

**LEI Nº 204/2021, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2021.**

Dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano do Município de Brejo do Piauí e dá outras providências.

O Senhor **FABIANO FEITOSA LIRA**, Prefeito Municipal de Brejo do Piauí, Estado do Piauí no uso de suas atribuições faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPITULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta Lei define as diretrizes, normas e procedimentos para o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano do Município de Brejo do Piauí tendo em vista os seguintes objetivos:

- a) orientar a ocupação do solo quanto ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;
- b) melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população;
- c) garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade;

Art. 2º - As diretrizes, normas e procedimentos dessa lei serão caracterizados por planos de arruamento, planos de loteamento e desmembramento de terreno.

§ 1 - Arruamento é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de nova e vias de circulação ou através do prolongamento ou ampliação das vias já existentes.

§ 2 - Desmembramento é a repartição de um terreno para formação de unidades autônomas com o aproveitamento do sistema viário sem qualquer alteração ou acréscimo.

§ 3 - Loteamento é a segmentação de quadras resultantes de arruamento aprovado e/ou em curso de aprovação em lotes destinados à ocupação urbana, tendo todos eles testada para logradouro público.

§ 4 - Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novo ou novos lotes.

Art. 3º - Quando a edificação de uso habitacional multifamiliar tiver mais de 04 (quatro) pavimentos, será obrigatória a construção de pilotis.

Parágrafo único - Será considerado pilotis o pavimento vazado, destinado aos serviços gerais e estacionamentos, com área de construção limitada a 30% (trinta por cento) de projeção dos pavimentos superiores.

Art. 4º - O pavimento em pilotis, para efeito das prescrições quanto ao número de pavimentos, não será considerado como tal.

Art. 5º - O pavimento em pilotis, quando implantado ao nível do andar térreo:

- I - poderá ocupar os recuos laterais;
- II - terá taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
- III - nos lotes de esquina, deverá observar os recuos de frente e secundários.

Art. 6º - Quando a edificação tiver mais de 04 (quatro) pavimentos, incluso o pilotis, ou mais de 10 (dez) metros de deslocamento vertical por escada, deverá ter, no mínimo, 01 (um) elevador.

Parágrafo único - No deslocamento vertical por escadas não deverão ser considerados os acessos a terraços ou outras edificações.

Art.-7º- As edificações com mais de 04 pavimentos deverão ter, no mínimo 01 elevador.

Art.- 8º - Os pavimentos de uso comum de prédio residencial de 05 ou mais pavimentos poderão ser construídos sem recuos laterais, com taxa de ocupação de 80%;

Parágrafo Único- São considerados pavimentos de uso comum aqueles implantados ao nível do andar térreo e do primeiro andar, quando destinados ao uso geral, serviços de apoio e estacionamentos;

Art. 9º- Não são consideradas áreas construídas:

- I – as casa para abrigos de maquinas em edificações residenciais;
- II – as áreas sob maquise ou de galeria;
- III – as escadas;
- IV – os poços de elevadores;
- V – as portarias, recepções e edificações similares, quando construídas no recuo de frente;
- VI – as varandas, sacadas e jardineiras de até 01 metro quando construídas em balanço.



## **CAPÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Art. 10º O parcelamento do solo urbano, por qualquer das formas definidas nesta lei, só poderá ser realizado mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura Municipal;

Art. – 11º na zona rural do Município, o parcelamento do deverá obedecer ao modulo rural conforme legislação municipal;

Parágrafo único- O parcelamento do solo com características de loteamento urbano, na zona rural, somente será permitido mediante legislação específica.

Art. 12º- Não será permitido o parcelamento do solo:

I – nas áreas com declividades superior a 30%;

II - em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com o Código Florestal Brasileiro;

III – em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e rede de alta tensão;

IV – em terreno de brejo, alagadiços e sujeito á inundação, antes de tomadas pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;

V – em áreas aterradas com materiais nocivos á saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanadas;

Art. 13º O parcelamento do solo deverá ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiro, sendo o loteador o responsável por estes danos;

Parágrafo único – O parcelamento do solo não poderá, salvo por iniciativa da Prefeitura Municipal, implicar em desapropriação ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

Art. 14º- O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente:

§ 1º- A partir da inscrição no registro de imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas aos logradouros, edificações públicas e equipamentos urbanos.

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

## **CAPITULO III**

### **DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 15º- O interessado que desejar parcelar um terreno no Município deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de parcelamento junto a Prefeitura Municipal.

Art. 16 – O documento de Consulta Prévia deverá indicar:

I – o traçado das vias estruturais e coletoras previstas;

II – a localização das áreas verdes e institucionais;

III- as alterações de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos impostos por planos municipais oficiais;

IV- as partes dos projetos que deverão ser apresentados para aprovação e licença de construção.

Art. 17º- A Consulta Prévia deverá ser solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

I – requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;

II – comprovação de propriedade da área, objetivo do pedido;

III – duas cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1.000, com curva de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, e orientação magnética e as vias oficiais próximas;

IV – certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão.

Art. 18º- Recebida a solicitação de consulta Prévia, a Prefeitura Municipal terá 15 dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art. 19º- As indicações de consulta previas terão validade pelo prazo de 01 ano.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETO**

Art. 20 – O interessado deverá providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento das indicações de consulta prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.

Art. 21 – O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Piauí – CREA e inscrito no Registro Profissional da prefeitura.

Art. 22 – Para aprovação do projeto de obtenção da licença para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;



II – comprovante de propriedade da área considerada;

III – certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;

IV – certidões negativas de quaisquer dividas para com o município;

V – cópia do documento de consulta prévia;

VI – 03 vias, em cópia heliográficas, de parcelamento, devidamente assinada e datada pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.

Parágrafo Único – Para aprovação de loteamento, o proprietário não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes.

Art. 23 – O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

I – planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte verdadeiro e das vias oficiais próximas;

II – planta geral de parcelamento, na escala de 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:

- a) Curva de nível de metro em metro, referenciadas ao RN do local determinado na planta da cidade;
- b) Quadras identificadas por letras maiúsculas;
- c) Lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- d) Todos os elementos de locação necessários(raios de curvas, ângulos centrais, pontos triângulos);
- e) Identificação das áreas verdes e de uso institucional, com respectivas dimensões;
- f) Traçado das vias públicas, com indicações das respectivas larguras, inclusive dos passeios.

III – planilha de cálculo do nivelamento;

IV – cálculo analítico das de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verde, áreas institucional e vias projetadas)

V – memorial descritivo da obra, com a descrição de todos os serviços a serem executados;

VI – cronograma físico- financeiros da obra.

Art. 24º O projeto de parcelamento deverá ser apreciado pela Prefeitura Municipal no prazo de 60 dias úteis, contado da data de sua entrada no protocolo.

I – O prazo estabelecido neste artigo será alterado quando o projeto for submetido à outros órgão, em função da necessidade de quais quer esclarecimentos.

II – Também haverá prorrogação do prazo estipulado neste artigo quando da necessidade de complementação ou esclarecimento solicitado ao loteador.

Art. 25º- Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização da Prefeitura Municipal, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 26 – O deslocamento e o remembramento de lotes vinculados a projetos de edificações, serão aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.

Art. 27 – Após a aprovação do loteamento e o pagamento de todas as taxas, o proprietário assinará, em livro próprio, um termo contendo:

I – a declaração expressa, obrigando-se a respeitar o projeto;

II – a designação das áreas de utilidade pública destinadas ao uso da população, doadas à Prefeitura Municipal;

Parágrafo único – Assinado o termo, o loteador terá 30 dias para entregar à Prefeitura Municipal o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar certidão passada pelo cartório de registro de imóveis, comprovando que o incorporador ou proprietário cumpriu todos os requisitos legais.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 28 - Os critérios definidos neste Capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano do Município.

§ 1º- Poderá ser concedido aforamento de terreno com características diversas especificadas nesta Lei, desde que o beneficiário nele resida.

§ 2º- Os critérios diferenciados pela implantação de loteamento de interesse social estão definido no Capítulo VII desta Lei.

Art. 29 – Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

I – 20%( vinte por cento) para vias de circulação;

II – 10%(dez por cento) para áreas verdes;

III – 5%(cinco por cento) para áreas de uso institucional.

§ 1º- As nesgas de terra não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§ 2º- Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outro nesga de terra com largura inferior a 20 metros.

Art. 30 – O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovada.

Parágrafo único – Cada parte atenderá, obrigatoriamente, os valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 31 – Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d’água só poderão ser modificados(aterrados) ou desviados, após a autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 32 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 metros.



Parágrafo único – Não há comprimento definido para as quadras dos loteamentos nas zonas industriais.

Art. – 33 – Quando o lote estiver situado em esquina, a sua testada mínimo será acrescida de 2 metros.

Art. – 34 – Para efeito desta Lei, consideram-se os seguintes termos com as suas respectivas definições:

- a) Quadra é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;
- b) Testada do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- c) Profundidade de lote é a distâncias entre a testada e o ponto mais extremo do lote.

Art. – 35 – Nenhum lote poderá distar mais de 500 metros de uma via coletora, medida esta distância no eixo da via que lhe dá acesso.

Art.- 36 – Não será permitido desmembramento ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

## **CAPITULO VI**

### **DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE LOTEAMENTO**

Art. 37- Em qualquer loteamento, será obrigatória a execução dos serviços discriminados no seu processo de aprovação e conforme termo assinado pelo loteador.

Art. 38 – A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios fios laterais.

Art. 39- Todos as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou de concreto, com seção transversal de 15x15cm e altura de 60cm.

Art. 40 – Todos os lotes deverão ser demarcados, assim como as áreas verdes e de uso institucional, através da cravação de estacas de concreto, devidamente numeradas.

Art. – 41- Todos os lotes deverão ser desmatados e destocados.

Art.- 42- Os terrenos de uso público, destinados á implantação de áreas verdes e instituições não deverão ser desmatados.

Art.- 43- O prazo máximo para inicio das obras é de 01 ano, a contar da expedição da licença para sua execução.

Art.- 44 – O prazo máximo para o termino das obras é de 03 anos a contar da expedição da licença para a sua execução.

## **CAPÍTULO VII**

### **DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

Art.- 45- As prescrições neste Capítulo são aplicáveis apenas quando da implantação de loteamento de interesse social.

§ 1º- Loteamentos de interesse social são aqueles promovidos por órgãos públicos ou por empresas sob controle acionário do Poder Público.

§ 2º- Quando aos critérios técnicos definidos neste Capítulo, na implantação de loteamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

Art. 46- Os procedimentos de consulta prévia e de apresentação de projetos de loteamentos de interesse social são idênticos aos demais loteamentos.

Art.- 47 – Das áreas total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:

- I – 10% para áreas verdes;
- II – 5% para áreas de uso institucional.

Parágrafo único – Não há especificação de percentual mínimo para área do loteamento ocupado pelo sistema viário.

Art. 48 – As quadras de loteamentos de interesse social terão comprimento máximo de 250 metros.

Art. 49 – Quando da existência de acidentes naturais significativos, poderão ser implantadas vias de circulação de pedestres, com largura mínima de 4 metros.

Art. 50 – O lote de interesse social terá testada mínima de 7 metros.

Art. 51 – O lote de interesse social terá área mínima de 160m<sup>2</sup>.

Art. 52 – Nenhum lote poderá distar mais 500 metros de uma via coletora, medindo ao longo do eixo da via que lhe dá acesso.

## **CAPITULO VIII**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 53- As infrações a esta Lei sujeitam o infrator a:

- I – embargo da obra;
- II – multa;



III – cassação de licença;

IV – demolição da obra;

V – suspensão ou impedimento do responsável técnico;

VI – suspensão das atividades do loteador.

Parágrafo único – As penalidades poderão ser cumulativas.

Art. – 54 – O embargo da obra consistirá na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

Art. – 55 – A pena de multa consistirá na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo que lhe for fixado.

Art. – 56 – Constitui infração a Lei a execução de loteamento ou qualquer parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, sem a autorização da Prefeitura Municipal.

§ 1º- Para esta infração, as penalidades serão o embargo da obra e a aplicação da multa de 10 à 100 VMR( valor Municipal de Referência).

§ 2- Se a obra realizada irregularmente não puder ser licenciada, o infrator deverá providenciar a sua demolição.

Art. 57 – Constitui infração a esta Lei a venda, promessa de venda ou reserva de lotes em parcelamento de solo não registrado na Prefeitura Municipal.

§ 1º- Para esta infração, a penalidade será a aplicação de multa de 10 à 100VMR(Valor Municipal de Referência).

§ 2- O parcelamento será regularizado de acordo com todos os procedimentos definido nesta Lei.

§ 3- A comercialização de todos lotes só poderá ser reiniciado após autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 58- Constitui infração a esta Lei a execução de obras de parcelamento do solo sem observância das determinações constantes do projeto aprovado e da respectiva licença.

§ 1º Para esta infração, as penalidades são o embargo da obra e a aplicação de multa de 5 à 50 VMR.

§ 2º Os serviços realizados em descordo com o projeto aprovado poderão contar em uma nova licença de execução, emitida com a alteração pertinente, se não houver disposições em contrário.

§ 3º Se os serviços realizados não puderem ser licenciados, o infrator deverá providenciar a sua demolição.

§ 4º A emissão de nova licença de execução estará condicionada á anulação da anterior e a todos os procedimentos administrativos dispostos nesta Lei.

Art. 59- Constitui infração a esta Lei a não realização, pelo loteador, de todas ou parte, das obrigações estipuladas no termo por ele assinado

§ 1º- Para esta infração, a penalidade será a aplicação de multa de 5 á 50 VMR, sem prejuízo da conclusão das obras previstas.

§ 2º A comercialização dos lotes estará condicionada à conclusão dos serviços estipulados no termo assinado.

Art. 60 – Constitui infração a esta Lei, na implantação de loteamento, provocar processos de erosão, comprometer a estabilidade de taludes, modificar as disposições das camadas do solo ou dificultar o escoamento de águas pluviais.

§ 1º - Para esta infração, a penalidade será o embargo da obra e a aplicação de multa de 10 à 100 VMR.

§ 2º- O loteador deverá providenciar a restauração da situação anterior à obra.

Art. 61- Constitui infração a esta Lei a outorga, pelo profissional credenciado, da responsabilidade pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo a pessoas não habilitado.

Parágrafo único- Para esta infração, a penalidades será a aplicação de multa de 5 à 50 VMR.

Art. 62- São responsáveis pelas infrações a esta Lei o proprietário e o responsável pela execução da obra de parcelamento do solo, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um deles.

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

Art. 63- As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no Registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§ 1º O profissional não poderá assumir responsabilidades por projetos e obras, no Município, se a sua situação não estiver regularizada.

§ 2º O profissional, for infrator reincidente, recebe inicialmente pena de suspensão de 01 ano, de todas as suas atividades junto a Prefeitura.

§ 3º Em casos mais graves, a prefeitura notificará o impedimento e não aceitará para para apreciação de qualquer projeto daquele profissional.

Art. 64- As irregularidades de qualquer loteador será devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único – O loteador infrator não poderá apresentar plano de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada.

Art. 65 – A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta Lei não obsta:



I – o reconhecimento e consequente sanção de infrações a legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;

II – a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 66 - Constatada a irregularidade, deverá ser lavrado auto de infração e expedidas intimações ao proprietário e ao responsável pela obra concedendo-lhes prazo para regularização.

Art. 67 – Os autos de infração e as intimações deverão constar:

I – descrição do motivo que provocou a sua lavratura;

II – relação dos dispositivos de lei infringidos;

III – nome do proprietário;

IV – nome do responsável pela obra;

V – determinação do local da infração;

VI – prazo concedido para regularização, quando cabível;

VII – prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 68 – Recusando-se o infrator a atender à intimação a Prefeitura Municipal poderá acioná-lo judicialmente.

## **CAPITULO IX**

### **DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 69 – As prescrições definidas neste Capítulo são aplicáveis apenas quando da edificação de habitações de interesse social, desde que os critérios técnicos não tenha sido definidos quando da implantação do loteamento de interesse social prescrito no Capítulo VII desta Lei.

Parágrafo único- Habitação de interesse social são aquelas promovidas por órgãos públicos ou por empresa sob controle acionário do Poder Público.

Art. 70 – As habitações de interesse social destinam-se a habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I – unidades unifamiliares ou multifamiliares, isoladas, geminadas ou superpostas, com implantação de edificações agrupadas, mas prevista num programa habitacional de interesse social;

II – conjuntos habitacionais, composto por unidades isoladas, geminada, superpostas e blocos de apartamento com a agrupação horizontal ou vertical.

Art. 71- Será permitida a implantação de unidades geminadas dos lados e casas superposta.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREJO DO PIAUÍ  
CNPJ: 01.612.567/0001-81  
Av. José Gomes Chaves, 81- centro - CEP 64895-000  
E-mail: [pmbrejo13@gmail.com](mailto:pmbrejo13@gmail.com).

Art. 72- Será permitido o gabarito de 15 metros ou 04 pavimentos, respeitando-se a área de aproximação de aeronave do aeroporto.

## CAPITULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 73 – Todos os projetos submetidos à aprovação do Poder Público e ainda não aprovado deverão ser alterados, para que se adequem as prescrições desta Lei.

Art. 74 – Os casos omissos serão submetidos ao Prefeito Municipal para apreciação e homologação.

Art. 75 – Esta Lei entrará em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Art. 76 – Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Brejo do Piauí (PI), 09 de dezembro de 2021.

  
**Fabiano Feitosa Lira**  
**Prefeito Municipal**

Sancionada, numerada, registrada e publicada a presente Lei no Gabinete do Prefeito Municipal de Brejo do Piauí, Estado do Piauí, aos nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um e, encaminhada à imprensa para publicação oficial no D.O.M.

  
**Gislândia Neri de Sousa Torres**  
**Secretária Municipal de Governo**