



PROJETO DE LEI Nº 01/2025 – Lei dos Terrenos Baldios

AUTOR / SIGNATÁRIO

VEREADOR DANIEL CARVALHO
Partido MDB

EMENTA

Institui o Programa de Revitalização Urbana Sustentável de Teresina, dispõe sobre a ocupação de terrenos baldios e imóveis abandonados, visando ao desenvolvimento urbano integrado, à atração de investimentos, à promoção de políticas sociais equilibradas, à sustentabilidade ambiental e à preservação do patrimônio histórico-cultural, e dá outras providências.

TEXTO

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, Estado do Piauí,

Faço saber que o Plenário da Câmara Municipal de Teresina aprovou e, eu, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Fica instituído o **Programa de Revitalização Urbana Sustentável de Teresina**, com o objetivo de estimular a utilização produtiva de terrenos baldios e imóveis abandonados, harmonizando o desenvolvimento econômico com a regularização fundiária, a destinação de áreas subutilizadas para fins de interesse coletivo, a sustentabilidade ambiental e a preservação do patrimônio histórico-cultural, em conformidade com o Plano Diretor e a legislação urbanística vigente.

Art. 2.º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Terrenos baldios: imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou abandonados há mais de 2 (dois) anos, que não atendam à função social da propriedade, conforme definido no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor Municipal;





II - Imóveis abandonados em deterioração: edificações localizadas no perímetro urbano que estejam desocupadas há mais de 5 (cinco) anos, apresentando sinais de abandono, falta de manutenção, risco à segurança pública, à saúde pública ou ao patrimônio histórico-cultural.

Art. 3.º O Programa será implementado por meio de ações coordenadas entre os órgãos da administração pública municipal, o setor privado e organizações da sociedade civil, visando:

- I - o aproveitamento racional do solo urbano;
- II - a promoção da justiça social e da inclusão produtiva;
- III - a melhoria da qualidade de vida da população;
- IV - a proteção do meio ambiente e a sustentabilidade urbana;
- V - a preservação do patrimônio histórico-cultural;
- VI - o aumento de oferta habitacional e de serviços.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 4.º O Programa observará as seguintes diretrizes:

- I - estímulo à utilização de terrenos baldios e à revitalização de imóveis abandonados para atividades econômicas, sociais, culturais e ambientais;
- II - promoção da regularização fundiária e do aproveitamento adequado do solo urbano;
- III - incentivo à sustentabilidade ambiental, à eficiência energética e à mobilidade urbana;
- IV - fomento à criação de empregos e à geração de renda;
- V - priorização de projetos que promovam a integração social, a preservação do patrimônio histórico e a melhoria da qualidade de vida da população.





Art. 5.º São objetivos do Programa:

- I - reduzir o número de terrenos baldios e imóveis abandonados no município;
- II - atrair investimentos para o desenvolvimento de projetos urbanísticos sustentáveis;
- III - promover a requalificação de áreas degradadas e a valorização do espaço urbano;
- IV - estimular a adoção de práticas construtivas que minimizem o impacto ambiental e promovam o uso eficiente dos recursos naturais;
- V - incentivar a implantação de equipamentos públicos, áreas de lazer e a preservação do patrimônio histórico em terrenos baldios e imóveis abandonados.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS E PARCERIAS

Art. 6.º Ficam instituídos os seguintes incentivos fiscais e operacionais para proprietários e empreendedores que aderirem ao Programa de Revitalização Urbana Sustentável de Teresina:

I - Redução ou isenção de tributos municipais:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU): isenção durante o período de execução das obras e redução de até 50% (cinquenta por cento) por 5 (cinco) anos após a conclusão do projeto;
- b) Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): Desconto de até 30% (trinta por cento) para aquisições relacionadas a projetos aprovados no âmbito do Programa, tanto para terrenos baldios quanto para imóveis abandonados no centro de Teresina;
- c) Imposto Sobre Serviços (ISS): redução de até 60% (sessenta por cento) para serviços vinculados às obras de revitalização.





II - Procedimentos administrativos simplificados:

- a) Análise e aprovação prioritária de projetos, com prazos reduzidos e processos digitais;
- b) Dispensa de exigências não essenciais que não comprometam a segurança, o meio ambiente e o ordenamento urbano.

III - Facilitação de acesso a financiamento e crédito:

- a) Convênios com instituições financeiras para oferta de linhas de crédito com condições diferenciadas;
- b) Garantias subsidiadas pelo Município em programas de financiamento para pequenos empreendedores e proprietários de baixa renda.

IV - Assistência técnica e jurídica especializada:

- a) Disponibilização de equipe multidisciplinar para auxiliar na elaboração de projetos, licenciamento ambiental, regularização fundiária e cumprimento de exigências legais;
- b) Capacitação gratuita sobre normas urbanísticas e melhores práticas construtivas.

Parágrafo único. Os incentivos serão concedidos mediante cumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Lei e em regulamentos específicos, observando-se critérios técnicos objetivos.

Art. 7.º A Prefeitura adotará medidas para desburocratizar e tornar mais eficiente a implantação dos projetos:

I - Estabelecimento de prazos máximos para análise e manifestação dos órgãos competentes, não superiores a 30 (trinta) dias;

II - Implementação do silêncio administrativo positivo, em que o decurso do prazo sem manifestação implica aprovação tácita, exceto em casos que envolvam risco à segurança, à saúde, ou ao meio ambiente;

III - Coordenação intersetorial por meio de um comitê gestor, promovendo comunicação eficiente entre os órgãos municipais;





IV - Transparência e acompanhamento público, com disponibilidade de relatórios de desempenho do Programa.

Art. 8.º A Prefeitura incentivará Parcerias Público-Privadas (PPPs) e outras modalidades de colaboração para potencializar os resultados do Programa:

I - Utilização de modelos contratuais simplificados, com cláusulas de desempenho e métricas claras;

II - Chamamento público para seleção de parceiros, garantindo competitividade e igualdade de oportunidades;

III - Compartilhamento de riscos e benefícios, com remuneração vinculada ao sucesso do empreendimento e ao alcance de metas sociais e ambientais;

IV - Possibilidade de ajustes contratuais ágeis, mediante acordo entre as partes.

§ 1º - As Parcerias Público-Privadas (PPPs) poderão ser formalizadas através das seguintes modalidades:

a) Concessão Administrativa: O parceiro privado assume a responsabilidade pela revitalização, manutenção e operação do imóvel ou terreno, recebendo em contrapartida o direito de explorar comercialmente o espaço, conforme as diretrizes estabelecidas no edital de concessão.

b) Concessão de Direito Real de Uso: O município concede ao parceiro privado o direito de construir e explorar o imóvel ou terreno por um determinado período, mediante o pagamento de uma contraprestação e o cumprimento de obrigações contratuais relacionadas à revitalização e uso do espaço.

§ 2º - Outras modalidades de colaboração que podem ser exploradas:

a) Termo de Cooperação: Acordo entre o município e entidades privadas ou organizações da sociedade civil para a realização de projetos de revitalização, sem transferência de recursos financeiros, mas com o compartilhamento de expertise técnica e apoio logístico.

b) Acordo de Parceria: Formalização de parcerias com empresas privadas para a revitalização de áreas específicas, em troca de contrapartidas como a exploração publicitária do





c) Investimento Social Privado: Incentivo ao investimento de empresas em projetos de revitalização urbana, através da concessão de benefícios fiscais ou da criação de fundos específicos para o financiamento dessas iniciativas.

Art. 9.º Os terrenos baldios e imóveis abandonados não regularizados ou destinados a projetos em até 2 (dois) anos estarão sujeitos a:

I - Notificação para cumprimento da função social da propriedade, com prazo para apresentação de plano de utilização;

II - Aplicação do IPTU progressivo no tempo, para terrenos baldios e imóveis abandonados que não cumprirem sua função social, podendo ter o seu valor dobrado a cada ano, até atingir o limite de 5% (cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel;

III - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, destinadas a projetos de interesse público, a ser regulamentado

Parágrafo único. Os procedimentos serão conduzidos com celeridade e transparência, assegurando o direito ao contraditório e à ampla defesa aos proprietários.

CAPÍTULO IV

DOS IMÓVEIS ABANDONADOS EM DETERIORAÇÃO NO CENTRO DE TERESINA

Art. 10. Os imóveis abandonados em deterioração no centro de Teresina serão objeto de ações específicas visando facilitar sua reforma, tombamento, demolição ou reaproveitamento, observando-se:

I - Simplificação de procedimentos para restauração e reutilização, com agilização de licenciamentos e redução de taxas;

II - Incentivos à preservação do patrimônio histórico-cultural, com apoio técnico para tombamento e restauração de edificações de valor histórico ou arquitetônico;

III - Incentivos à reabilitação urbana, com oferta de linhas de financiamento e benefícios fiscais para projetos de restauro;





IV - Demolição controlada de imóveis que apresentem risco à segurança ou sem valor histórico, mediante avaliação técnica;

V - Reaproveitamento de áreas para implantação de espaços públicos, áreas verdes ou novos empreendimentos alinhados às necessidades locais.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá estabelecer parcerias com instituições de ensino, órgãos de patrimônio e organizações não governamentais para promover ações de revitalização do centro histórico.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE

Art. 11. A fiscalização do cumprimento desta Lei caberá aos órgãos competentes do Município, que poderão realizar vistorias, notificações e autuações.

Art. 12. Os proprietários que descumprirem as disposições desta Lei estarão sujeitos às seguintes sanções:

I - Advertência;

II - Multa, conforme regulamentação;

III - Obrigatoriedade de limpeza, conservação ou restauração do imóvel;

IV - Impedimento de obtenção de licenças e alvarás no Município;

V - Desapropriação do imóvel, nos termos da legislação vigente.

Art. 13. Fica instituído o Cadastro Municipal de Terrenos Baldios e Imóveis Abandonados, contendo informações sobre localização, área, situação jurídica e uso de cada imóvel, bem como dados dos proprietários.

Parágrafo único. O cadastro será atualizado periodicamente e disponibilizado para consulta pública, garantindo transparência e controle social.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DE RESÍDUOS E MANUTENÇÃO





Art. 14. Os proprietários são responsáveis pela limpeza e manutenção dos terrenos baldios e imóveis abandonados, devendo evitar acúmulo de lixo, entulho e mato alto, bem como a proliferação de vetores de doenças.

§ 1.º O descumprimento sujeitará o proprietário a multa e à obrigação de ressarcir o Município pelas despesas com limpeza e manutenção.

§ 2.º O Município poderá realizar a limpeza dos imóveis, cobrando os custos dos proprietários inadimplentes.

Art. 15. Será incentivada a correta destinação dos resíduos encontrados, alinhada com os investimentos da Empresa Teresinense de Urbanização (ETURB) em sistemas de controle de resíduos e a criação de pontos de coleta seletiva.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, com ênfase em mecanismos de atração de investimentos e simplificação burocrática.

Art. 17. A Prefeitura divulgará anualmente um Relatório de Impacto Econômico, Social e Ambiental, detalhando:

- I - Número de empreendimentos licenciados e postos de trabalho gerados;
- II - Metas de redução de terrenos e imóveis ociosos;
- III - Melhorias na qualidade de vida em áreas atendidas;
- IV - Indicadores de sustentabilidade ambiental, como redução de emissões e aumento de áreas verdes.

Art. 18. Fica criado o Fundo Municipal de Revitalização do Centro de Teresina, destinado a captar recursos para financiar projetos de revitalização urbana, incluindo a recuperação de imóveis abandonados e a requalificação de espaços públicos. Os recursos do fundo poderão ser provenientes de dotações orçamentárias, contribuições de empresas privadas, doações e outras fontes.





Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Teresina, em 10 de Dezembro de 2025.

Vereador Daniel Carvalho – Partido MDB



DA

Autenticar documento em <http://www.splonline.com.br/cmteresina/autenticidade>
com o identificador 310031003700360033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

ASSINATURA(S)

[Handwritten signature]



JUSTIFICATIVA

A presente proposta busca transformar Teresina em um polo de desenvolvimento urbano moderno, inclusivo e sustentável, alinhando os interesses do setor produtivo com as demandas sociais e ambientais. Reconhecemos que o abandono de terrenos baldios representa não apenas um passivo ambiental, mas uma oportunidade para atrair investimentos, gerar empregos, qualificar a infraestrutura municipal e promover a justiça social.

Ao substituir a lógica punitiva por estímulos inteligentes, como a redução de tributos para projetos sustentáveis e a agilização de licenças para quem investe em habitação acessível, criamos um ambiente favorável ao empreendedorismo. As PPPs e o zoneamento estratégico garantem que o crescimento urbano seja ordenado, rentável e socialmente responsável, beneficiando desde grandes construtoras até pequenos negócios.

Não negligenciamos as populações vulneráveis: ao vincular incentivos fiscais à construção de creches, postos de saúde e centros de capacitação, asseguramos que o desenvolvimento econômico seja sinônimo de equidade. Acreditamos que Teresina merece ser uma cidade onde o progresso urbano anda de mãos dadas com a dignidade humana e a preservação do meio ambiente, e é nesse equilíbrio que reside o futuro que almejamos.

A presente proposição legislativa encontra sólido amparo na Constituição Federal, que, em seu artigo 182, impõe ao Município a incumbência de executar a política de desenvolvimento urbano, ordenada por meio de um plano diretor que assegure o cumprimento da função social da propriedade. A revitalização de terrenos baldios, portanto, alinha-se com a diretriz constitucional de promover o aproveitamento adequado do solo urbano, evitando a especulação imobiliária e ociosidade de áreas aptas ao desenvolvimento de atividades econômicas e sociais.

Ademais, o projeto de lei está em consonância com o princípio da eficiência na gestão pública, insculpido no artigo 37 da Constituição Federal. Ao buscar a ocupação produtiva de terrenos subutilizados, a proposta legislativa visa otimizar o uso dos recursos públicos, reduzir os custos com a manutenção da infraestrutura urbana e gerar novas fontes de receita para o Município. A medida, destarte, contribui para a promoção do desenvolvimento





sustentável e para a melhoria da qualidade de vida da população, em atendimento aos princípios constitucionais da Administração Pública.

Em âmbito municipal, a iniciativa encontra respaldo na Lei Orgânica do Município de Teresina, que, em seu artigo 14, confere ao Município competência para suplementar a legislação federal e estadual no que couber e naquilo que disser respeito ao seu peculiar interesse, visando adaptá-las à realidade local. Ao regulamentar o uso e a ocupação de terrenos baldios, o projeto de lei exerce essa competência suplementar, promovendo o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano sustentável, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal e demais instrumentos de planejamento urbano.





Referências Legais:

- Constituição Federal de 1988.
- Lei Orgânica do Município de Teresina.
- Lei Complementar nº 3608/2007 (Código de Obras de Teresina).
- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- Marco Legal das Parcerias Público-Privadas (Lei Federal nº 11.079/2004).
- Políticas de Incentivo ao Desenvolvimento Sustentável (Lei Municipal nº 1.235/2020).

