

LEI COMPLEMENTAR Nº 6.038, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023

(Publicado no Diário Oficial do Município – DOM nº 3.665, de 26 de dezembro de 2023)

Institui o “Programa CENTRO VIVO” para fomento à ocupação sustentável e à integração sócio espacial, no centro da cidade de Teresina, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, Estado do Piauí

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o “Programa Centro Vivo” que tem como objetivo fomentar e incentivar, em consonância com os princípios da Lei Complementar Municipal nº 5.481, de 20.12.2019 (Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”), a ocupação sustentável e a integração socioespacial do território do centro da cidade de Teresina, através da construção de habitações em empreendimentos de natureza multifamiliar mista, nos termos desta Lei Complementar e do art. 12, da Lei Complementar Municipal nº 5.807, de 18.10.2022 (Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo Urbano do Município de Teresina).

Art. 2º Os incentivos previstos por esta Lei Complementar serão aplicáveis, exclusivamente, nos territórios correspondentes à Zona Especial Central 1, à Zona de Desenvolvimento Centro, à Zona de Desenvolvimento Norte e Zona de Desenvolvimento Sul 1, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 5.807/2022, ou lei que a substitua, conforme delimitações especificadas nesta Lei Complementar e seu Anexo 1.

§ 1º A área de aplicação dos incentivos previstos nesta Lei Complementar compreende as seguintes delimitações:

I - Área de Incentivo Máximo – AIM;

II - Área de Incentivo Intermediário – AII; e

III - Área de Incentivo Expandido – AIE.

§ 2º A Área de Incentivo Máximo - AIM – é delimitada pelo encontro dos seguintes logradouros: partindo do encontro da Av. Maranhão com a Av. Miguel Rosa, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à Rua Jônatas Batista, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Barroso, a partir da qual segue-se sentido sul, chegando-se à Av. José dos Santos e Silva, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-

se à Av. Maranhão, a partir da qual segue-se sentido norte até se reencontrar com a Av. Miguel Rosa.

§ 3º A Área de Incentivo Intermediário - AII – é delimitada pelo encontro dos seguintes logradouros: partindo-se do encontro da Av. Maranhão com a Av. Joaquim Ribeiro, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à Av. Miguel Rosa, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Jônatas Batista, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à R. Barroso, a partir da qual segue-se sentido sul, chegando-se à Av. José dos Santos e Silva, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à Av. Maranhão, a partir da qual segue-se sentido sul, chegando-se à Av. Joaquim Ribeiro, a partir da qual segue-se sentido leste até se reencontrar com a Av. Maranhão.

§ 4º A Área de Incentivo Expandido - AIE – é delimitada pelo encontro dos seguintes logradouros: iniciando-se do encontro da Av. Maranhão com a Av. das Nações Unidas, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à Av. Miguel Rosa, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à Av. Higino Cunha, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Rio Grande do Sul, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Anísio Brito, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Goiás, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Santa Luzia, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Mato Grosso, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Taumaturgo de Azevedo, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Amapá, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. São Pedro, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à R. Acre, a partir da qual segue-se sentido norte, atravessando-se a Av. Frei Serafim, chegando-se à R. Governador Tibério Nunes, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Jucá Trindade, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à Av. Pinel, a partir da qual segue-se sentido norte, prosseguindo-se na R. Nina Rodrigues, chegando-se à Av. Jacob Almendra, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à R. Prof. Fernando Marques, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à R. Tiradentes, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à R. Treze de Março, a partir da qual segue-se sentido norte, chegando-se à Av. Alameda Parnaíba, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se Av. Maranhão, a partir da qual segue-se sentido sul, chegando-se à Av. Miguel Rosa, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à R. Jônatas Batista, a partir da qual segue-se sentido leste, chegando-se à Av. Miguel Rosa, a partir da qual segue-se sentido sul, chegando-se à Av. Joaquim Ribeiro, a partir da qual segue-se sentido oeste, chegando-se à Av. Maranhão, a partir da qual segue-se sentido sul até se reencontrar com a Av. Nações Unidas.

Art. 3º Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar a imóveis tombados, que estejam em processo de tombamento ou que constem expressamente identificados nas leis referentes à preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município, do Estado e da União.

CAPÍTULO II DOS INCENTIVOS E DAS CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO

Art. 4º Esta Lei Complementar institui incentivos urbanísticos, tributários e fiscais concedidos a empreendimentos de qualquer porte, enquadrados no “Programa Centro Vivo”.

§ 1º Os incentivos fiscais e tributários aos empreendimentos propostos para as áreas discriminadas nesta Lei Complementar, caso aprovados e enquadrados no “Programa Centro Vivo”, compreendem descontos sobre taxas, impostos, foros e laudêmios, que poderão variar entre 0% (zero por cento) e 100% (cem por cento), conforme hipóteses discriminadas nesta Lei Complementar.

§ 2º Os incentivos urbanísticos aos empreendimentos propostos para as áreas discriminadas nesta Lei Complementar, caso aprovados e enquadrados no “Programa Centro Vivo”, compreendem a simplificação de procedimentos e requisitos para aprovação dos empreendimentos propostos, respeitadas as diretrizes definidas pela Lei Complementar Municipal nº 5.481/2019 para as respectivas áreas de incidência, bem como desconto sobre o valor cobrado da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 3º Os benefícios tributários e fiscais vigerão pelo período de 10(dez) anos, contados da respectiva aprovação de proposta de ocupação pela Comissão Técnica Multidisciplinar. § 4º Somente poderão ser enquadrados no “Programa Centro Vivo” propostas voltadas à construção de unidades habitacionais em empreendimentos multifamiliares de uso misto e com fachada ativa.

§ 5º Na análise dos empreendimentos propostos no âmbito do “Programa Centro Vivo” poderão ser adotadas prescrições de uso e ocupação distintas ao do respectivo zoneamento, desde que seja solicitado pelo empreendedor, que deverá justificar o seu pleito, e aprovadas pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

§ 6º Os benefícios previstos nesta Lei Complementar são cumulativos e não afastam outros benefícios dos quais o empreendimento proposto seja ou possa ser beneficiário.

Art. 5º Para as transferências de propriedade de bens imóveis, realizadas *intervivos* especificamente para a implantação de empreendimentos no âmbito do “Programa Centro Vivo”, será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre impostos municipais incidentes sobre a operação e sobre o respectivo imóvel, tais como Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de direitos reais a eles relativos – ITBI, laudêmios e foros municipais.

Parágrafo único. Para obtenção do desconto previsto no *caput* deste artigo, deverá ser indicada no processo de lançamento, pelo interessado, a inclusão do empreendimento no âmbito do “Programa Centro Vivo”, mediante juntada da aprovação da respectiva proposta de ocupação pela Comissão Técnica Multidisciplinar.

Art. 6º Para as transferências das unidades geradas pelo empreendimento aprovado no âmbito do “Programa Centro Vivo” ao consumidor final será concedido o desconto de 100% (cem por cento) sobre Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de direitos reais a eles relativos – ITBI, foros e laudêmios municipais.

Parágrafo único. O benefício apontado no *caput* deste artigo será concedido nas operações relativas às primeiras transferências de cada unidade gerada em empreendimentos aprovados no âmbito do “Programa Centro Vivo”.

Art. 7º Para estímulo à adesão de empreendimentos ao “Programa Centro Vivo” ficam concedidos descontos sobre todas as taxas relativas aos procedimentos municipais de licenciamentos, bem como sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme os seguintes percentuais:

I – para empreendimentos propostos para imóveis situados na Área de Incentivo Máximo, fica concedido o desconto de 90% (noventa por cento);

II – para empreendimentos propostos para imóveis situados na Área de Incentivo Intermediário, fica concedido o desconto de 75% (setenta e cinco por cento);

III - para empreendimentos propostos para imóveis situados na Área de Incentivo Expandido, fica concedido o desconto de 60% (sessenta por cento).

Art. 8º Os empreendimentos submetidos a aprovação, no âmbito do “Programa Centro Vivo”, possuirão trâmite de análise e aprovação simplificados, sendo dispensada a apresentação de estudos/ relatórios de impacto de trânsito, drenagem, vizinhança e ambientais, bem como realização de consulta prévia.

§ 1º Entende-se por análise simplificada a conferência e atesto, realizadas pelo servidor competente, quanto ao cumprimento das exigências consistentes na apresentação de informações e documentos discriminados no art. 12, desta Lei Complementar.

§ 2º O atesto pelo servidor competente não importará em declaração de conformidade do projeto apresentado com a legislação urbanística, administrativa e ambiental aplicável, o que somente será verificado em procedimento fiscalizatório posterior.

§ 3º Será indispensável a instrução do processo de licenciamento do empreendimento com o respectivo Termo de Declaração e Responsabilidade assinado por profissional tecnicamente responsável pela proposta de ocupação, conforme modelo que constitui anexo desta Lei Complementar.

§ 4º Ao assinar o referido Termo de Declaração e Responsabilidade, o profissional técnico responsabilizar-se-á pessoalmente pelas informações prestadas.

§ 5º As propostas apresentadas no âmbito do “Programa Centro Vivo” deverão obedecer aos padrões de ocupação estabelecidos no Anexo 7 (Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo), da Lei Complementar Municipal nº 5.807/2022, conforme respectivo zoneamento, além de não poderem representar qualquer dano a qualquer patrimônio histórico e cultural material protegido.

§ 6º A concessão do Alvará de Construção por análise simplificada, em consonância ao disposto neste artigo, não afasta o poder de fiscalização a ser exercido posteriormente pelos órgãos da administração, que poderão adotar as providências cabíveis contra os responsáveis.

Art. 9º O licenciamento e a fiscalização dos empreendimentos aprovados no âmbito do “Programa CENTRO VIVO” pela Comissão Técnica Multidisciplinar são de competência exclusiva da Secretaria de Ações Administrativas Descentralizadas - SAAD

CENTRO, independente das respectivas circunscrições administrativas definidas em Lei para as demais SAADs.

Art. 10. Em consonância com a Lei Complementar Municipal nº 5.807/2022, fica dispensada a exigência de vagas de estacionamentos para os empreendimentos aprovados no âmbito do “Programa Centro Vivo”.

Art. 11. Os valores dos IPTUs relativos aos imóveis objetos de empreendimentos aprovados no âmbito do “Programa Centro Vivo” não sofrerão reajuste pelo prazo de 10 (dez) anos, contados do exercício fiscal subsequente ao da respectiva aprovação, cuja base de cálculo corresponderá ao valor venal do terreno vigente no exercício fiscal do protocolo do empreendimento.

§ 1º No cálculo dos IPTUs relativo aos imóveis enquadrados no “Programa Centro Vivo”, utilizar-se-á, como parâmetro para o cálculo, a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

§ 2º Para cálculo do IPTU dos imóveis relativos aos empreendimentos, inseridos no âmbito do “Programa Centro Vivo”, serão aplicadas as alíquotas correspondentes à utilização dos imóveis edificadas para fins residenciais.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO DE ANÁLISE

Art. 12. A apresentação de projeto simplificado, nos termos desta Lei Complementar, não exime o responsável técnico de observar normas pertinentes, independentemente de demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.

Art. 13. O processo deverá ser requerido e apresentado, exclusivamente, por meio eletrônico, além de ser instruído com os seguintes documentos:

I - inscrição no CNPJ e Contrato Social com último aditivo, se o requerente for pessoa jurídica, e RG e CPF do titular da empresa;

II - RG e CPF, se o requerente for pessoa física, e comprovante de endereço;

III - cópia atualizada da matrícula do imóvel (registro de imóvel);

IV - certidão negativa de débitos de IPTU do imóvel;

V - procuração legal do responsável (caso necessário);

VI - projeto arquitetônico, em arquivo digital, que permita conferência de áreas e dimensões, mantendo a integridade dos desenhos, seguindo a ABNT específica para cada tipo de projeto, contendo, no mínimo:

a) planta de situação com dimensões do imóvel conforme título de propriedade, implantação e cobertura da edificação proposta, indicação do Norte, e das vias às quais o imóvel faz frente;

b) plantas baixas, cortes e fachada com discriminação das dimensões e áreas dos compartimentos;

c) tabela que especifique os índices urbanísticos e as áreas da edificação a ser projetada.

VII - indicação do destino de esgotos e de resíduos sólidos, com apresentação do memorial descritivo pertinente quando solicitado;

VIII - Termo de Declaração e Responsabilidade do Responsável Técnico pelos projetos e pela execução da obra, conforme modelo; e

IX - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART CREA, responsáveis pelo projeto arquitetônico e pela execução da obra.

§ 1º As pranchas do projeto simplificado não poderão apresentar rasuras ou qualquer forma de modificação das peças gráficas e informações impressas; no caso da correção de cotas no projeto, serão admitidas ressalvas à tinta vermelha, rubricadas pelo profissional responsável.

§ 2º A critério dos interessados poderá ser requerida a análise de projeto e alvará de construção em um único processo, desde que especificado em requerimento.

Art. 14. O processo de aprovação do projeto simplificado será realizado pela Comissão Técnica Multidisciplinar e considerará a análise de parâmetros urbanísticos legais, tais como:

I - zoneamento aplicável;

II - índice de ocupação (IO);

III - índice de aproveitamento (IA);

IV - afastamento frontal, laterais e fundos;

V - marquises e beirais;

VI - índice de permeabilidade (IP); e

VII - acessibilidade e outros requisitos do passeio público na extensão do alinhamento do lote.

Parágrafo único. A conformidade do projeto às normas técnicas de construção, às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações e a outros aspectos edilícios, independentemente de estarem representados na peça gráfica de análise, é de responsabilidade exclusiva do profissional responsável pela elaboração do projeto arquitetônico.

Art. 15. As decisões no procedimento de aprovação são:

I - “comunique-se”, devidamente acompanhado de sua relação, assim entendida a decisão interlocutória de exigência de providências;

II - “deferido” ou “de acordo”, assim entendida a decisão pela aprovação do projeto; ou

III - “indeferido”, com a devida justificativa legal, assim entendida a decisão pela reprovação do projeto. Parágrafo único. As decisões emitidas serão encaminhadas através de correio eletrônico ao profissional responsável e ao proprietário ou possuidor.

Art. 16. Os prazos para emissão de decisões pelo setor competente são definidos abaixo:

I - edificações de pequeno porte – construções até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados): 15 (quinze) dias úteis;

II - edificações de médio porte – construções de 751 m² (setecentos e cinquenta e um metros quadrados) a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 20 (vinte) dias úteis; ou

III - edificações de grande porte – construções acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º Em se tratando de emissão de “comunique-se”, o profissional responsável pelo projeto terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para atendimento dos requisitos, após o qual o guichê será extinto.

§ 2º Quando se tratar de licenciamento de edificações que dependam de pareceres de órgãos e Secretarias não ligadas diretamente ao licenciamento de edificações, o prazo poderá ser estendido para 45 (quarenta e cinco) dias úteis, prorrogáveis, mediante solicitação, por mais 15 (quinze) dias úteis.

§ 3º O prazo para requisição do alvará de construção será de 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

§ 4º O transcurso dos prazos estabelecidos nos incisos I a III, deste artigo, sem resposta da municipalidade, importará em aprovação tácita do projeto, constituindo direito do empreendedor à imediata obtenção de alvará de construção.

CAPÍTULO IV DAS RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

Art. 17. A Prefeitura do Município de Teresina licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos legais, sem prejuízo da observação dos demais parâmetros construtivos previstos em normas técnicas e legislação pertinente, cabendo aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.

Art. 18. O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura do Município de Teresina, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 19. A Prefeitura do Município de Teresina se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 20. A Prefeitura do Município de Teresina não se responsabiliza pela estabilidade das edificações ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. A forma de apresentação dos projetos simplificados será estabelecida por meio de decreto municipal.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor e produz efeitos na data de sua publicação, com vigência pelo prazo de 20 (vinte) anos.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), de 15 de dezembro de 2023.

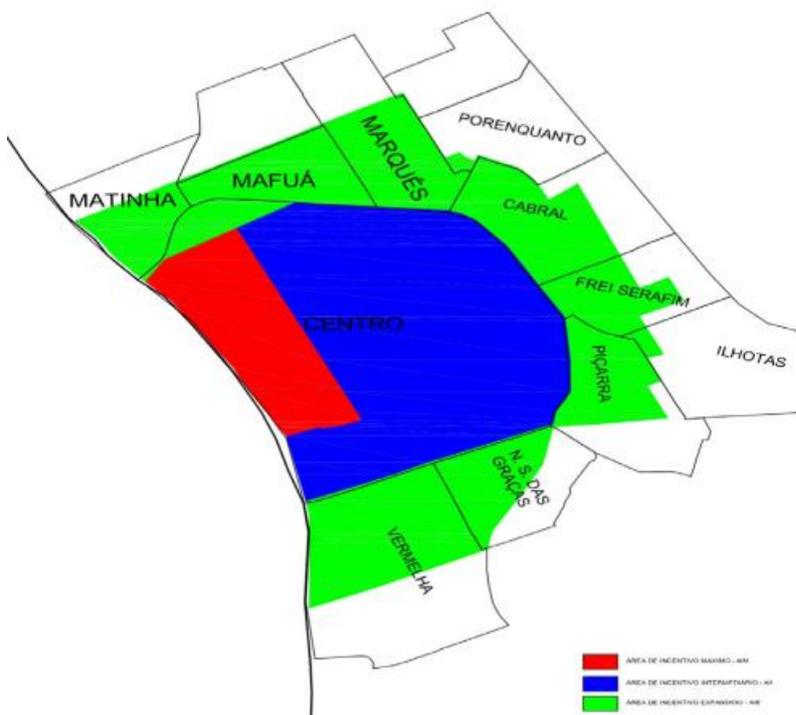
JOSÉ PESSOA LEAL
Prefeito de Teresina

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

ADMILSON BRASIL LUSTOSA FILHO
Secretário Municipal de Governo

Este texto não substitui o publicado no DOM nº 3.665, de 26 de dezembro de 2023.

ANEXO 1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE INCENTIVO



ANEXO 2 TERMO DE DECLARAÇÃO E DE RESPONSABILIDADE

1. IDENTIFICAÇÃO													
1.1. DONO DA OBRA													
NOME:													
CPF/CNPJ:					E-MAIL:								
ENDEREÇO:													
1.2. RESPONSÁVEL TÉCNICO													
NOME:													
CREA/CAU:					E-MAIL:								
ENDEREÇO:													
2. OBRA													
ENDEREÇO:													
MATRÍCULA IMÓVEL N°:				LIVRO N°:									
FLS. N°		CARTÓRIO:											
ÁREA IMÓVEL (M2):		CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL N°											
3. DO ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO PARA O LICENCIAMENTO CONSTRUTIVO RÁPIDO													
3.1. CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:		<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			<input type="checkbox"/> USO MISTO								
3.2. ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M2):													
3.3. ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO (M2):													
3.4. OBEDECE AO SEGUINTE PADRÃO DE MISCIGENAÇÃO:		<input type="checkbox"/> PM1		<input type="checkbox"/> PM2		<input type="checkbox"/> PM3		<input type="checkbox"/> PM4					
3.5. ZONA DA OBRA:		<input type="checkbox"/> ZOC-1		<input type="checkbox"/> ZOC-2		<input type="checkbox"/> ZOM-1		<input type="checkbox"/> ZOM-2		<input type="checkbox"/> ZOM-3		<input type="checkbox"/> ZOM-4	
3.6.		<input type="checkbox"/> ZIA		<input type="checkbox"/> ZR		<input type="checkbox"/> ZDC		<input type="checkbox"/> ZDL		<input type="checkbox"/> ZDCL		<input type="checkbox"/> ZDCN	
3.7.		<input type="checkbox"/> ZDCS1		<input type="checkbox"/> ZDCS2		<input type="checkbox"/> ZDCSE		<input type="checkbox"/> ZDCS					

Declaro e atesto, para os devidos fins de direito, que o imóvel relativo à obra para a qual se requer o licenciamento construtivo rápido não é tombado, não está em processo de tombamento e não consta listado nas leis referentes à preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município, do Estado e da União.

Declaro e atesto, para os devidos fins de direito, que o imóvel relativo à obra para a qual se requer o licenciamento simplificado no âmbito do “Programa Centro Vivo” não está localizado em áreas inundáveis para tempos de retorno menores ou iguais a 100 anos, não está localizado em Áreas de Preservação Permanente, não trará impactos sobre o fluxo das águas pluviais e/ou no sistema público de drenagem.

Por fim, declaro, sob minha inteira responsabilidade, que a obra desenvolvida atende às diretrizes e normas ambientais aplicáveis, responsabilizando-me pela veracidade das declarações e autenticidade dos documentos que instruem o Pedido de Licenciamento, independentemente de análises e conferências, sob pena da aplicação de sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Teresina-PI, _____ de _____ de 20 ____.

Responsável Técnico