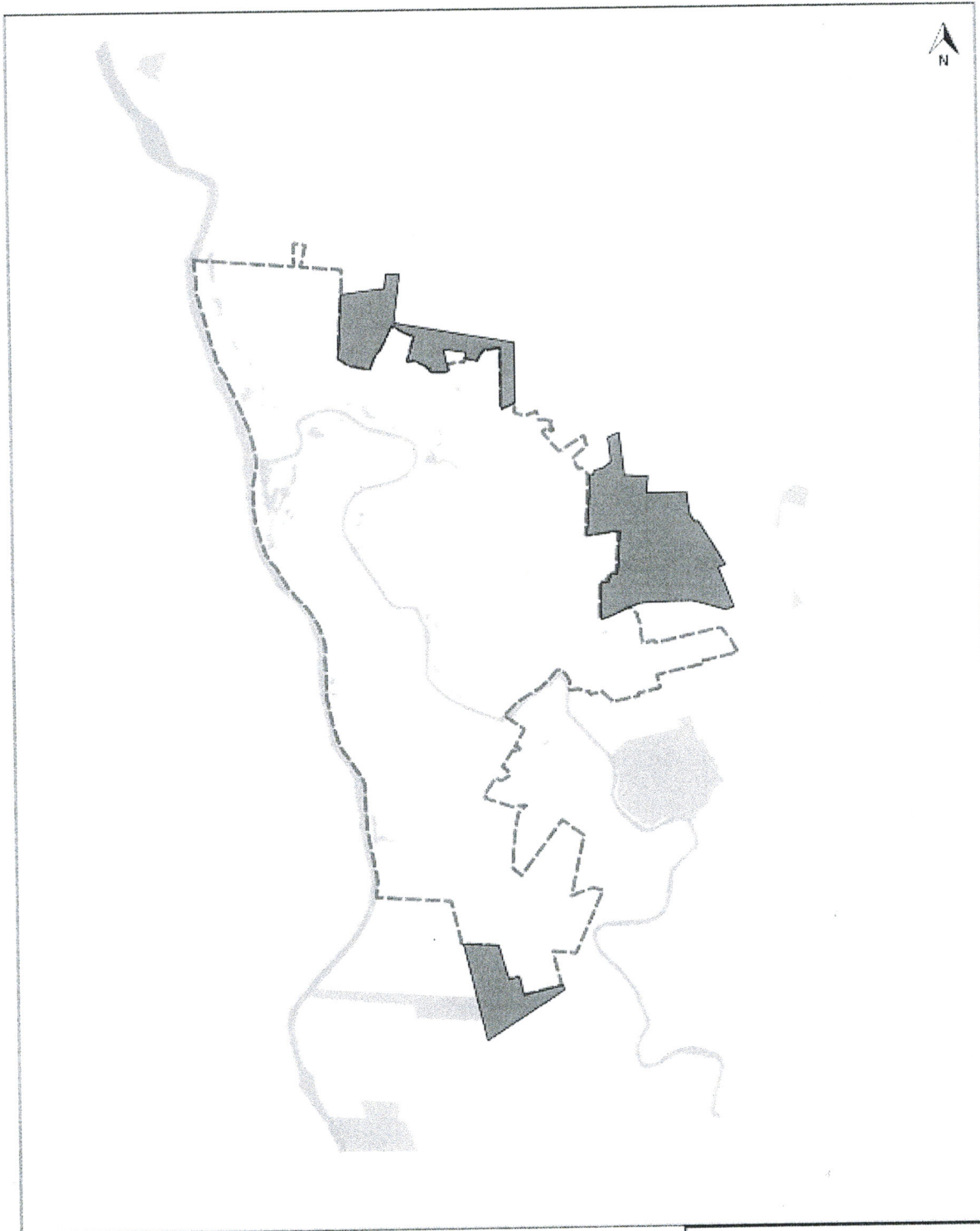
Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove.

FERNANDO FORTES SAID

Secretário Municipal de Governo



Prefeitura Municipal de Teresina



legenda

- Quadrantes
- Rios
- Núcleos Urbanos
- Zona de Urbanização Específica
- Perímetro Urbano

0 2,5 5 km



ESTADO DO PIAUÍ
Prefeitura Municipal de Teresina
GABINETE DO PREFEITO

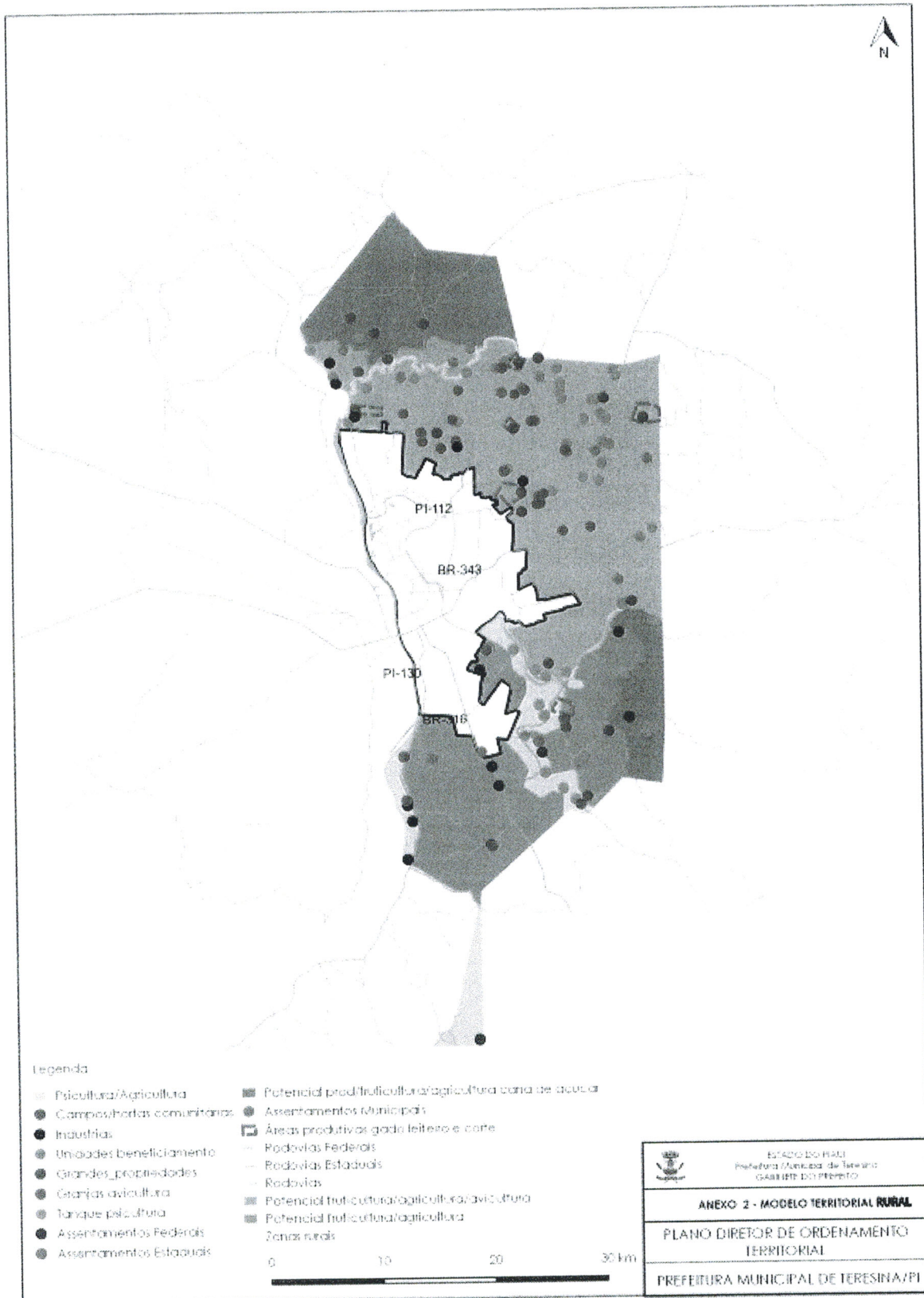
ANEXO 1 - PERÍMETRO URBANO

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO
TERRITORIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA/PI

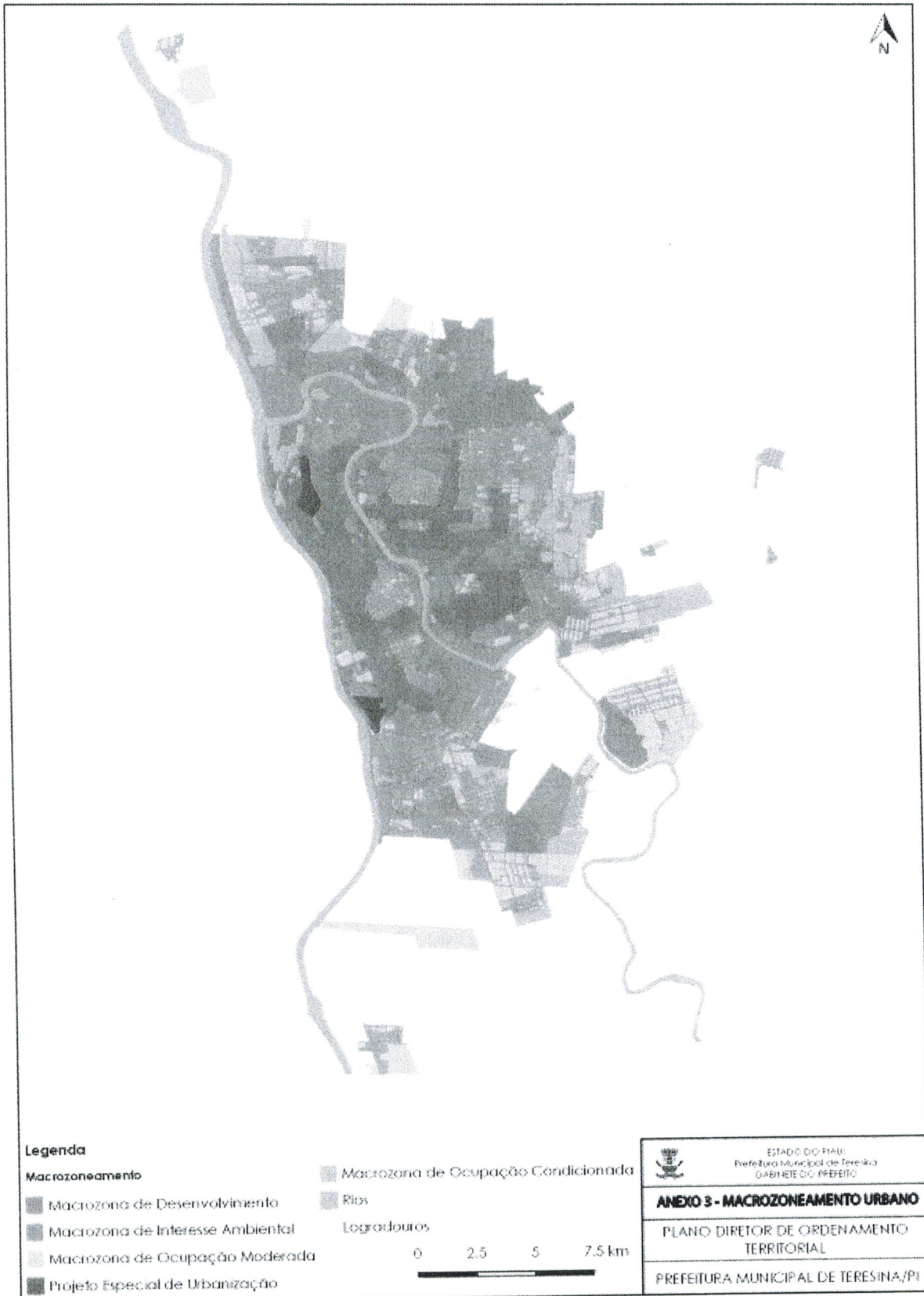


Prefeitura Municipal de Teresina





Prefeitura Municipal de Teresina





Prefeitura Municipal de Teresina





Prefeitura Municipal de Teresina

ANEXO 5

INCENTIVOS AO DOTS NA COBRANÇA DA OODC

As edificações a serem licenciadas na Macrozona de Desenvolvimento e na Zona de Interesse Ambiental de Corredor podem ter direito a descontos na aquisição de potencial construtivo através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com o quadro a seguir. Os referidos descontos serão aplicados no valor final da respectiva outorga a ser paga pelo requerente.

MACROZONA	ZONA	INCENTIVOS	
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CENTRO ZEIC CENTRAL 1 ZEIC CENTRAL 2	Habitação	80%
		fachada ativa	15%
		permeabilidade visual	5%
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR LESTE	Habitação	65%
		fachada ativa	15%
		uso âncora	20%
		empreendimento misto	20%
		permeabilidade visual	5%
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR NORTE	Habitação	55%
		fachada ativa	15%
		empreendimento misto	20%
		permeabilidade visual	5%
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR SUL 1 ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR SUL 2	Habitação	65%
		fachada ativa	15%
		uso âncora	20%
		empreendimento misto	20%
		permeabilidade visual	5%
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR SUDESTE	Habitação	55%
		fachada ativa	15%
		empreendimento misto	20%
		permeabilidade visual	5%
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO	ZONA DE DESENVOLVIMENTO CORREDOR DE MANEJO SUSTENTÁVEL	Habitação	35%
		fachada ativa	15%
		empreendimento misto	20%
		permeabilidade visual	5%
		Sustentabilidade	Conforme Art. 75



Prefeitura Municipal de Teresina

ANEXO 6

PRÉDIOS COM VALOR CULTURAL SIGNIFICATIVO

Anexo 6.1

Rua Álvaro Mendes, números: 823/827, 826, 860, 894, 906 e 937

Rua Coelho Rodrigues, 954

Rua Lisandro Nogueira, números 845 e 989

Rua Riachuelo, números: 107 a 129

Rua Senador Teodoro Pacheco, números 812, 845, 882, 892, 903/911, 910, 952, 959 e 985

Anexo 6.2

Avenida Antonino Freire, números 1344 e 1371

Avenida Campos Sales, número 757

Avenida Maranhão, números 81 Sul e 83 Sul

Avenida Miguel Rosa, números 3300 Sul e 3336 Sul

Praça Marechal Floriano, edificação principal do 25º Batalhão de Caçadores.

Rua Álvaro Mendes, números 1132, 1383, 1431, 1450, 1474, 1486, 1952, 1988, 2021 e 2048

Rua Areolino de Abreu, números 1227, 1507, 1634, 1643, 1885 e 1894

Rua Barroso, números 632 Norte e 664 Norte

Rua Benjamin Constant, números 1125, 1680 e 1865/1869

Rua Celso Pinheiro, 1888

Rua Clodoaldo Freitas, número 1387

Rua Coelho Rodrigues, números 1016, 1296, 1476, 1542, 1546, 1564, 1573, 1611, 1733, 1866, 1921, 2009, 2033, 2315, 2343 e 2389

Rua David Caldas, números 195 Sul e 227 Norte

Rua Desembargador Freitas, números 977, 1029, 1067, 1408, 1705, 1985 e 2043

Rua Eliseu Martins, números 1373, 1385, 1403, 1427, 1459, 1767 e 1791

Rua Félix Pacheco, números 970, 1219, 1237, 1405, 1445, 1511, 1529, 1799, 1921, 2211 e 2260

Rua Lisandro Nogueira, números 1310, 1376, 1450, 1476, 1536, 1678, 1730, 1959 e 1986.

Rua Olavo Bilac, números 1300/1302, 1314/1320 e 1347/1357

Rua Paissandu, números 1012, 1102/1132, 1476, 1910, 1924 e a edificação do Centro de Artesanato Mestre Dezinho.

Rua Quintino Bocaiúva, 158 Sul

Rua Rui Barbosa, edificação do Centro Integrado de Artes do Matadouro (Teatro do Boi)

Rua São Pedro, números 1382, 1399, 1601 e 1961

Rua Três de Maio, números 81 Norte e 951 Norte

Rua 24 de Janeiro, 150 Sul