



Projeto de Lei n.º 19/2025

Isaias Coelho - PI, 15 de setembro de 2025.

~~APPROVADO~~
215 - Sessão Ordinária
da 16ª Legislatura
Por 513
Câmara Municipal
27/10/2025
Guilson Rodrigues Magalhães
Presidente da Câmara

O PREFEITO MUNICIPAL DE ISAIAS COELHO, ESTADO DO PIAUÍ, no uso de suas atribuições conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas e procedimentos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Isaias Coelho.

Art. 2º. Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de loteamentos, desmembramentos, arruamentos, edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização física-territorial do Município de Isaias Coelho - PI.

Parágrafo único. São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta Lei e com o Plano de Estruturação Urbana, sujeitando o infrator a multa simples ou diária, interdição, embargo ou demolição da obra.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

Waldeimar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



I - ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO: obra que resulta no aumento do volume ou da área total construída da edificação existente;

II - AFASTAMENTO OU RECUO: distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Os afastamentos podem ser:

a) AFASTAMENTO FRONTAL: quando se referir à divisa do imóvel com um ou mais logradouros públicos;

b) AFASTAMENTO LATERAL: quando tiver relação com as divisas dos lotes laterais vizinhos;

c) AFASTAMENTO DE FUNDOS: quando tiver relação com as divisas dos lotes vizinhos de fundos;

III - ALINHAMENTO: linha divisória existente entre o lote e o logradouro público;

IV - ALVARÁ: documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

V - APROVAÇÃO DE PROJETO: ato administrativo que precede o licenciamento da construção;

VI - ÁREA COBERTA: medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;

VII - ÁREA CONSTRUÍDA DO PAVIMENTO: área de construção de piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

VIII - ÁREA LIVRE DO LOTE: superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

IX - ÁREA “NON AEDIFICANDI” OU NÃO EDIFICÁVEL: área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de domínio de ferrovias, rodovias, vias e dutos, bem como no entorno de equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação;


Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



X - ÁREA OCUPADA: área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados, para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

XI - ÁREAS PÚBLICAS: áreas destinadas à circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;

XII - ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO: É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

XIII - ÁREA DE USO COMUM: É a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação;

XIV - ÁREA ÚTIL: É a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes aos elementos construtivos como as paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 0,90 m (noventa centímetros);

XV - ÁREA VERDE: É o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, para usufruto da população;

XVI - ÁREA LIVRE: É a superfície do lote não ocupada pela edificação;

XVII - ÁREAS INSTITUCIONAIS: São as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

XVIII - BALANÇO: É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os afastamentos;

XIX - BANCA OU BARRACA: É o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

XX - BANCO DE TERRAS: É a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser dada ao Município por ocasião do parcelamento do solo, em terras, ou em igual valor em dinheiro;

XXI - BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO: É o prolongamento da coberta que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXII - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO: São os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumetria, saliências e reentrâncias;



XXIII - CASAS GEMINADAS: São edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

a) paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou dois lotes;

b) superposição total ou parcial de pisos em um só lote;

XXIV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: É a relação entre a área edificada e a área total da gleba ou lote. Não são computados, na área total da edificação, os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso e subsolo;

XXV - DESDOBRO: É a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Unidade de Planejamento na qual se insere;

XXVI - DELIMITAÇÃO: É o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

XXVII - DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão de gleba em lotes, de acordo com o tamanho mínimo permitido para a Unidade de Planejamento em que se encontra, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVIII - DIREITO DE SUPERFÍCIE: É o instituto mediante o qual se atribui a pessoa diversa do proprietário o direito real de utilização do solo, podendo ser utilizado juntamente com o instituto da edificação compulsória;

XXIX - INFRAESTRUTURA URBANA: São equipamentos destinados à prestação de serviços, tais como: abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, coleta de lixo e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXX - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS OU SOCIAIS: São os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;



XXXI - EQUIPAMENTO DE USO INSTITUCIONAL: São espaços, estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte e segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

XXXII - FRENTE DE LOTE OU TESTADA: É a divisa lindeira do lote à via oficial de circulação de veículos;

XXXIII - FUNDO DE LOTE: É a divisa do lote oposta à frente;

XXXIV - GLEBA: É a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXV - GABARITO: Estabelece a altura máxima das edificações para impedir a intrusão visual de áreas de valor paisagístico e o comprometimento das condições de insolação e iluminação;

XXXVI - INDICADORES URBANOS: São taxas, quocientes e índices com o objetivo de disciplinar a edificação e a implantação de atividades e empreendimentos no Município;

XXXVII - LINDEIRO: O que se limita ou é limítrofe;

XXXVIII - LOTE: É o terreno servido de infraestrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobra, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

XXXIX - LOTEAMENTO: É a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XL - PAVIMENTO TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO: É aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível médio do trecho do eixo da via para a qual o lote tem frente;

XLI - PROFUNDIDADE DO LOTE: É a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote;



II. Financeiros e Econômicos:

- a) fundos especiais;
- b) tarifas diversificadas de serviços públicos.

III. Administrativo:

- a) Reserva de áreas para utilização pública
- b) Edificação compulsória;
- c) Obrigação de parcelamento ou remembramento;
- d) Desapropriação;
- e) Servidão administrativa;
- f) Limitação urbanística;
- g) Tombamento, inventário, registros e vigilância de imóveis;
- h) Direito real de concessão de uso;
- i) Direito de superfície;
- j) Usucapião especial;
- l) Reurbanização consorciada;
- m) Direito de preempção.

§ 1º. Lei municipal específica, para área delimitada pelo Perímetro Urbano, incluída no Plano de Estruturação Urbana, poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal criará uma estrutura administrativa para gerenciar o sistema de planejamento urbano, capaz de assegurar a implementação, fiscalização, avaliação e atualização do Plano de Estruturação Urbana e da respectiva legislação, e a institucionalização do planejamento como processo participativo permanente. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU será parte integrante e deliberativa das políticas urbanas municipais.

§ 3º. Decorridos cinco anos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 4º. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato



respectivo, atendida a legislação urbanística. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 5º. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

TÍTULO II
CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 5º. Esta Lei estabelece normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Isaías Coelho - PI.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite da área urbana, definida pela Lei de Organização Territorial do Município de Isaías Coelho - PI.

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano, o uso e a ocupação de terrenos, por quaisquer das formas definidas nesta Lei, dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 7º. Por ocasião da realização do parcelamento, uso ou ocupação, em quaisquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos, aos índices urbanos de ocupação e ao sistema viário básico, definidos em lei.

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

II - Em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, na área compreendida numa faixa mínima de 30 m (trinta metros) da cota de cheia máxima;

III - Em áreas de domínio ou servidão relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;

Waldeimar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



IV - Nas áreas de preservação ambiental, definidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

V - Em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;

VI - Em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública;

§ 1º. A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas verdes e institucionais, bem como as áreas destinadas ao sistema viário e ao banco de terras.

§ 2º. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição deste no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 10. Os critérios definidos neste Capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano do Município de Isaías Coelho, observando-se as diretrizes definidas no Plano Diretor Participativo.

Art. 11. Para efeito de aplicação desta Lei, o território do Município de Isaías Coelho fica dividido nas três áreas discriminadas neste artigo e delimitadas no zoneamento urbano:

I - Área Rural;

II - Área de Proteção Especial (APE), para fins de preservação de mananciais;

III - Área Urbana, definida pelo limite do perímetro urbano.

Art. 12. A Área Urbana, por sua vez, se divide em três áreas de urbanização distintas, definidas como:

I - Área de Urbanização Restrita (AUR);

II - Área de Consolidação Urbana (ACU);

III - Área de Expansão Urbana (AEU).

§ 1º. A AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento e às áreas de nascente no Município, bem como aos limites do crescimento da malha urbana.


Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



§ 2º. A ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta número significativo de lotes vagos e infraestrutura ociosa, na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupando vazios urbanos e lotes vagos.

§ 3º. A AEU corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras, a se desenvolver quando a ACU estiver adensada.

Art. 13. Ficam criadas as seguintes zonas de uso e unidades de conservação:

- I - ZCP - Zona Comercial Principal;
- II - ZCS - Zonas Comerciais Secundárias;
- III - ZPPH - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico;
- IV - ZPA - Zona de Preservação Ambiental;
- V - ZDI - Zona do Distrito Industrial;
- VI - ZR - Zonas Residenciais;
- VII - ZM - Zonas de Névoa;
- VIII - ZE - Zonas de Expansão;
- IX - ZMI - Zonas de Mineração;
- X - APP - Área de Preservação Permanente;
- XI - AV - Área Verde.

§ 1º. A ZCP compreende o corredor comercial definido em regulamento.

§ 2º. As ZCS serão definidas conforme o crescimento habitacional e econômico dos bairros, com base nas vias principais.

§ 3º. A ZDI compreende a área destinada ao Distrito Industrial definido em regulamento.

§ 4º. A ZE compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 5º. A ZPA compreende as áreas de interesse ambiental que o Poder Público deseja criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa, bem como proteger e preservar os recursos hídricos.

§ 6º. A ZPPH compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas.



§ 7º. A APP compreende as áreas de preservação permanente definidas no Plano Diretor Participativo.

§ 8º. A AV compreende as áreas verdes, entendidas como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos, e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

Art. 14. Para os efeitos desta Lei, não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 15. Da área total objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II - 15% (quinze por cento) para áreas verdes;
- III - 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional.

§ 1º. O loteador destinará, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, ou o seu valor em dinheiro, para a formação do banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal. Este valor deverá ser aprovado e fiscalizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, e seu uso se destinará a obras e/ou habitações de interesse social.

§ 2º. As áreas remanescentes não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§ 3º. O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional quando nele for possível inscrever um círculo com raio igual ou maior que 15 m (quinze metros).

§ 4º. Não serão objeto de parcelamento, nem destinadas a áreas institucionais ou verdes, as áreas de preservação ambiental constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como as faixas de preservação das margens de rios e lagoas, as áreas de declive, as bordas de tabuleiro e as florestas de preservação previstas nesta Lei.

§ 5º. As áreas de proteção ambiental poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos loteamentos, não sendo possível tal coincidência com relação às áreas de preservação.


Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



§ 6º. Caso as áreas destinadas pelo loteador ao sistema de circulação, às áreas institucionais e às áreas verdes sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao CMDU indicar outras áreas.

§ 7º. Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para áreas verdes.

§ 8º. A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso residencial será de, no mínimo, 10 m (dez metros).

§ 9º. A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso comercial será de, no mínimo, 9 m (nove metros).

§ 10. A largura das vias públicas será de 10 m (dez metros), incluída nessa medida o passeio público com 1,5 m (um metro e meio) de largura para cada lado.

Art. 16. O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo único. Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores fixados para vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 17. Na implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art. 18. Os loteamentos devem considerar o perfil natural e a vegetação nativa, evitando o planejamento para planificar terrenos e, assim, prevenir a erosão.

Art. 19. O tamanho padrão das quadras é de 60 m (sessenta metros) por 60 m (sessenta metros).

Parágrafo único. Somente nas vias troncais o comprimento das quadras poderá ser de 500 m (quinhentos metros) e, nas vias arteriais, de 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 20. A área mínima do lote terá testada de 10 m (dez metros) e área total mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 21. Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter uma divisa lideira à via oficial de circulação de veículos.



Art. 22. Não será permitido desmembramento, desdobra ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 23. A rede de infraestrutura de abastecimento de água e esgoto, assim como de águas pluviais, deve ser regularizada, evitando-se a quebra dos passeios para ligações domiciliares a posteriori e a passagem por dentro de lotes edificados.

SEÇÃO I DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 24. Os dispositivos previstos neste Capítulo aplicam-se à implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios, nas áreas destinadas ao banco de terras provenientes dos parcelamentos, ou em programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.

Art. 25. Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam à população de baixa renda, sendo permitido, neste caso, o lote especial com área total mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 26. Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder ao parcelamento do solo apresentará, além do título de propriedade, lei de desafetação de uso público, seguida de contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) aos ocupantes.

Parágrafo único. Não é permitido desafetar as áreas de preservação, os terrenos alagados, encostas ou áreas de risco.

Art. 27. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - revestimento uniforme das calçadas;
- III - escoamento de águas pluviais;
- IV - rede de abastecimento de água potável;
- V - soluções para esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

Art. 28. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;



I - Ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento a ser anexado ao processo de Consulta Prévia;

II - Ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento a ser anexado ao processo de Consulta Prévia.

§ 1º. Recebida a solicitação de Consulta Prévia, o órgão competente terá 30 (trinta) dias para emissão de documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões julgadas necessárias.

§ 2º. Nos parcelamentos realizados nas áreas de expansão urbana, onde não houver infraestrutura básica, a implantação desta será de responsabilidade do loteador.

§ 3º. As indicações contidas no documento de Consulta Prévia terão validade pelo prazo de 1 (um) ano.

CAPÍTULO IV **DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS**

Art. 32. O interessado deverá elaborar projeto de parcelamento, atendendo às indicações contidas na Consulta Prévia e às demais exigências desta Lei.

Art. 33. O projeto de parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§ 1º. O prazo estabelecido neste artigo poderá ser alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto tiver de ser submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.

§ 2º. Na hipótese de a documentação estar incompleta ou, se for necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências será descontado do prazo inicial a que se refere o caput deste artigo.

§ 3º. Findo o prazo para a manifestação da Administração sem apreciação do projeto de parcelamento, poderá o interessado recorrer ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, para que este adote as medidas necessárias.



§ 4º. O disposto no § 3º não se aplica se o loteador não tiver apresentado a documentação completa ou deixado de prestar os esclarecimentos solicitados pelo Poder Público Municipal.

Art. 34. Quaisquer alterações em projetos de parcelamento dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, observadas as disposições desta Lei.

Art. 35. Caberá ao Estado, por meio da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo Município, de loteamentos e desmembramentos quando:

I - localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção a mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;

II - situados em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município;

III - o loteamento abrange área superior a 100 ha (cem hectares).

Art. 36. O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional habilitado, legalmente registrado no CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Isaias Coelho - PI.

§ 1º. O profissional responsável não poderá ter antecedentes de irregularidades pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme o Registro Profissional da Prefeitura e do CREA.

§ 2º. O loteador não poderá ter antecedentes de irregularidades pendentes referentes a obras de loteamentos e edificações.

Art. 37. Para aprovação do projeto e licença para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar:

I - comprovação de propriedade da área considerada;

II - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;

III - projeto de drenagem completo;

IV - certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel e certidão de ônus reais;

V - certidões negativas de quaisquer dívidas para com a Municipalidade;

VI - cópia do documento de Consulta Prévia;


Waldeimar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



VII - três (03) vias, em cópias heliográficas, do projeto de parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações;

VIII - outros documentos exigidos pela legislação federal e estadual.

Art. 38. O projeto de parcelamento deverá ser composto dos seguintes elementos:

I - planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, contendo:

- a) o sistema de vias, com respectiva hierarquia e dimensões;
- b) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e passeios, de acordo com o Código de Obras e Posturas;
- c) curvas de nível, de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;
- d) subdivisão das quadras em lotes, com suas dimensões e a identificação das quadras por letras maiúsculas;
- e) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias perfeitamente identificados;
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados no projeto de parcelamento;
- g) indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- h) indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstos;
- i) localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
- j) lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- k) identificação das áreas verdes, dos lotes destinados ao banco de terras e das áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e o percentual que representam em relação à área total do parcelamento;
- l) equipamentos comunitários e áreas não edificáveis, quando existirem;
- m) cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas).

II - planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético, das vias oficiais próximas e das divisas da gleba, conforme a descrição constante no documento de propriedade.

III - memorial descritivo da obra, contendo:

- a) descrição sucinta do loteamento, com suas características, e a fixação das áreas de uso, com indicação do uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) relação das obras e melhoramentos que ficarão a cargo do proprietário e das que ficarão a cargo do Poder Público Municipal;



d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação e parques, existentes no loteamento e adjacências;

f) cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 2 (dois) anos para sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;

g) cronograma físico-financeiro da obra.

§ 1º. O loteador comprometer-se-á a executar as obras de abastecimento de água e esgotamento sanitário, ou soluções técnicas aprovadas pelo órgão competente, sempre que não for possível o atendimento da infraestrutura básica pelo órgão público competente.

§ 2º. O loteador deverá, quando for o caso, interligar o sistema de esgotamento sanitário à rede pública mais próxima ou, na impossibilidade de interligação, executar as obras de tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 39. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais (todos relativos ao imóvel) e planta da gleba a ser desmembrada, em escala legível, contendo:

- I - indicação do uso predominante no local;
- II - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 40. Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento de vias existentes ou projetadas.

CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 41. A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

I - aprovação do projeto de parcelamento, quando é concedida a licença para execução das obras do parcelamento;



II - após a conclusão das obras de implantação do parcelamento, sob responsabilidade do loteador, o órgão municipal competente fará a verificação da execução das mesmas, mediante a qual aprovará o parcelamento, podendo o loteador proceder ao registro imobiliário e à comercialização.

Art. 42. Após a aprovação do projeto de loteamento e o término das obras, o proprietário solicitará ao órgão competente a verificação da execução das obras sob sua responsabilidade, que consistirão, no mínimo, de:

- I - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- II - execução das vias de circulação e passeios;
- III - obras de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. Nos casos em que o loteador for o responsável pelas obras de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, deverá apresentar projetos aprovados e cronograma de execução, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado do instrumento de garantia para execução das obras.

Art. 43. Aprovado o loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. O registro de loteamento ou desmembramento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º. Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

Art. 44. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, as áreas que compõem o banco de terras e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo o loteador apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que cumpriu todos os requisitos legais.

Parágrafo único. Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento o direito de reivindicá-las, caso não se verifique o cumprimento das finalidades específicas.

Art. 45. É vedado vender, ou prometer vender, parcela de loteamento ou desmembramento sem a aprovação final do parcelamento e o devido registro imobiliário.



Art. 46. A execução de obras do sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, a pavimentação das vias, os serviços de terraplanagem e o assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e o alinhamento do traçado do sistema viário definidos na legislação.

Art. 47. Todas as quadras deverão ser delimitadas por meio da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15 x 15 cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 15 cm (quinze centímetros).

Parágrafo único. As áreas verdes, as áreas de preservação e as margens de rios também devem ser demarcadas.

Art. 48. Os terrenos de uso público destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados sem projeto de arborização e urbanismo definidos.

Art. 49. O prazo máximo para o início das obras é de 01 (um) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo único. O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art. 50. O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Art. 51. O prazo para término da obra poderá ser prorrogado por mais 06 (seis) meses, desde que seja apresentado novo cronograma, detalhando com precisão as fases e obras a serem cumpridas, sendo necessária a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 52. Os casos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

**TÍTULO III
DO USO DO SOLO
CAPÍTULO I
DA ESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO**


Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



Art. 53. A proposta para o uso do solo na sede municipal de Isaías Coelho tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural, otimizando as potencialidades locais, a acessibilidade e a melhoria da qualidade de vida urbana.

Art. 54. As diretrizes da política de uso e ocupação do solo de Isaías Coelho são:

- I - disciplinar a ocupação do território;
- II - evitar funções incompatíveis e conflitos de usos justapostos;
- III - otimizar as relações das atividades no espaço;
- IV - evitar a degradação do ambiente;
- V - orientar a expansão urbana;
- VI - valorizar o espaço urbano.

Art. 55. A Zona Urbana do Município de Isaías Coelho divide-se nas seguintes áreas:

- I - Área de Urbanização Restrita (AUR);
- II - Área de Consolidação Urbana (ACU);
- III - Área de Expansão Urbana (AEU).

§ 1º. A Área de Urbanização Restrita - AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento, às áreas de nascentes no Município e às que determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§ 2º. A Área de Consolidação Urbana - ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta grande número de lotes vagos e infraestrutura ociosa, sendo a diretriz de ocupação melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupar os vazios urbanos e os lotes vagos.

§ 3º. A Área de Expansão Urbana - AEU corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras, a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada.

Art. 56. Ficam criadas as seguintes zonas de uso e unidades de conservação:

- I - ZCP - Área Comercial Principal;
- II - ZCS - Zonas Comerciais Secundárias;
- III - ZPPH - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico;
- IV - ZPA - Zona de Preservação Ambiental;
- V - ZDI - Zona do Distrito Industrial;
- VI - ZR - Zonas Residenciais;
- VII - ZM - Zonas Nebulosas;
- VIII - ZE - Zonas de Expansão;
- IX - ZMI - Zonas de Mineração;
- X - APP - Área de Preservação Permanente;



XI - AV - Área Verde.

§ 1º. A ZCP compreende a região comercial definida em regulamento.

§ 2º. As ZCS serão definidas conforme o crescimento habitacional e econômico dos bairros, tendo por já definidas as vias principais destes.

§ 3º. A ZDI compreende a área destinada ao Distrito Industrial, definida em regulamento.

§ 4º. A ZE compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 5º. A ZPA compreende as áreas de interesse ambiental que o poder público deseja criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa, e a proteger e preservar os recursos hídricos.

§ 6º. A ZPPH compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas.

§ 7º. A APP compreende as áreas de preservação permanente definidas no Plano Diretor Participativo.

§ 8º. A AV compreende as áreas verdes, entendidas como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos, bem como as demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

Art. 57. Os principais usos do solo na zona urbana são:

I - Residencial:

a) R1 - Residencial Unifamiliar: uma unidade habitacional por lote;

b) R2 - Residencial Multifamiliar: uma única edificação, com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas verticalmente;

c) RIS - Conjuntos Residenciais de Interesse Social: conjuntos destinados à população de baixa renda, visando solucionar o déficit habitacional;

d) Misto: M1 - O uso misto ocorre quando atividade comercial, de serviço ou industrial não poluente é estabelecida juntamente com o uso residencial.

II - Comercial:

a) Grupo 1 - C1: estabelecimentos comerciais varejistas de gênero de primeira necessidade ou especializados, com abrangência local, compatíveis com o uso residencial;

b) Grupo 2 - C2: estabelecimentos comerciais diversificados, com abrangência central;

c) Grupo 3 - C3: grandes estabelecimentos comerciais, geradores de algum tipo de incômodo e, principalmente, de tráfego;

d) Grupo 4 - C4: estabelecimentos comerciais dos Grupos 1 e 2 compatíveis com atividades de lazer e turismo, adequados para áreas de interesse ambiental, como lojas de artesanato, restaurantes e lanchonetes.

III - Serviços:

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



a) Grupo 1 - S1: serviços domésticos de primeira necessidade ou especializados, com abrangência local, compatíveis com o uso residencial;

b) Grupo 2 - S2: serviços diversificados, com abrangência central;

c) Grupo 3 - S3: grandes estabelecimentos de serviços, geralmente de abrangência regional, geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição;

d) Grupo 4 - S4: serviços incluídos nos Grupos 1 e 2 (albergue, pousada, hotel, teatro), compatíveis com atividades de lazer e turismo e com áreas de proteção ambiental.

IV - Institucional:

a) Grupo 1 - I1: usos institucionais de âmbito local (postos de saúde, posto policial, agência dos correios etc.);

b) Grupo 2 - I2: usos institucionais como centro de saúde, órgãos de previdência social, delegacias de polícia etc.;

c) Grupo 3 - I3: grandes equipamentos institucionais, geralmente de abrangência regional, geradores de algum tipo de impacto (ambiental, tráfego ou segurança), como quartel militar, presídio e subestação de energia.

d) Grupo 4: usos institucionais incluídos nos Grupos 1 e 2 - como biblioteca, museu e instituto cultural - compatíveis com atividades de lazer e turismo e com áreas de proteção ambiental.

V - Industriais:

a) Grupo 1 - Ind 1 - INP: indústrias não poluentes e de pequeno porte (lote máximo: 540 m²);

b) Grupo 2 - Ind 2 - IPP: indústrias não poluentes e de médio porte (lote máximo: 720 m²);

c) Grupo 3 - Ind 3 - IMP: indústrias que não se enquadram nos Grupos 1 e 2.

Parágrafo único. A localização dos usos Adequados (A), Não Permitidos (NP) e restrito (R), nas diversas áreas, são os definidos pelo Poder Executivo.

Art. 58. De acordo com a área em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

I - Adequado (A): aquele compatível com a Área Urbana e com o corredor viário a ser implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana;

II - Não Permitido (NP): aquele que apresenta características incompatíveis com a Área Urbana ou com o corredor viário a ser implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana;

III - Restritivo (R): aquele que poderá apresentar algum tipo de restrição para se tornar compatível com a Área Urbana ou corredor viário em que será implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos que apresentem uso restritivo, é necessária, para aprovação de sua implementação, análise específica pelo órgão municipal competente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.



Art. 59. Não será admitida a substituição do uso não permitido por qualquer outro uso não permitido, que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei.

TÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 60. São utilizados os seguintes instrumentos de controle urbanístico nas áreas de ocupação urbana: Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), Gabarito (G), Afastamento (A) e Lote Mínimo (LM), com o objetivo de adequar as edificações às características da área em que estão inseridas, conforme a Tabela de Ocupação do Solo.

Art. 61. Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de uso, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a área de localização do imóvel.

Parágrafo único. É vedada a construção sobre áreas que devam ser mantidas livres, quando a taxa de ocupação, os índices de aproveitamento e os afastamentos já tiverem atingido os valores máximos, ainda que tais áreas tenham sido objeto de alienação.

Art. 62. É permitida a construção de varanda, desde que as águas do telhado escoem para dentro do próprio lote.

Art. 63. O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desimpedido - sem qualquer vedação, excetuadas a caixa de escadas e/ou o(s) elevador(es) - não será computado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. O pavimento térreo em pilotis será computado como área construída quando utilizado como área de lazer privada, estacionamento ou outro uso de cunho privado, para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 64. Conjuntos de prédios residenciais ou mistos implantados no mesmo lote/terreno deverão manter afastamento mínimo de 6,0 m (seis metros) entre blocos.

Art. 65. Não serão computados, para os cálculos de taxa de ocupação e índice de aproveitamento:


Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



I - pergolados, quando o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitado o espaçamento mínimo de 0,15 m (quinze centímetros);

II - beirais;

III - abrigo de automóveis até 20 m² (vinte metros quadrados), sem qualquer vedação;

IV - rampas para pessoas com deficiência, construídas nos termos das normas técnicas vigentes;

V - jardineiras, contadas da face da fachada da edificação até 0,90 m (noventa centímetros) de projeção;

VI - guaritas de até 6 m² (seis metros quadrados).

§ 1º. Pergolados não poderão ocupar o afastamento mínimo obrigatório de frente.

§ 2º. Pergolados poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de fundo e laterais, desde que o espaçamento entre elementos atenda ao inciso I deste artigo.

TÍTULO V DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DE SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 66. O órgão municipal competente, em articulação com os demais órgãos, exercerá a fiscalização de construções, demolições, áreas de proteção e preservação, bem como da instalação das diversas atividades no Município, conforme a legislação, o Plano e as demais leis municipais.

Art. 67. No exercício do poder de polícia municipal, fica assegurado aos servidores municipais o acesso às construções e aos estabelecimentos do Município.

§ 1º. O órgão competente poderá requisitar a força policial em caso de resistência à ação fiscalizadora.

§ 2º. É vedado impedir ou dificultar o acesso previsto no caput, sob pena de incidência de multas.

Art. 68. Compete aos fiscais municipais:

I - verificar a ocorrência de infrações e irregularidades em obras e estabelecimentos;

II - notificar o infrator, fornecendo-lhe a 1ª via do documento comprobatório da infração;

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



III - desempenhar outras atribuições conferidas pelo órgão competente, visando ao efetivo cumprimento das normas do Plano de Estruturação Urbana e da legislação básica municipal;

IV - realizar vistorias, visitas, levantamento de dados e avaliar a utilização dos espaços públicos e naturais no Município, bem como o controle das edificações, relatando suas atividades.

Parágrafo único. O loteador deve manter, no local da obra, cópia completa dos projetos aprovados e do respectivo ato de aprovação, para fins de fiscalização.

CAPÍTULO II DA NOTIFICAÇÃO

Art. 69. Verificando-se infração à lei ou ao regulamento municipal, e sempre que não houver prejuízo iminente à coletividade, será expedida notificação preliminar ao infrator, fixando-se prazo para regularização.

Art. 70. O prazo para regularização não excederá 30 (trinta) dias e será arbitrado pelo agente fiscal no ato da notificação.

Art. 71. A notificação será feita em formulário destacável de talonário aprovado pela Prefeitura, permanecendo a cópia com o ciente do notificado.

CAPÍTULO III DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 72. Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade municipal apura a violação desta Lei e de outros institutos legais do Município.

Art. 73. A lavratura do auto de infração ocorrerá sempre que forem infringidas as disposições desta Lei.

Art. 74. A infração prova-se por meio do auto, lavrado em flagrante ou não, por pessoas competentes, no exercício de suas atribuições legais.

Art. 75. As infrações a esta Lei serão apuradas mediante processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, em três vias, observados os ritos e atos estabelecidos nesta Lei.

Art. 76. O auto de infração será lavrado pela autoridade competente que a houver constatado e deverá conter:

I - nome do infrator e elementos necessários à sua identificação;

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaias Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



II - local, data e hora do fato em que a infração foi constatada;

III - descrição da infração e menção ao dispositivo legal ou regulamentar transgredido;

IV - penalidade a que está sujeito o infrator e o respectivo preceito legal que autoriza sua imposição;

V - assinatura do autuado ou preposto, dando ciência da autuação;

VI - assinatura do servidor municipal autuante;

VII - prazo para apresentação de defesa.

§ 1º. Omissões ou incorreções na lavratura do auto de infração não acarretarão nulidade, quando o processo contiver elementos suficientes à determinação da infração e de seu autor.

§ 2º. Na hipótese de recusa do autuado — ou impossibilidade de este, seu preposto ou representante legal receberem e assinarem o auto — o servidor fará constar do Auto de Infração tal circunstância, juntamente com a assinatura de duas testemunhas com a respectiva identificação e endereço, se houver, sem prejuízo da abertura do processo administrativo.

§ 3º. Instaurado o processo administrativo, a Prefeitura determinará ao infrator, desde logo, a correção da irregularidade, ou a providência de medidas cautelares, tendo em vista a necessidade de evitar a consumação ou agravamento de dano.

§ 4º. Feita a autuação, o fiscal entregará ao autuado ou preposto, considerado infrator, a primeira via do Auto de Infração, juntando as demais cópias ao processo administrativo.

Art. 77. O servidor municipal investido das funções de fiscal será responsável pelas declarações que fizer nos Autos de Infração, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas funções.

Art. 78. Quando o dano exigir imediata intervenção do Poder Público para evitar malefícios à sociedade, o fiscal está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, apreendendo o produto ou instrumento, embargando a obra ou atividade ou interditando temporariamente a fonte de distúrbio.

Parágrafo único. No caso de resistência ou de desacato, o fiscal poderá requisitar a colaboração da força policial.

Art. 79. O infrator será notificado para ciência da infração pessoalmente ou pelo correio, com prova de recebimento.

Art. 80. O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do Auto de Infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da autuação.

§ 1º. Quando a lavratura do Auto de Infração implicar em obrigação a cumprir, o infrator será intimado a fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.



§ 2º. O prazo para o cumprimento da obrigação a que se refere o caput poderá ser reduzido ou aumentado, em casos excepcionais, por motivo de interesse público, mediante despacho fundamentado da autoridade pública.

§ 3º. O não cumprimento da obrigação no prazo fixado, além de sua execução forçada, acarretará a imposição de multa, que poderá ser diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração, até o exato cumprimento da obrigação, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

Art. 81. A autoridade que tomar conhecimento ou lavrar a infração é obrigada a promover sua apuração imediata, por meio de processo administrativo próprio, e notificar as demais autoridades competentes.

Art. 82. Para aplicação da pena, em suas respectivas graduações, a autoridade competente observará:

- I - as circunstâncias atenuantes e agravantes do caso;
- II - a reincidência ou não quanto à observância das normas;
- III - a gravidade do fato e suas consequências danosas à sociedade.

Art. 83. O infrator, além de cumprir as penalidades que forem impostas, ficará obrigado a reparar o dano, de acordo com o prazo e demais condições exigidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 84. Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da gleba ou lote no qual tenha sido praticada a infração ou, ainda, quem, por si ou por preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Parágrafo único. Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Art. 85. As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no registro profissional da Prefeitura Municipal.

§ 1º. O profissional, quando infrator reinciente, receberá inicialmente pena de suspensão de 01 (um) ano de todas as atividades junto à Prefeitura.

§ 2º. Em casos mais graves, a Prefeitura notificará o impedimento e não aceitará para apreciação qualquer projeto daquele profissional.

Art. 86. As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se sua situação não estiver regularizada, e, sendo reinciente, a Prefeitura poderá aplicar-lhe



pena de suspensão por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos.

Art. 87. Pelo descumprimento das disposições previstas nesta Lei, de seu regulamento e demais atos normativos complementares, e sem prejuízo de outras sanções civis e penais, serão aplicadas aos infratores as seguintes sanções:

I - advertência, por escrito, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação das penalidades de multa, multa diária, interdição, embargo ou demolição;

II - multa, pelo simples cometimento de infração, em função de sua natureza, observado o disposto no § 1º deste artigo;

III - multa diária de 5 (cinco) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (UFR), por metro quadrado, em caso de não cumprimento da regularização no prazo fixado pela Prefeitura;

IV - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;

V - embargo, total ou parcial, de obra ou edificação iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;

VI - demolição ou restauração de obra ou edificação que contrarie as normas desta Lei;

VII - apreensão das máquinas, instrumentos e materiais usados para o cometimento da infração;

VIII - cassação do alvará de autorização de localização ou funcionamento no Município;

IX - perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município.

§ 1º. A multa simples consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator, no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:

a) Classe 1 - de 300 (trezentas) a 500 (quinhetas) vezes o valor da UFR;

b) Classe 2 - de 100 (cem) a 300 (trezentas) vezes o valor da UFR;

c) Classe 3 - de 50 (cinquenta) a 100 (cem) vezes o valor da UFR.

§ 2º. A multa, simples ou diária, será imposta em função da natureza e amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel onde tenha sido praticada, incluindo-se a área construída, quando for o caso.

§ 3º. A multa simples e a advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.

§ 4º. A multa diária será devida por todo o período compreendido desde sua imposição até a correção da irregularidade, devidamente comprovada pela autoridade administrativa competente.



§ 5º. A multa diária poderá ser suspensa por prazo não superior a 90 (noventa) dias, se a autoridade administrativa deferir, motivadamente, requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.

§ 6º. Findo o prazo de suspensão, sem que o infrator ou responsável regularize a situação, nos termos desta Lei, a multa diária voltará a incidir automaticamente.

§ 7º. Na hipótese do parágrafo anterior, ou de agravamento da situação, a multa diária poderá ser majorada, a qualquer tempo, até o dobro de seu valor diário, devendo assim perdurar até a completa regularização da situação decorrente da infração.

§ 8º. As penalidades de interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos II e III deste artigo.

§ 9º. Demolição ou restauração consiste na determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, a demolição total ou parcial da obra ou, ainda, a restauração da situação existente anteriormente ao fato que deu lugar à sua aplicação.

§ 10. Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando, por via administrativa ou judicial, o custo do serviço.

§ 11. A autoridade administrativa poderá aplicar a pena de multa, cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação de regularização.

§ 12. Nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no alvará de licença e da imposição de embargos ou demolição, a autoridade administrativa deverá cassar a respectiva licença.

Art. 88. Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo anterior será aplicada pelo valor correspondente, no mínimo, ao dobro da anterior, conforme critérios estabelecidos em regulamento, sem prejuízo de aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo único. Reincidente, para os efeitos desta Lei, é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verificou a infração anterior.

Art. 89. A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:

I - à adequação aos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra, parcelamento e suas ampliações, de usos e respectivas alterações;

II - ao licenciamento de obras, edificações e usos;

III - ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção de danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo único. As multas poderão sofrer redução de até 90% (noventa por cento) quando o infrator, por termo de compromisso, aprovado pela autoridade que aplicou

a penalidade, se obrigar à adoção das medidas específicas para corrigir a irregularidade, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 90. Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei caberá recurso, sem efeito suspensivo e no prazo fixado em regulamento, para a autoridade imediatamente superior à que tenha imposto a sanção.

Parágrafo único. Em tal hipótese, o recurso administrativo só será recebido se o recorrente garantir o recurso na forma prevista em regulamento, comprovando o efetivo e prévio recolhimento, no órgão arrecadador competente, do valor da multa simples que lhe tiver sido aplicada.

Art. 91. Das decisões definitivas proferidas pelas autoridades competentes caberá recurso dirigido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 92. Quando imposta a penalidade de multa, a mesma deverá ser recolhida aos cofres municipais no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita em dívida ativa do Município para efeito de cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Art. 93. Transcorridos os prazos para apresentação de defesa ou interposição de recurso, ou julgadas aquelas peças e mantida a decisão da autoridade competente, a matéria constituirá coisa julgada na esfera administrativa.

Art. 94. Correrão por conta do infrator ou responsável todos os custos, despesas e quaisquer prejuízos decorrentes, direta ou indiretamente, de infrações estabelecidas nesta Lei.

Art. 95. A cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente do Município, que procederá à sua inscrição como dívida ativa e execução, nos termos da legislação pertinente.

Art. 96. A aplicação de sanções às infrações ao disposto na presente Lei não impedirá a incidência de outras penalidades, por ação de outros órgãos e entidades federais, estaduais e municipais.

Art. 97. Na hipótese de extinção da Unidade Fiscal de Referência — UFR, deverá ser adotado, para fim de apuração do valor da multa, o sistema que for previsto em legislação municipal ou federal.

Art. 98. Constituem procedimentos prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial, desejáveis sede municipal de Isaías Coelho, e passíveis de sanções:



I - acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e a disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, a permeabilidade e a inclinação dos planos de clivagem, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

II - concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e demolição ou restauração;

III - comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;

IV - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

V - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração e demolição;

VI - alterar ou concorrer as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

VII - atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tenham ou não sido declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

VIII - promover uso proibido do imóvel, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo do uso;

IX - promover uso permitível do imóvel sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;

X - deixar de observar as regras relativas a alinhamento, permeabilidade, índices de ocupação, afastamentos mínimos, gabaritos máximos e usos permitidos nas Unidades de Planejamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 2, embargo e demolição;

XI - promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o sistema viário urbano, cuja penalidade consiste em multa da classe 1, restauração e demolição;

XII - executar obra destinada a atividade nociva ou perigosa, sem licença prévia da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e demolição;

XIII - exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observância das disposições desta Lei ou de seu regulamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1;

XIV - modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, de seu regulamento ou diretrizes administrativas, cuja penalidade consiste em multa da classe 2 e embargo;

XV - iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3, embargo e demolição, caso a obra não possa ser licenciada;



XVI - assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando-o a pessoa não habilitada, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo;

XVII - não atender à intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina, cuja penalidade consiste em agravamento da multa respectiva, até o dobro;

XVIII - iniciar execução de parcelamento para fins de ocupação urbana sem licença da Prefeitura, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e embargo;

XIX - iniciar venda ou promessa de venda de lote sem aprovação do parcelamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e embargo, ou iniciar venda e parcelamento sem execução das obras necessárias;

XX - construir em locais não permitidos, de preservação ou de proteção, ou em desacordo com os usos previstos para a área, cuja penalidade consiste em multa da classe 2, embargo ou demolição.

§ 1º. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a multa prevista nesta Lei, combinada com o embargo das obras e dos parcelamentos do solo realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nesta Lei.

§ 2º. O embargo será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei - incluídos os projetos especiais relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Isaías Coelho - PI - serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 100. Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 101. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Isaías Coelho, Estado do Piauí, 15 de setembro de 2025.

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72
WALDEMAR MAURIZ FILHO

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03



Prefeito Municipal de Isaías Coelho - PI

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal tem como finalidade disciplinar o uso e ocupação do solo no âmbito do Município de Isaías Coelho, adequando a legislação local às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e demais normas urbanísticas vigentes.

O crescimento urbano, quando não acompanhado de um planejamento adequado, resulta em problemas como ocupações irregulares, falta de infraestrutura, conflitos de vizinhança, degradação ambiental e dificuldades na prestação de serviços públicos. Nesse sentido, a Lei de Uso e Ocupação do Solo constitui-se em instrumento fundamental de ordenamento territorial, pois:

- Define parâmetros construtivos e de ocupação;
- Estabelece zonas residenciais, comerciais, industriais e rurais;
- Reforça a proteção ambiental e áreas de interesse social;
- Promove a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização;
- Garante maior segurança jurídica a investidores e cidadãos.
-

Assim, a presente proposição busca assegurar um crescimento sustentável e equilibrado para Isaías Coelho, preservando o meio ambiente, garantindo o bem-estar da coletividade e promovendo o desenvolvimento socioeconômico do Município.

Diante do exposto, contamos com o apoio e aprovação dos nobres Vereadores para aprovação do Projeto de Lei ora encaminhado.

Gabinete do Prefeito do Município de Isaías Coelho, Estado do Piauí, 15 de setembro de 2025.

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

WALDEMAR MAURIZ FILHO
Prefeito Municipal de Isaías Coelho - PI



- IV - ordenação e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

CAPÍTULO III DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 29. O interessado que desejar parcelar terreno no Município de Isaías Coelho deverá solicitar Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto ao órgão municipal competente, por meio da qual o Município definirá diretrizes para o uso do solo.

Art. 30. O documento de Consulta Prévia deverá conter:

- I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - o traçado do sistema viário proposto, de acordo com as diretrizes da legislação;
- III - a localização das áreas verdes, institucionais e aquelas destinadas ao banco de terras;
- IV - planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação excluídas do parcelamento, tais como margens de rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro e demais áreas previstas em legislação;
- V - 02 (duas) cópias do levantamento planialtimétrico, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno e as vias oficiais próximas;
- VI - mapa de entorno, com relação das áreas de preservação permanente, quando houver, com medidas de prevenção de danos, para análise da necessidade de realização de estudos ambientais ou de licença do órgão ambiental competente;
- VII - localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
- VIII - localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, canais, adutoras, dutos e demais instalações, com as respectivas faixas de domínio;
- IX - indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimetricamente;
- X - direção e sentido do norte magnético;
- XI - tipo de uso a que o loteamento se destina.

Art. 31. O loteador deverá solicitar:

Waldemar Mauriz Filho
Prefeito Municipal
CPF: 234.567.793-72

Praça Joaquim Coelho Ferreira nº 140, Centro
Isaiás Coelho/PI
CEP: 64570-000
CNPJ 06.553.986/0001-03