



LEVANTAMENTO SOBRE OS PLANOS DIRETORES DOS MUNICÍPIOS PIAUIENSES



DFINFRA

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PIAUÍ – TCE-PI

SECRETARIA DE CONTROLE EXTERNO – SECEX

DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO - DFINFRA

Plenário – Conselheiros:

- Joaquim Kennedy Nogueira Barros
(Presidente)
- Kleber Dantas Eulálio
(Vice-Presidente)
- Rejane Ribeiro Sousa Dias
(Presidente da 1ª Câmara)
- Waltânia Maria Nogueira de Sousa Leal
Alvarenga
(Presidente da 2ª Câmara)
- Abelardo Pio Vilanova e Silva (Ouvidor)
- Flora Izabel Nobre Rodrigues
(Controladora Interna)
- Lilian de Almeida Veloso Nunes Martins
(Corregedora)

Conselheiros Substitutos:

- Jaylson Fabianh Lopes Campelo
(Auxiliar da Presidência)
- Delano Carneiro da Cunha Câmara
(Auxiliar da Ouvidoria)
- Alisson Felipe de Araújo
(Auxiliar da Controladoria)
- Jackson Nobre Veras
(Auxiliar da Corregedoria)

Ministério Público do Tribunal de Contas – TCE-PI:

- Plínio Valente Ramos Neto (Procurador-Geral)
- Leandro Maciel do Nascimento (SubProcurador-Geral)
- Márcio André Madeira de Vasconcelos (Ouvidor)
- Raíssa Maria Rezende de Deus Barbosa (Coordenadora do CAOP)
- José Araújo Pinheiro Júnior (Corregedor)

Visão: Ser reconhecida como instituição essencial e de excelência no controle e aperfeiçoamento da administração pública em benefício da sociedade.

Missão: Contribuir para o aprimoramento da administração pública mediante o controle da efetiva aplicação dos recursos públicos em benefício da sociedade piauiense.

Valores: O relacionamento com os usuários, parceiros e servidores deve ser baseado no comprometimento, na transparência e na integridade.

TC/003118/2025

Exercício de Referência: 2025

Tipo de processo Levantamento.

Relator(a) Conselheiro Substituto Jaylson Fabianh Lopes Campelo

Procurador(a) Procurador Márcio André Madeira de Vasconcelos

Ato originário: PACEX 2024/2025 – Processo SEI Nº 100192/2024, aprovado pela Decisão Plenária Ordinária Nº 005 de 11 de abril de 2024, publicado no Diário Oficial Eletrônico TCE/PI Nº 067/2024 de 15 de abril de 2024. Área temática: Urbanismo e habitação. Tema 78: Avaliar as políticas públicas de planejamento urbano, com foco em aspectos de mobilidade e acessibilidade (Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade).

Objetivos:

1. Identificar a situação das cidades piauienses com relação aos planos diretores tendo como critério o art. 41 e art. 40, § 3º do Estatuto da Cidade, observado a devida publicização (art. 40, § 4º, inciso II).

2. Levantar a adequação dos Planos Diretores quanto aos requisitos legais e às demandas das cidades com vista ao desenvolvimento urbano sustentável.

Unidade Jurisdicionada: 224 Municípios do Estado do Piauí

Composição da equipe de fiscalização:

Nome	Matrícula
-------------	------------------

Verônica Maria Prazeres Lopes de Sousa (Coordenadora)	96.872-2
---	----------

Teresa Cristina de Jesus Guimarães Moura	97130-8
--	---------

Francisco Leite da Silva Neto	96.968-X
-------------------------------	----------

Matheus de Sousa Guimarães	98.805-0
----------------------------	----------

Carlos André da Silva Batista	98.854-0
-------------------------------	----------

Alisson de Moura Macedo	98.912-0
-------------------------	----------

Supervisor: Bruno Camargo de Holanda Cavalcanti	97.288-6
--	----------

Credenciamento: Portaria de Fiscalização Nº 215/2025 de 18 de março de 2025 publicado no Diário Oficial Eletrônico nº 051/2025 de 20 de março de 2025.

Período de realização dos trabalhos: Janeiro a Março de 2025

Equipe de apoio Déborah Fernanda da Rocha Oliveira	97.098-0
---	----------

Volume de recursos fiscalizados: Não se aplica

LISTA DE SIGLAS

ANDUS	Projeto de Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável
ConCidades	Conselho das Cidades
DFINFRA	Diretoria de Fiscalização de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano
DFINFRA 1	Divisão de Fiscalização de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade
DOETCEPI	Diário Oficial Eletrônico do TCE-PI
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (Sociedade Alemã de Cooperação Internacional)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IEGM	Índice de Efetividade da Gestão Municipal
ISSAI	Normas Internacionais das Entidades Fiscalizadoras Superiores
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei Orçamentária Anual
MCid	Ministério das Cidades
MDIR	Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional
MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
MI	Ministério da Integração Nacional
MMA	Ministério do Meio Ambiente
MTur	Ministério do Turismo
NBASP	Normas Brasileira de Auditoria do Setor Público
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ODUS	Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
PACEX	Plano Anual de Controle Externo
PPA	Plano Plurianual
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNPDEC	Política Nacional de Proteção e Defesa Civil
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PRT	Programa de Regularização do Turismo

RIDE	Região Integrada de Desenvolvimento
SECEX	Secretaria de Controle Externo (TCE-PI)
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
TCE-PI	Tribunal de Contas do Estado do Piauí
UFERSA	Universidade Federal Rural do Semiárido
WRI	World Resources Institute
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

TABELAS

Tabela 1 – Municípios piauienses com mais de vinte mil habitantes.....	33
Tabela 2 – Municípios piauienses que compõem a RIDE Grande Teresina.....	34
Tabela 3 – Municípios piauienses com publicação na rede mundial de computadores sobre atrações turísticas.....	35
Tabela 4 – Municípios piauienses com instalação de grandes empreendimentos	36
Tabela 5 – Municípios piauienses que identificam e mapeiam áreas de risco de desastres	37
Tabela 6 – Relação dos municípios com informação da última atualização dos PDs.....	39
Tabela 7 – Compilação dados da Tabela 6	41

FIGURAS

Figura 1 – Plano Diretor e a integração com as várias políticas públicas	15
Figura 2 – ilustração do zoneamento da cidade.....	16
Figura 3 – Pirâmide de hierarquia modal de transporte.....	17
Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)	18
Figura 5 – Temas passíveis de serem alcançados pelo plano diretor.....	27
Figura 6 – Panorama dos Planos Diretores no Brasil	42
Figura 7 – Panorama dos Planos Diretores no Piauí	43

SUMÁRIO

1	RESUMO	9
1.1	Objetivo.....	9
1.2	Escopo	9
1.3	Descrição dos métodos aplicados	10
1.4	Principais Conclusões	10
2	INTRODUÇÃO	11
2.1	Decisão que autorizou o levantamento e as razões que a originaram.....	11
2.2	Identificação do objeto.....	11
2.3	Objetivo e escopo do levantamento	12
2.4	Sobre a Fiscalização	12
2.5	Declaração.....	13
2.6	Métodos Utilizados e Limitações	13
3	VISÃO GERAL DO OBJETO	14
3.1	Considerações Iniciais.....	14
3.2	Do Conteúdo dos Planos Diretores	14
3.3	Função Social do Plano Diretor	19
4	REVISÃO DA LEGISLAÇÃO E DA LITERATURA TÉCNICA	19
4.1	Arcabouço Legal	19
4.2	Contexto da Elaboração do Plano Diretor	25
4.3	Aspectos quanto a avaliação do plano diretor	30
5	OBJETIVO 1 – IDENTIFICAR A SITUAÇÃO DAS CIDADES PIAUIENSES COM RELAÇÃO AOS PLANOS DIRETORES TENDO COMO CRITÉRIO O ART. 41 E ART. 40, § 3º DO ESTATUTO DA CIDADE.	31
5.1	Introdução.....	31
5.2	Resultados Encontrados	32
5.3	Panorama dos planos diretores no Brasil e no Piauí	41

6	OBJETIVO 2 - LEVANTAR A ADEQUAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES QUANTO AOS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS E ÀS DEMANDAS DAS CIDADES COM VISTA AO DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL.	44
6.1	Introdução.....	44
6.2	Resultados Encontrados	44
7	CONCLUSÕES	48
8	PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO	49
	APÊNDICE A: MUNICÍPIOS PIAUIENSES RELACIONADOS NO MAPA TURÍSTICO - PRT (PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DO TURISMO) DO GOVERNO FEDERAL	52
	APÊNDICE B: QUADRO GERAL – PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS E O ATENDIMENTO AO ART. 41 E ART. 40, § 3º DO ESTATUTO DA CIDADE	53
	ANEXO I – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA X PREVISÃO LEGAL PARA APLICAÇÃO	56
	ANEXO II – MUNICÍPIOS PIAUIENSES INCLUSOS NO CADASTRO NACIONAL COM PRIORIZAÇÃO DAS AÇÕES DA UNIÃO EM GESTÃO DE RISCOS E DE DESASTRES NATURAIS	57
	ANEXO III – AVALIAÇÃO DE PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS POR NÍVEL DE COMPETÊNCIA	59

1 RESUMO

1. Trata-se de um processo fiscalização na modalidade Levantamento.

1.1 Objetivo

2. Este trabalho buscou avaliar as políticas públicas de planejamento urbano, com foco na elaboração e atualização dos Planos Diretores Municipais. Para isso, foi realizado um diagnóstico para conhecer as iniciativas das administrações municipais na formulação desses planos, bem como as tratativas voltadas a revisão daqueles que já ultrapassaram dez anos de vigência, conforme determina a Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
3. O estudo também busca fornecer subsídios para auxiliar a ação de fiscalização do Controle Externo sobre as iniciativas dos gestores quanto ao planejamento urbano, com foco na implementação e atualização do Plano Diretor. Além disso, visa orientar a atuação estratégica do Corpo Técnico dessa Corte de Contas, permitindo uma intervenção concomitante em situações críticas relacionadas ao desenvolvimento das soluções adotadas pelos municípios.

1.2 Escopo

4. O levantamento abrange os 224 municípios do Estado do Piauí, com a identificação daqueles que se enquadram nos critérios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (EC). O objetivo é verificar a situação de cada município em relação a (i) elaboração e (ii) atualização de seus respectivos Planos Diretores (PDs).
5. O Estatuto da Cidade estabelece os critérios para a obrigatoriedade para os municípios na elaboração do Plano Diretor. Assim, devem cumprir essa exigência os municípios com mais de 20 mil habitantes, aqueles que integram regiões metropolitanas, os situados em áreas de interesse turístico ou em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental. Além disso, a obrigatoriedade se aplica a municípios suscetíveis a deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou outros processos geológicos e hidrológicos correlatos.
6. Também estão obrigados a elaborar seus Planos Diretores os municípios que pretendam utilizar o § 4º do Art. 182 da Constituição Federal de 1988 (CF/88). Esse dispositivo trata da utilização de solo urbano não edificado, subutilizado ou não

utilizado, como forma de garantir o cumprimento da função social da propriedade.

1.3 Descrição dos métodos aplicados

7. Para identificar os municípios piauienses sujeitos à obrigatoriedade de elaboração e atualização de seus Planos Diretores, devidamente aprovados pelas respectivas Câmaras municipais, conforme o Estatuto da Cidade, foram analisadas diversas fontes de dados.
8. Entre as fontes pesquisadas, destacam-se o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a pesquisa do Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IEGM_2024), os portais de transparência dos municípios piauienses, o portal do Ministério do Turismo (Mapa do Turismo 2025) e veículos de comunicação que utilizaram informações oficiais para mapear os Planos Diretores municipais no Estado do Piauí.
9. Após a identificação dos municípios que possuem Plano Diretor e aqueles que não cumprem essa exigência legal, foi selecionada uma amostra para avaliação. Essa análise considerou os principais requisitos estabelecidos pela legislação, especialmente os previstos nos arts. 41 e 40 do Estatuto da Cidade.

1.4 Principais Conclusões

10. Dos municípios piauienses que estariam alcançados pela obrigatoriedade do art. 41, ou que mesmo desobrigados elaboraram seus planos diretores, mas limitado aos 96 (noventa e seis) municípios que foram relacionados em uma das tabelas do subitem 5.2 e/ou no Apêndice A, 18 (dezoito) têm a legislação publicada nos respectivos portais da transparência, e desses apenas 7 (sete) estão atualizados.
11. Entre os 26 (vinte e seis) municípios piauienses com mais de 20 mil habitantes, considerando o critério apontado no parágrafo anterior, apenas 4 (quatro) estão atualizados.
12. Essa realidade coloca o Piauí em uma posição significativamente abaixo da média nacional, onde 53,1% dos municípios declararam ter um Plano Diretor atualizado ou em vigor. Entre as cidades com mais de 20 mil habitantes, esse percentual é ainda maior, alcançando 89,4%, segundo a Pesquisa de Informações Básicas Municipais (Munic, 2021), do IBGE.

2 INTRODUÇÃO

2.1 Decisão que autorizou o levantamento e as razões que a originaram

13. Esta ação de controle está autorizada pela Portaria de Credenciamento nº 215/2025, de 18 de março de 2025, publicada no Diário Oficial Eletrônico do TCE/PI (DOETCEPI) nº 051/2025, em 20 de março de 2025.
14. Além disso, o tema encontra-se listado no Plano Anual de Controle Externo (PACEX) 2024/2025, conforme Processo SEI nº 100192/2024, aprovado pela Decisão Plenária nº 005, de 11 de abril de 2024, e publicado no DOETCEPI nº 067, em 15 de abril de 2024. Este trabalho está alinhado à Área Temática "Urbanismo e Habitação" e ao Tema 78: "Avaliar as políticas públicas de planejamento urbano, com foco em aspectos de mobilidade e acessibilidade", conforme disposto no Estatuto da Cidade.

2.2 Identificação do objeto

15. A Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que regulamentou a Política Urbana no Brasil, conforme previsto na Constituição Federal de 1988, estabeleceu o Plano Diretor como o principal instrumento de planejamento e desenvolvimento urbano. Seu objetivo é garantir um crescimento ordenado das cidades e assegurar que as demandas da população sejam atendidas de forma racional e sustentável.
16. O Plano Diretor deve contemplar diretrizes para a Política de Habitação, Saneamento Básico e Mobilidade Urbana, além de estabelecer critérios para a ordenação e controle do uso do solo e a preservação ambiental. Outro aspecto fundamental é a garantia da participação democrática dos cidadãos em sua elaboração e implementação, promovendo uma gestão urbana mais inclusiva e transparente.
17. O Estatuto da Cidade torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor para municípios que se enquadrem em pelo menos uma das seguintes condições: (i) tenham mais de 20 mil habitantes; (ii) integrem regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas; (iii) pretendam aplicar o § 4º do art. 182 da CF/88; (iv) possuam áreas de especial interesse turístico; (v) estejam inseridos em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental; e (vi) figurem no cadastro nacional de municípios suscetíveis a deslizamentos de grande impacto.

18. Dessa forma, este estudo teve como foco a análise dos Planos Diretores dos municípios piauienses, ressaltando sua importância como ferramenta essencial para o planejamento e o crescimento ordenado das cidades, especialmente dos centros urbanos, promovendo o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, uso do solo, infraestrutura e preservação ambiental.

2.3 Objetivo e escopo do levantamento

19. O presente trabalho tem como escopo a reprodução do cenário dos municípios piauienses no que se refere à existência ou não de Plano Diretor, instrumento fundamental para orientar o planejamento urbano e, conseqüentemente, o desenvolvimento social e econômico de cada localidade.
20. Buscou-se, a partir da coleta e análise dos dados, traçar um panorama dos municípios piauienses em relação ao cumprimento da Lei Federal nº 10.257/2001, identificando aqueles que possuem Plano Diretor vigente, aqueles cujo plano encontra-se com prazo expirado e aqueles que ainda não implementaram essa ferramenta de gestão territorial.
21. Dessa forma, este estudo estruturou-se em dois grandes objetivos, a saber:
22. **Objetivo 1:** Identificar a situação das cidades piauienses com relação aos planos diretores, tendo como critério o art. 41 e art. 40, § 3º do Estatuto da Cidade, observada a devida publicização (art. 40, § 4º, inciso II).
23. **Objetivo 2.** Levantar a adequação dos Planos Diretores quanto aos requisitos legais e às demandas das cidades com vista ao desenvolvimento urbano sustentável.

2.4 Sobre a Fiscalização

24. O Tribunal de Contas do Estado do Piauí além de cumprir a sua principal função constitucional, que é a de fiscalização da gestão dos recursos públicos, também tem realizado ações de controle voltadas às políticas públicas de maior interesse da população, garantindo que os recursos sejam aplicados de forma eficiente e gerem resultados concretos.
25. Nessa ação de controle, buscou-se levantar o atual cenário dos municípios piauienses quanto a política de desenvolvimento e expansão urbana local a partir do Plano Diretor (elaboração, aprovação, implementação, e atualização), instrumento básico do planejamento com vista a alcançar o desenvolvimento

socio-econômico e físico de seu território (zonas urbana e rural), e assim propiciar o cumprimento da função social da propriedade.

2.5 Declaração

26. Este trabalho foi conduzido em conformidade com as Normas Internacionais das Entidades Fiscalizadoras Superiores - ISSAI, bem como as Normas de Auditoria do Setor Público - NBASP.
27. As ISSAI's foram incorporadas ao ambiente institucional brasileiro através da sua tradução e adaptação à estrutura NBASP com o objetivo de assegurar um padrão metodológico aceito internacionalmente (NBASP 12/001).

2.6 Métodos Utilizados e Limitações

28. O presente estudo utilizou diversas fontes de dados para coletar informações que permitissem indentificar quais municípios piauienses estão obrigados a elaborar, aprovar e atualizar o plano diretor, bem como aqueles que mesmo não tendo a obrigatoriedade, elaboraram seus respectivos planos. Cita-se o site do IBGE, a pesquisa IEGM_2024, portais de transparência municipais, sites do governo federal e estadual, e fontes jornalísticas com informações oficiais.
29. A obrigatoriedade do Plano Diretor foi verificada conforme o art. 41 do Estatuto da Cidade. Inicialmente, foram identificados os municípios com mais de 20 mil habitantes (IBGE_2022), primícia estabelecida no art. 182, § 1º da CF/88. Na sequência foram identificados os demais municípios alcançados pelo art. 41 do Estatuto da Cidade, bem como outros municípios que elaboraram esse importante documento básico de planejamento.
30. Após realizado essa identificação, analisou-se o cumprimento da legislação quanto a elaboração e/ou atualização da Lei Municipal específica (Plano Diretor) por meio da pesquisa IEGM_2024 e dos portais de transparência. Constatou-se que embora alguns municípios tenham declarado a existência do Plano Diretor e informado a data da elaboração ou última atualização, o mesmo não foi publicizado o que vai de encontro ao art. 40, § 4º, inciso II do Estatuto da Cidade. Outros municípios não responderam à questão na pesquisa IEGM_2024, mas os planos diretores foram identificados nos respectivos portais da transparência.
31. Foi selecionada uma amostra de 6 (seis) planos diretores municipais para avaliação da conformidade e alcance do conteúdo. Apesar das inconsistências apontadas, os dados levantados foram considerados adequados para os objetivos do estudo.

LEVANTAMENTO SOBRE OS PLANOS DIRETORES DOS MUNICÍPIOS PIAUIENSES



As limitações encontradas não comprometem os resultados, uma vez que o foco do trabalho é orientar recomendações e futuras fiscalizações, sem caráter sancionatório.

3 VISÃO GERAL DO OBJETO

3.1 Considerações Iniciais

32. Com a urbanização acelerada no Brasil desde o século XX, o crescimento desordenado gerou desafios como infraestrutura deficiente, precariedade no saneamento e dificuldades de mobilidade. Com o advento da Lei Federal Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que regulamenta a política urbana da Constituição de 1988, tem-se uma legislação com diretrizes para enfrentar esses problemas. Seu principal objetivo é disciplinar o uso do solo, garantindo bem-estar social e sustentabilidade. O Plano Diretor é seu principal instrumento de planejamento urbano.
33. O planejamento urbano busca melhorar a qualidade de vida, garantindo acesso a serviços essenciais e participação da população. O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, orienta o crescimento sustentável da cidade, disciplinando o uso e a ocupação do solo de forma equilibrada.
34. O Estatuto da Cidade torna obrigatório o Plano Diretor para municípios que se enquadram em pelo menos um dos seguintes critérios:
 - População superior a 20 mil habitantes;
 - Integração em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;
 - Uso do § 4º do Art. 182 da CF/88 (solo urbano subutilizado);
 - Áreas de especial interesse turístico;
 - Influência de empreendimentos com impacto ambiental significativo;
 - Cadastro nacional de municípios sujeitos a deslizamentos e inundações;
35. Cidades com mais de 500 mil habitantes devem incluir um plano de transporte urbano integrado.

3.2 Do Conteúdo dos Planos Diretores

36. O Art. 42 do Estatuto da Cidade estabelece diretrizes fundamentais para a elaboração do Plano Diretor, garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira equilibrada e sustentável. Ele determina que o plano deve abranger toda a área do município e integrar políticas de planejamento territorial,

ordenamento do uso do solo, infraestrutura urbana, mobilidade, proteção ambiental e inclusão social. Dessa forma, busca-se promover cidades mais organizadas, funcionais e acessíveis para todos os cidadãos.

37. O Art. 42-A exige que os municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas ou áreas de interesse especial, incluam no Plano Diretor uma avaliação dos impactos financeiros e ambientais decorrentes de empreendimentos e atividades com potencial significativo de degradação ambiental ou aumento na demanda por infraestrutura. Essa análise é essencial para garantir que o crescimento urbano ocorra de forma planejada, minimizando impactos negativos e assegurando a sustentabilidade das cidades.
38. Já o Art. 42-B estabelece que a expansão urbana deve ser condicionada à infraestrutura essencial, como abastecimento de água, saneamento básico, energia elétrica e vias de acesso. Dessa forma, evita-se o crescimento desordenado e promove-se um desenvolvimento urbano que respeite os recursos disponíveis e atenda às necessidades da população.
39. A [Figura 1](#) ilustra a integração entre as várias políticas públicas a serem consideradas quando da elaboração do plano diretor.

Figura 1 – Plano Diretor e a integração com as várias políticas públicas



Elaboração TCE-PI

3.2.1 Organização do Uso do Solo

40. O Plano Diretor define zonas residenciais, comerciais, industriais e de preservação ambiental para evitar conflitos de uso e crescimento desordenado. Conforme o Estatuto da Cidade, art. 42, ele pode permitir construção acima do coeficiente básico mediante contrapartida e autorizar alterações no uso do solo com compensação, promovendo equilíbrio urbano.
41. Também pode estabelecer operações consorciadas entre setor público e privado, viabilizando melhorias estruturais e sociais, além de autorizar a transferência do direito de construir para garantir o crescimento ordenado e a função social da cidade.
42. Nos municípios suscetíveis a desastres naturais, o Plano Diretor deve mapear áreas de risco, planejar ações preventivas e de realocação, além de adotar medidas de drenagem urbana. Ele também deve definir diretrizes para regularização fundiária, delimitar zonas de interesse e estabelecer regras para preservação ambiental, mitigando impactos urbanos.
43. A [Figura 2](#) traz uma ilustração dessas zonas.

Figura 2 – ilustração do zoneamento da cidade



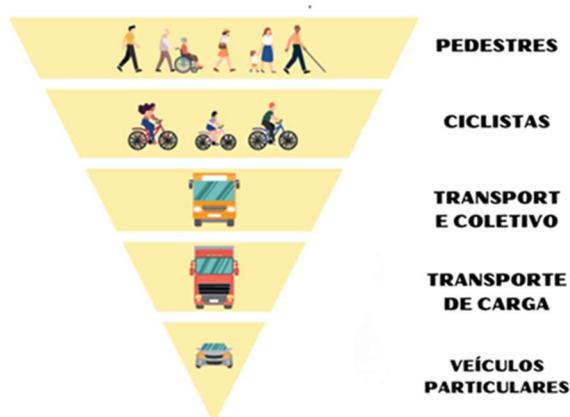
Desenho gerado por IA

3.2.2 Infraestrutura e Mobilidade Urbana

44. O Plano Diretor deve planejar o crescimento urbano conforme a infraestrutura disponível, evitando colapsos nos serviços essenciais e promovendo o uso racional do espaço público, com expansão de vias, calçadas, ciclovias e transporte coletivo eficiente.

45. A mobilidade urbana é um desafio central, influenciado pela acessibilidade (tempo, custo e conforto dos deslocamentos) e conectividade (distância entre pessoas e destinos). Para garantir deslocamentos ágeis e acessíveis, o Plano Diretor deve implementar um planejamento eficiente de transporte.
46. Cidades com mais de 500 mil habitantes devem elaborar um plano de transporte urbano integrado, alinhado ao Plano Diretor, abordando transporte público, circulação viária, acessibilidade e sustentabilidade. Esse plano deve considerar a taxa de motorização, atender regiões periféricas e integrar diferentes modais, como ônibus, metrô e bicicletas, com tarifas justas e serviços de qualidade.
47. A Pirâmide de Hierarquia Modal - **Figura 3** - deve ser adotada para priorizar transportes sustentáveis e inclusivos, invertendo a lógica tradicional que favorece veículos individuais, promovendo mobilidade eficiente e ambientalmente responsável.

Figura 3 – Pirâmide de hierarquia modal de transporte



Fonte. Cartilha Cidade Democrática: Uma Construção Participativa – TCE-PB/UFPB

3.2.3 Proteção Ambiental e Sustentabilidade

48. O Plano Diretor deve evitar a ocupação irregular de áreas de risco, proteger mananciais e reservas ambientais e estabelecer regras para taxas de permeabilidade, contribuindo para o controle de enchentes e a qualidade de vida futura.
49. Para mitigar a crise climática e preservar recursos naturais, deve promover cidades sustentáveis, incentivando eficiência energética, energias renováveis, mobilidade urbana sustentável e gestão de resíduos.
50. O saneamento básico, garantido pela Constituição Federal e pela Lei N° 11.445/2007 (atualizada pelo Novo Marco Regulatório do Saneamento Básico

no Brasil - Lei Nº 14.026/2020), deve ser prioridade, abrangendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e manejo de resíduos.

51. A sustentabilidade é um tema global crescente, reforçado pelos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, lançados em 2015 como parte da Agenda 2030 - esses objetivos abrangem desafios como erradicação da pobreza, acesso à educação, redução das desigualdades e ação climática, visando um futuro mais justo e sustentável.
52. Os Planos Diretores Municipais têm papel fundamental no alcance dos ODSs, desde que neles estejam previstos dispositivos para tal finalidade. Destaca-se: o ODS 11: cidades e comunidades sustentáveis, o ODS 15: vida terrestre, o ODS 6: água potável e saneamento, o ODS 9: indústria, inovação e infraestrutura, o ODS 13: ação contra a mudança global do clima, e o ODS 3: saúde e bem-estar.

Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)



Fonte: Cartilha Cidade Democrática: Uma Construção Participativa – TCE-PB/UFPB

3.2.4 Desenvolvimento Econômico Equilibrado

53. O Plano Diretor deve impulsionar o crescimento econômico ao definir áreas estratégicas para atividades industriais, comerciais e tecnológicas, com infraestrutura adequada e mínima interferência em zonas residenciais. Deve promover investimentos em transporte, saneamento e conectividade digital, além de incentivar a verticalização com densidade populacional equilibrada, evitando a especulação imobiliária.
54. Também é essencial apoiar pequenos negócios e a economia criativa, com espaços para feiras, startups e iniciativas sustentáveis. Essas ações promovem o

desenvolvimento urbano integrado à geração de empregos e oportunidades, assegurando um crescimento sustentável.

3.2.5 Inclusão Social e de Moradia

55. O Plano Diretor deve destinar áreas para habitação popular, assegurando moradia digna à população de baixa renda, regulando a função social da propriedade e combatendo terrenos ociosos.
56. Como instrumento de planejamento, integra infraestrutura, uso do solo e mobilidade urbana, promovendo transporte eficiente e acesso a centros habitacionais. Essa articulação atrai investimentos, garante inclusão social e fortalece a participação popular, tornando as cidades mais sustentáveis, acessíveis e equilibradas.

3.3 Função Social do Plano Diretor

57. Para que o Plano Diretor promova o desenvolvimento sustentável das cidades, é essencial garantir a participação popular em sua elaboração e aplicação por meio de uma gestão democrática.
58. O Estatuto da Cidade, art. 43, prevê instrumentos como conselhos de política urbana, audiências, consultas públicas, conferências temáticas e iniciativas populares na proposição de leis e projetos urbanos.
59. Essa participação conjunta entre governo e sociedade assegura um crescimento urbano organizado, inclusivo e com melhor qualidade de vida.

4 REVISÃO DA LEGISLAÇÃO E DA LITERATURA TÉCNICA

4.1 Arcabouço Legal

60. A Constituição Federal, nos arts. 182 e 183, institui a Política de Desenvolvimento Urbano; conceitua a função social da devida ocupação do solo urbano; e define a usucapião quando cabível.
61. Conforme o art. 182 da CF/88, cabe ao Poder Público Municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes gerais fixadas por meio de lei federal, a saber, a Lei Federal Nº 10.257/2001 de 10 de junho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
62. O Estatuto da Cidade estabelece no art. 4º, III, que no planejamento municipal serão utilizados instrumentos como: Plano Diretor; disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; zoneamento ambiental; peças do planejamento orçamentário

- (PPA, LDO e LOA); gestão orçamentária participativa; planos, programas e projetos setoriais; e planos de desenvolvimento econômico.
63. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal - elevado ao patamar de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (CF/88, art. 182, § 1º) - norteará o crescimento das cidades, respeitando a ordenação e controle do uso do solo, evitando a ocorrência de situações problema, por exemplo, de moradia, mobilidade, saneamento, além de prevenir a ocorrência de desastres que venham a prejudicar seus habitantes.
 64. Deve-se considerar que o art. 40, § 2º do EC estabelece que o plano diretor deverá englobar o território do município como um todo.
 65. Cabe registrar que a Lei Federal "alargou a obrigatoriedade para um recorte maior do que aquele estabelecido constitucionalmente (cidades com mais de 20 mil habitantes)"¹, passando a abranger cidades relacionadas nos incisos II a VI do art. 41, sendo que "apenas o primeiro dispõe de uma listagem clara, atualizada semestralmente pelo IBGE com base em pesquisa de legislações complementares estaduais"⁴. A autora acrescenta que os demais não possuem registros unificados que permitam identificar os municípios que estão sujeitos à obrigação da elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor.
 66. Na referida Lei, no art. 50, encontra-se a determinação do prazo máximo para a aprovação da Lei municipal do plano diretor - 30 de junho de 2008 – para as cidades com mais de vinte mil habitantes (art. 41, I) e as integrantes de região metropolitana ou aglomeração urbana (art. 41, II) que não tinham plano diretor aprovado na data de sua entrada em vigor.
 67. As demais cidades com obrigatoriedade (art. 41, incisos III, IV e V) não há uma determinação do prazo para a elaboração e aprovação do plano diretor.
 68. Para as cidades incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos (art. 41, VI) e que não tinham plano diretor aprovado o prazo máximo estabelecidos foi de cinco anos para o encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal (art. 42-A, inciso VI, § 4º).

¹ BRUNO, Ana Paula (2020, p. 61-62)
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/cidades/pt-br/midia/documentos/pdf/seinfra_tcu_desenvolvimento_urbano_apb_final_para_publicacao_site_mdr.pdf. Acesso em: 13 mar. 2025.

69. O prazo máximo estabelecido para a revisão do plano diretor é a cada dez anos, a partir da aprovação da lei municipal que o instituiu, válidos inclusive para os municípios que não tenham a obrigatoriedade de elaborar/aprovar seus planos diretores, mas o fizeram (art. 40, § 3º).
70. No processo de elaboração do plano diretor, bem como na fiscalização de sua implementação, os Poderes Executivo e Legislativo garantirão a participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade por meio das audiências públicas e debates, publicização dos documentos / informações produzidos, bem como acesso a estes (art. 40, § 4º, incisos I a III).
71. Especificamente em relação aos organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas⁹ tem-se que “incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania” (art. 45).

4.1.1 Diretrizes gerais da política urbana

72. As diretrizes gerais da política urbana orientam os municípios na elaboração dos planos diretores e demais instrumentos de gestão urbana, visando cidades mais inclusivas, justas e sustentáveis, concretizados com justiça social, melhoria da qualidade de vida da população, uso racional dos recursos do meio ambiente e participação social nas decisões do futuro das cidades.
73. O art. 2º do EC destaca como diretrizes a gestão democrática com participação popular, o ordenamento do uso do solo para evitar especulação e degradação ambiental, além do planejamento sustentável que concilie crescimento econômico e qualidade de vida. Ainda, a justiça social garantindo o direito à moradia e à regularização fundiária, a mobilidade urbana com foco no transporte público e acessibilidade, e a criação de espaços seguros e saudáveis para a população. Além disso, a política urbana deve fomentar a economia local e assegurar a proteção ambiental e do patrimônio cultural.

4.1.2 Principais instrumentos da política urbana

74. Os instrumentos da política urbana são ferramentas que orientam o desenvolvimento e a gestão das cidades, com vista a melhorar a qualidade de vida da população e promover o uso sustentável do solo.

75. Dentre os instrumentos gerais elencados no art. 4º do EC Murta (2007)⁵ destaca: ferramentas de planejamento (planos nacionais e locais, incluindo o plano diretor, parcelamento, zoneamento, sistema de planejamento orçamentário), de incentivo tributário e financeiro, institutos jurídicos e políticos, Estudo prévio de Impacto Ambiental (EIA), e Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).
76. Como instrumentos menos tradicionais - agrupados por classe, segundo seus objetivos e formas de aplicação – o referido autor relaciona: de restrição à retenção especulativa de imóveis; de regularização fundiária urbanística, de segurança jurídica, e ampliação do acesso à terra urbana; de flexibilização dos parâmetros edilícios, com negociação entre as partes e possibilidade de captura de parcela de lucros privados pelo poder público; de planejamento; e de gestão social.
77. Publicação do Ministério das Cidades² destaca a importância de definir os instrumentos adequados no Plano Diretor, vez que esses “possibilitam que as estratégias e intenções” ali expressas se concretizem. Acrescenta:

Para cada estratégia é importante verificar se há algum instrumento do Estatuto que possa ser aplicado. A área da cidade onde vai ser aplicado deve estar demarcada nos mapas anexos à Lei do Plano e as regras de aplicação devem estar descritas com clareza no próprio Plano.

78. A mesma publicação exemplifica como tais instrumentos podem interferir nos aspectos da vida cotidiana e da gestão da cidade:

Na indução do desenvolvimento urbano; no financiamento da cidade; na democratização da gestão; na regularização fundiária; no combate à especulação imobiliária; na inclusão da maioria dos moradores em áreas com serviços e infra-estrutura, na preservação do patrimônio cultural e ambiental, entre outros.

4.1.3 Conteúdo mínimo do Plano Diretor

79. O Estatuto da Cidade, art. 42, estabelece conteúdo mínimo para os planos diretores, a saber:
80. (I) a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-

² <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional> Acesso em: 14 mar. 2025.

- estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º (Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios);
81. (II) disposições requeridas pelos arts. 25, 28 e 29, 32, e 35 - integram as respectivas seções: Do direito de preempção (confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares); Da outorga onerosa do direito de construir (poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado - poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário); Das operações urbanas consorciadas (poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas); e Da transferência do direito de construir (poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação de bens de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, ou para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas de baixa renda e habitação de interesse social);
82. (III) sistema de acompanhamento e controle.
83. Com o advento da Lei Federal Nº 12.608/2012, de 10 de abril de 2012, que entre outras disposições e providências instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) foram inseridos os arts 42-A e 42-B.
84. O art. 42-A, incisos I a VI, §§ 1º a 4º, relaciona conteúdo adicional para o Plano Diretor dos municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.
85. Já o art. 42-B, incisos I a VIII, §§ 1º a 3º, estabelece conteúdo mínimo de projeto específico para os municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação do Estatuto da Cidade. Tal projeto deverá ser instituído por lei municipal para o caso de não haver Plano Diretor, caso contrário, ficará dispensado se o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput.

4.1.4 Gestão orçamentária

86. A gestão orçamentária participativa no âmbito municipal (art. 4º, III, alínea f) incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do PPA,

da LDO e da LOA, condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal (art. 44).

87. O Estatuto da Cidade estabelece (art. 40, § 1º) a necessária integração entre o Plano Diretor e as peças do planejamento orçamentário do município, a saber: o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e a Lei Orçamentária Anual (LOA). Tais peças devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas naquele, permitindo que as ações planejadas (a curto, a médio e a longo prazo) sejam viabilizadas.

4.1.5 Competências e atribuições dos órgãos responsáveis pelo Plano Diretor

88. A política de desenvolvimento urbano é responsabilidade de vários órgãos, nas diversas instâncias governamentais: União³ (Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, Conselho das Cidades (ConCidades)⁴), Estados e Municípios (inclui as secretarias municipais (urbanismo e licenciamento) e o poder público municipal).
89. O Poder Público Municipal definirá a política de desenvolvimento e expansão urbana local tendo como instrumento básico do processo de planejamento o Plano Diretor, a ser aprovado pela Câmara Municipal, e com o qual, juntamente com a população, pode estabelecer propostas de melhoria do município para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico de seu território, de modo sustentável, e assim propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural.
90. Os órgãos municipais responsáveis pela política de desenvolvimento urbano têm a missão de ordenar o desenvolvimento da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

³ Ministério das Cidades, criado em 2003, era responsável por tratar da política de desenvolvimento urbano e de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito. Em jan2019 o Ministério das Cidades (MCid) e o Ministério da Integração Nacional (MI) foram fundidos e transformados em Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). Em janeiro de 2023 o MDR foi desmembrado dando origem ao Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MDIR) e ao retorno do MCid.

⁴ ConCidades: órgão colegiado permanente, deliberativo e consultivo, cuja finalidade é tratar acerca da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Edita orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e demais políticas públicas de Desenvolvimento Urbano. A PNDU encontra-se em fase de formulação. Ela tem como objetivo reduzir as desigualdades socioespaciais nas escalas intraurbana e supramunicipal e na escala da rede de cidades. Isso deverá ser feito de forma a contribuir para que se equilibrem os benefícios e ônus do processo de urbanização. Ainda, visa apoiar os municípios a implementarem a agenda local de desenvolvimento urbano. <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano> Acesso em: 13 mar. 2025

91. Dentre as atribuições pode-se citar: planejar, organizar e coordenar a implementação da política de desenvolvimento urbano; propor alterações urbanísticas locais, das normas e instrumentos que regulem o uso e ocupação do espaço público e privado; articular-se com demais órgãos municipais bem como de outras instâncias de governo com vista à implementação de planos e projetos urbanos locais.

4.2 Contexto da Elaboração do Plano Diretor

92. Diversos instrumentos de política urbana - regulam o uso da propriedade urbana em prol do desenvolvimento sustentável - requerem a previsão no Plano Diretor e legislação específica de regulamentação, já outros podem ser aplicados com base na legislação existente. No **ANEXO I** encontra-se tabela elaborada por Murta (2007)⁵ onde estão relacionados tais instrumentos e a necessidade de previsão legal.
93. Para que o Plano Diretor alcance seus objetivos será necessário: estabelecer regras e estratégias de planejamento; oferecer equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados; determinar o que pode e não pode ser construído em cada região da cidade; estimar recursos necessários; estabelecer prazos adequados para conclusão de cada atividade ou ação; e por último e não menos importante, fiscalizar sua implementação.
94. É de conhecimento geral que os municípios piauienses enfrentam limitações quanto a capacidade técnico-administrativa, bem como quanto a recursos tecnológicos para realizar os levantamentos necessários a identificar os problemas concretos a serem enfrentados, base para a elaboração dos diversos planos setoriais (ex.: mobilidade urbana, habitação e transporte integrado, controle ambiental e desenvolvimento sustentável, desenvolvimento econômico, desenvolvimento social, seguridade e defesa social) que podem subsidiar a elaboração do plano diretor.
95. Registra-se que a União, através do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), em parceria com o Ministério do Meio Ambiente (MMA)⁶ e a GIZ (Agência de Cooperação Internacional Alemã) no âmbito do *Projeto de Apoio à Agenda Nacional*

⁵ Murta, Cláudio Martinelli. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso Intensivo de Pós-Graduação em Administração Pública) — Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2007. <https://www.tcerj.tc.br> Acesso em: 23 jan. 2025.

⁶ A partir de janeiro de 2023 Ministério do Meio Ambiente e Mudanças do Clima.

[de Desenvolvimento Urbano Sustentável no Brasil](#) (Projeto ANDUS Brasil)⁷ elaborou o [Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores](#)⁸.

96. O presente levantamento mostra-se relevante, indutor para que as Administrações Municipais enxergando essa realidade, e entendendo a importância desse instrumento de planejamento – o Plano Diretor, tornem a sua elaboração, aprovação e implementação prioridade da gestão, pois a política de desenvolvimento urbano é uma política de estado e não de governo.

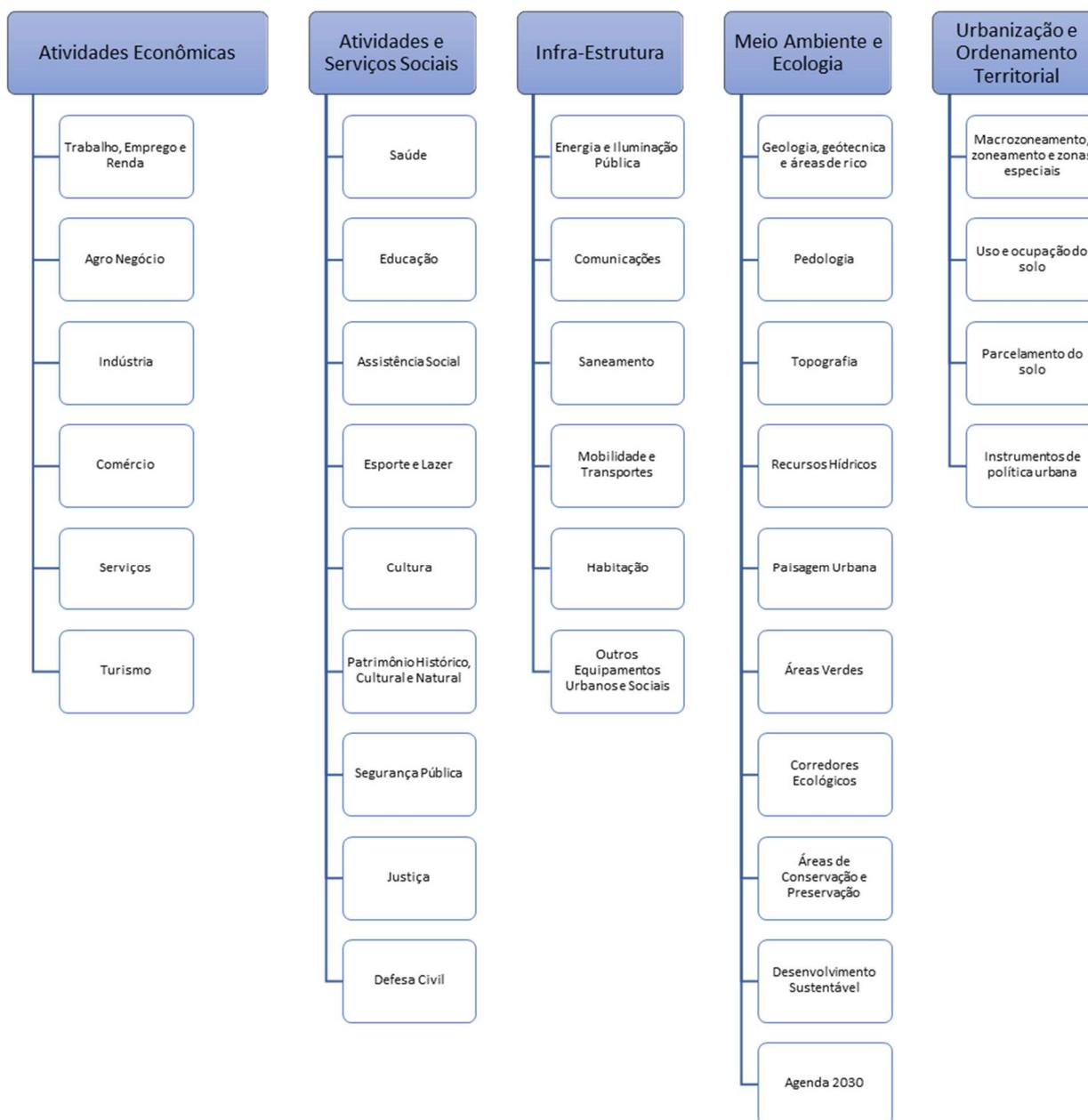
4.2.1 Alcance do Plano Diretor

97. A princípio, os temas passíveis de serem abordados em um plano diretor podem ser assim agrupados: atividades econômicas, atividades e serviços sociais, infraestrutura, meio-ambiente e ecologia, e urbanização e ordenamento territorial (Murta, 2007)³. Acrescenta que esses temas abarcam uma ampla gama de subtemas como: trabalho, emprego e renda, serviços e turismo; saúde, educação, cultura, e segurança pública; saneamento, mobilidade e transportes, e habitação; recursos hídricos, áreas de conservação e preservação, e desenvolvimento sustentável; uso e ocupação do solo, e instrumentos de política urbana, respectivamente.
98. Na *Figura 5* pode-se visualizar essa amplitude de temas que podem ser abordados nos planos diretores:

⁷ O Projeto ANDUS - iniciativa de cooperação técnica entre o governo brasileiro (MCid e MMA) e o governo alemão, tem por objetivo a elaboração de uma estratégia nacional de desenvolvimento urbano, ancorada no tripé econômico-social-ambiental da sustentabilidade. <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus#:~:text=O%20Projeto%20ANDUS%20%C3%A9%20uma,%20social%20e%20ambiental%20da%20sustentabilidade>
Acesso em: 17 mar. 2025.

⁸ <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional> Acesso em: 17 mar. 2025.

Figura 5 – Temas passíveis de serem alcançados pelo plano diretor



Fonte: Adaptação da Tabela 2 – temas passíveis de abordagem pelo plano diretor (Murta, 2007)³. Elaboração TCE/PI

4.2.2 Importância dos planos diretores para o alcance dos ODSs (PNUD) e ODUSs (PNDU)

99. Os princípios orientadores dos ODS⁹ são: pessoa, planeta, prosperidade, paz e parcerias (5 Ps). A Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)¹⁰ contribui em diferentes medidas para aqueles, e os Planos Diretores Municipais têm papel fundamental para alcançar as metas estabelecidas pela ONU, desde que nestes estejam previstos instrumentos adequados, contribuindo para desenvolvimento urbano sustentável contemplando as dimensões econômica, social e ambiental.
100. Destaca-se os seis ODSs abaixo relacionados como os que têm relacionamento mais direto com os planos diretores. De forma resumida tem-se que os objetivos são: Fortalecer a resiliência urbana frente às mudanças climáticas e desastres naturais, integrando medidas ambientais ao planejamento urbano. Promover habitação acessível, transporte sustentável e infraestrutura resiliente, garantindo inclusão social e sustentabilidade. Proteger ecossistemas urbanos, reduzir impactos ambientais e incentivar o reflorestamento e a biodiversidade. Ampliar a conscientização e o financiamento para cidades mais verdes, inovadoras e preparadas para o futuro.
101. ODS 11: Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis: Incorporar ao Plano Diretor das cidades a promoção de moradia digna, transporte sustentável e urbanização inclusiva. Proteger o patrimônio cultural e ambiental, reduzindo impactos urbanos como poluição e gestão inadequada de resíduos. Fortalecer a resiliência urbana a desastres e mudanças climáticas, priorizando populações vulneráveis. Ampliar espaços públicos acessíveis e verdes, promovendo cidades mais seguras, integradas e sustentáveis.
102. ODS 15: Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade: Integrar a conservação ambiental ao Plano Diretor das cidades, promovendo o uso sustentável dos ecossistemas urbanos e periurbanos. Proteger florestas, rios e áreas verdes, combatendo o desmatamento, a degradação do solo e a perda de biodiversidade. Adotar medidas para evitar espécies invasoras, fortalecer o

⁹ <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/6>. Acesso em: 10 mar. 2025.

¹⁰ A PNDU encontra-se em fase de formulação. Ela tem como objetivo reduzir as desigualdades socioespaciais nas escalas intraurbana e supramunicipal e na escala da rede de cidades. Isso deverá ser feito de forma a contribuir para que se equilibrem os benefícios e ônus do processo de urbanização. Ainda, visa apoiar os municípios a implementarem a agenda local de desenvolvimento urbano. <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano> Acesso em: 13 mar. 2025.

reflorestamento e restaurar áreas degradadas. Ampliar o financiamento e incentivos para gestão sustentável da biodiversidade, garantindo cidades mais resilientes e ecologicamente equilibradas.

103. ODS 6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todas e todos: Integrar a gestão da água e saneamento ao Plano Diretor das cidades, garantindo acesso universal e equitativo a água potável e infraestrutura de esgoto. Promover o uso eficiente dos recursos hídricos, reduzir a poluição e incentivar a reciclagem e reutilização segura da água. Restaurar ecossistemas urbanos relacionados à água, como rios e aquíferos, assegurando sustentabilidade ambiental. Fortalecer a participação comunitária e a cooperação para uma gestão hídrica eficiente e inclusiva.
104. ODS 9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação: Integrar a infraestrutura sustentável e resiliente ao Plano Diretor das cidades, garantindo desenvolvimento econômico e bem-estar social. Fomentar a industrialização inclusiva e sustentável, incentivando a modernização tecnológica e a adoção de processos limpos. Ampliar o acesso a crédito e mercados para pequenas indústrias, promovendo inovação e pesquisa científica. Expandir o acesso à tecnologia e conectividade, fortalecendo o ambiente urbano para a economia digital e a diversificação produtiva.
105. ODS 13: Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos: Incorporar a resiliência climática ao Plano Diretor das cidades, integrando medidas de mitigação e adaptação às políticas urbanas. Fortalecer a conscientização e capacitação para enfrentar os impactos das mudanças climáticas, incluindo sistemas de alerta precoce. Promover financiamento e investimentos em infraestrutura sustentável para reduzir riscos ambientais. Priorizar comunidades vulneráveis na gestão climática, garantindo cidades mais seguras e preparadas para eventos extremos.
106. ODS 3. Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todas e todos, em todas as idades: Incorporar diretrizes de saúde pública ao Plano Diretor das cidades, garantindo acesso universal a serviços de saúde de qualidade. Reduzir a mortalidade materna e infantil, fortalecer a prevenção e o tratamento de doenças transmissíveis e não transmissíveis. Promover a segurança viária, o controle da poluição e a redução de substâncias nocivas para melhorar a qualidade de vida urbana. Ampliar investimentos em infraestrutura de saúde, inovação médica e capacitação profissional para um sistema mais resiliente e acessível.
107. No âmbito nacional, o Governo Federal através do MDR, em parceria com a GIZ (Agência Alemã) e o World Resource Institute (WRI) Brasil e com o apoio da Universidade Federal Rural do Semiárido (UFERSA), após amplo debate nacional

com a participação de representantes das três esferas governamentais, da academia e de entidades da sociedade civil organizada, formulou os 16 (dezesesseis) Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS), que integram a agenda da PNDU¹¹:

1. direito à cidade para todas as pessoas;
2. moradia digna, segura e bem localizada;
3. território urbano articulado e eficiente;
4. cidade protagonista da ação climática;
5. cidade e natureza integradas;
6. águas urbanas para a vida;
7. prosperidade econômica inclusiva e verde;
8. cidade inteligente;
9. patrimônio, identidades e saberes regionais;
10. espaços urbanos acolhedores e seguros;
11. cidade para todas as gerações;
12. cidade democrática e participativa;
13. cidade educadora;
14. finanças municipais eficientes, inovadoras e justas;
15. políticas urbanas integradas;
16. cooperação e parcerias para o desenvolvimento urbano.

4.3 Aspectos quanto a avaliação do plano diretor

108. Um plano diretor deve ser avaliado considerando aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais. Ainda, deverá atender as necessidades da população e ser compatível com as normas e políticas nacionais.
109. Essa avaliação enfrenta desafios, seja pela complexidade e abrangência desse instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, seja a multidisciplinaridade necessária para sua elaboração e implementação, bem como as especificidades locais que dificultam uma avaliação uniforme.
110. Murta (2007)³ propõe a avaliação de planos diretores segundo níveis de competência, nomeados como nível básico (conformidade) e níveis adicionais desejáveis conforme “matriz de avaliação” apresentada no ANEXO III.
111. Pontos básicos a serem observados ao avaliar a qualidade dos planos diretores incluem por exemplo: (i) verificar a participação da sociedade civil na sua elaboração, implementação e fiscalização das ações estabelecidas; (ii) a integração com outras políticas públicas nas três esferas de governo (PD alinhado com os objetivos, as metas, as normas e os recursos de outras políticas setoriais – cita-se: saúde, educação, segurança, transporte, saneamento, cultura, segurança); sistema de monitoramento e avaliação com estabelecimento de indicadores para aferir os resultados alcançados, bem como identificar problemas e propor soluções.¹²

¹¹ <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/mdr-apresenta-os-16-objetivos-do-desenvolvimento-urbano-sustentavel-odus#:~:text=MDR%20apresenta%20os%2016%20objetivos,Integra%C3%A7%C3%A3o%20e%20do%20Desenvolvim ento%20Regional> Acesso em: 27 mar. 2025.

¹² O que um plano diretor deve ter para ser considerado eficaz e atualizado. <https://elianesimonini.adv.br/?p=1761>. Acesso em: 13 mar. 2025.

112. Indicadores são fundamentais para refletir o nível de satisfação da população com serviços sociais e de infraestrutura, traduzindo a qualidade de vida alcançada pelos usuários e consumidores. Para a Administração traduz-se em ferramenta importante para avaliar o alcance de metas, indicar as melhorias necessárias, e auxiliar na tomada de decisões.
113. Para a avaliação da qualidade do plano diretor (documento produzido) e, por conseguinte, da sua implementação os indicadores são fundamentais para medir o alcance das “estratégias e intenções” ali comunicadas. Tendo em vista que os planos diretores abordam os mais variados temas que impactam o dia a dia da população (ex. saúde, educação, segurança pública, saneamento, mobilidade e transporte, habitação etc.), os indicadores de desempenho da gestão municipal a partir do Plano Diretor são métricas essenciais para avaliar as melhorias do município, seja o ordenamento territorial urbano; a eficácia, a eficiência e a qualidade dos serviços públicos ofertados com vistas a atender às necessidades da população.
114. Outros meios e canais de avaliação são a aplicação de pesquisa direta - se mostra eficaz meio de informação - podendo ser direcionada para avaliação do impacto do plano diretor na gestão urbana, ou direcionada para qualquer um dos segmentos abordados no plano diretor.
115. A instalação de ouvidorias nos órgãos municipais se constitui em um excelente meio para avaliação dos níveis de satisfação dos usuários.

5 OBJETIVO 1 – IDENTIFICAR A SITUAÇÃO DAS CIDADES PIAUIENSES COM RELAÇÃO AOS PLANOS DIRETORES TENDO COMO CRITÉRIO O ART. 41 E ART. 40, § 3º DO ESTATUTO DA CIDADE.

5.1 Introdução

116. A revisão da legislação e da literatura técnica proporcionou definir a abordagem do presente levantamento. O objetivo geral recaiu em conhecer a realidade dos municípios piauienses quanto a política de desenvolvimento e expansão urbana local a partir do seu documento básico de planejamento, o Plano Diretor.
117. Como resultado desse processo, concluiu-se que um dos objetivos específicos para alcançar o objetivo geral incluía uma pesquisa abrangente para responder a seguinte questão: tendo em vista os critérios de obrigatoriedade de elaboração e atualização dos planos diretores estabelecidos pelo Estatuto da Cidade – Lei

LEVANTAMENTO SOBRE OS PLANOS DIRETORES DOS MUNICÍPIOS PIAUIENSES



Federal Nº 10.257, de 10 de junho de 2001, quais municípios piauienses encontram-se em desacordo com as exigências legais?

118. Tem-se, pois como o objetivo 1 deste levantamento identificar os municípios piauienses alcançados pela Lei Federal e que, frente aos critérios referidos, devam elaborar, aprovar, bem como manter vigente Lei Municipal - Plano Diretor, e implementá-lo com vistas a atender às necessidades da população e ser compatível com as normas e políticas nacionais.
119. Busca-se, pois, construir o panorama dos municípios piauienses com mais de vinte mil habitantes, além daqueles alcançados pelos incisos II a VI do art. 41 da referida Lei, que têm plano diretor em plena vigência, com prazo de vigência vencido, ou não têm plano diretor.

5.2 Resultados Encontrados

120. Utilizando-se diversos canais, a saber: sites governamentais, portais da transparência municipal, pesquisa IEGM_2024, identificou-se os municípios piauienses que, frente as exigências legais, devam elaborar, aprovar e implementar seus planos diretores, bem como mantê-los vigentes. Adicionalmente, identificou-se outros municípios que elaboraram esse importante documento básico de planejamento. Na sequência apresenta-se os resultados e conclusões alcançados pela pesquisa.

5.2.1 Situação dos municípios piauienses quanto ao atendimento do art. 41 do Estatuto da Cidade (EC)

121. Na implementação da política de desenvolvimento e de expansão urbana o art. 41 do EC desempenha um papel fundamental ao definir os critérios que determinam a obrigatoriedade da elaboração do documento básico do ordenamento territorial e planejamento urbano – o Plano Diretor.
122. Nesse subitem serão apresentados os municípios piauienses alcançados pela indispensabilidade da elaboração, aprovação e implementação dos planos diretores, como em cidades com mais de vinte mil habitantes, em regiões metropolitanas, em áreas turísticas ou naquelas influenciadas por empreendimentos de grande impacto ambiental.
123. Registra-se a necessidade de que o atendimento do art. 41 deva ocorrer de forma concomitante com o art. 40, § 3º, analisado no subitem 6.2.2.

124. O inciso I do art. 41 do EC reafirma o que consta no texto constitucional (CF/88, art. 182, § 1º), ou seja, estabelece a obrigatoriedade do plano diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes.
125. Segundo o Censo IBGE_2022¹³, no Estado do Piauí são 26 (vinte e seis) os municípios com mais de vinte mil habitantes. Realizou-se pesquisa nos respectivos portais da transparência municipal para identificar a existência de legislação municipal específica (Plano Diretor). Na **Tabela 1** tem-se o detalhamento dessas informações:

Tabela 1 – Municípios piauienses com mais de vinte mil habitantes

Posição	Município	População	Plano Diretor
Acima de 50.000 habitantes			
1	Teresina	866.300	Sim
2	Parnaíba	162.159	Sim
3	Picos	83.090	Não
4	Piripiri	65.538	Sim
5	Floriano	62.036	Sim
20.001 a 50.000 habitantes			
6	Barras	47.938	Não
7	Altos	47.453	Não
8	União	46.119	Sim
9	Campo Maior	45.793	Não
10	José de Freitas	42.559	Não
11	Esperantina	40.970	Não
12	São Raimundo Nonato	38.934	Não
13	Oeiras	38.161	Sim
14	Pedro II	37.894	Sim
15	Miguel Alves	32.150	Não
16	Luís Correia	30.641	Sim
17	Piracuruca	28.846	Sim
18	Bom Jesus	28.796	Não
19	Cocal	28.212	Não
20	Corrente	27.278	Sim
21	Batalha	26.300	Não
22	Luzilândia	25.375	Não
23	Uruçuí	25.203	Sim
24	Valença do Piauí	22.279	Não
25	São João do Piauí	21.421	Não
26	Paulistana	21.055	Não

Fonte: IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs). Elaboração TCE-PI

126. Ao analisar os dados constata-se que do universo de cidade piauienses com a obrigatoriedade estabelecida no EC, art. 41, inciso I, a princípio, 42,31% atendem a legislação.

¹³ <https://sidra.ibge.gov.br/Tabela/4709#resultado> Acesso em: 14 jan. 2025.

127. Acrescenta-se que o § 2º do art. 41 estabelece que “No caso de **idades com mais de quinhentos mil habitantes**, deverá ser elaborado um **plano de transporte urbano integrado**, compatível com o plano diretor ou nele inserido”. (grifo nosso)
128. O inciso II do art. 41 do EC alcança as cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas¹⁴. Segundo atualização realizada pelo IBGE, disponibilizada em 20 de agosto de 2024, o Estado do Piauí tem um desses recortes a Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina (RIDE da Grande Teresina)¹⁵.
129. A RIDE da Grande Teresina é composta por municípios piauienses (13) e maranhense (1 - Timon). Na **Tabela 2** relaciona-se os municípios piauiense com a identificação da existência de legislação municipal específica (Plano Diretor), com base em pesquisa realizada nos respectivos portais da transparência municipal.

Tabela 2 – Municípios piauienses que compõem a RIDE Grande Teresina

Cidade	População	Plano Diretor
Altos (*)	47.453	Não
Beneditinos	9.929	Não
Coivaras	4.117	Não
Curralinhos	4.413	Não
Demerval Lobão	16.352	Sim
José de Freitas (*)	42.559	Não
Lagoa Alegre	8.256	Não
Lagoa do Piauí	4.810	Não
Miguel Leão	1.318	Não
Monsenhor Gil	10.255	Não
Nazária	10.262	Não
Teresina (*)	866.300	Sim
União (*)	46.119	Sim

Legenda: (*) municípios relacionados na **Tabela 1**.

Fonte: IBGE (disponibilizado 20ago2024), IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs).
Elaboração TCE-PI

130. Ao analisar os dados constata-se que apenas 3 (três) cidades piauienses que compõem a RIDE Grande Teresina têm Plano Diretor aprovado. Ainda, 4 (quatro) cidades também são alcançadas pela obrigatoriedade estabelecida no EC, art. 41, inciso I, mas apenas 2 (duas) têm Plano Diretor.

¹⁴ As regiões metropolitanas e as aglomerações urbanas são recortes, dinâmicos, instituídos por lei complementar estadual, visando integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum. A criação, bem como a sua modificação e extinção, é competência dos Estados, de acordo com o art. 25, § 3º da CF/88. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41044-ibge-divulga-atualizacao-dos-recortes-metropolitanos-e-aglomeracoes-urbanas> Acesso em: 21 mar. 2025.

¹⁵ As RIDEs são definidas como regiões administrativas que abrangem diferentes unidades da federação. São criadas por legislação específica, na qual os municípios que as compõem são elencados, além de definir a estrutura de funcionamento e os interesses das unidades político-administrativas. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41044-ibge-divulga-atualizacao-dos-recortes-metropolitanos-e-aglomeracoes-urbanas> Acesso em: 21 mar. 2025

131. O inciso III do art. 41 do EC estabelece a obrigatoriedade da elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor para as cidades onde o Poder Público pretenda utilizar instrumentos de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada, conforme previstos no § 4º do art. 182 da CF/88.
132. O inciso IV do art. 41 do EC alcança as cidades integrantes de áreas de **especial** interesse turístico. (grifo nosso)
133. Segundo o Mapa do Turismo Brasileiro do MTur – 2025¹⁶, o Piauí possui 50 (cinquenta) municípios turísticos distribuídos em 7 (sete) polos turísticos. A relação completa desses municípios encontra-se no **APÊNDICE A**.
134. Desse universo 18 (dezoito) municípios têm mais de vinte mil habitantes, sendo, pois, alcançados pela obrigatoriedade estabelecida no EC, art. 41, inciso I. Com base em pesquisa realizada nos respectivos portais da transparência municipal, apenas 8 (oito) têm legislação municipal específica (Plano Diretor).
135. Entre os outros 32 (trinta e dois) municípios com menos de vinte mil habitantes, 2 (dois) têm legislação municipal específica (Plano Diretor).
136. Em pesquisa realizada na rede mundial de computadores foram encontradas matérias sobre atrações turísticas nos municípios relacionados na **Tabela 3**. Os mesmos encontram-se relacionados na listagem do Programa de regularização do turismo (PRT) do Governo Federal.

Tabela 3 – Municípios piauienses com publicação na rede mundial de computadores sobre atrações turísticas

Cidade	População	Plano Diretor
Amarante	17.234	Não
Bom Jesus (*)	28.796	Não
Cajueiro da Praia	7.957	Não
Coronel José Dias	4.250	Não
Ilha Grande	9.274	Não
Luís Correia (*)	30.641	Sim
Oeiras (*)	38.161	Sim
Parnaíba (*)	162.159	Sim
Pedro II (*)	37.894	Sim
Piripiri (*)	65.538	Sim
Santa Cruz dos Milagres	3.435	Não
São Raimundo Nonato (*)	38.934	Não
Teresina (*)	866.300	Sim

Legenda: (*) municípios relacionados na **Tabela 1**.

Fonte: Rede mundial de computadores, IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs).
Elaboração TCE-PI

¹⁶ <https://www.mapa.turismo.gov.br/mapa/init.html#/home>. Acesso em: 07 mar. 2025.

137. O inciso V do art. 41 do EC estabelece a obrigatoriedade da elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor para as cidades inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. Nesses casos, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas (art. 41, § 1º).
138. Os impactos ambientais que podem ser causados pela instalação de grandes empreendimentos são diversos. As instalações para produção de energia eólica e solar trazem benefícios como a não emissão de gases do efeito estufa, mas, como efeito adverso pode ocorrer desflorestamento/desmatamento, ruídos e vibrações, geração de resíduos, e interferência na fauna. Na exploração de minerais (ex.: ferro) pode ocorrer o desmatamento, erosão do solo e poluição do ar e da água. Já as atividades do agronegócio podem ter impactos ambientais como desmatamento, perda de biodiversidade, contaminação do solo e da água, e produção de gases.
139. Pesquisa realizada na rede mundial de computadores, incluindo site do governo estadual, retornou matérias sobre grandes empreendimentos nos municípios piauienses relacionados na **Tabela 4**.

Tabela 4 – Municípios piauienses com instalação de grandes empreendimentos

Atividade	Município	População	Plano Diretor
Energia Renovável	Caldeirão Grande	5.503	Não
	Dom Inocêncio	9.159	Sim
	Guadalupe	10.270	Não
	Ilha Grande	9.274	Não
	Lagoa do Barro	4.995	Sim
	Queimada Nova	8.738	Sim
	Ribeira do Piauí	4.055	Não
	Simões	14.350	Não
Agronegócio	Baixa Grande do Ribeiro	13.272	Não
	Bom Jesus (*)	28.796	Não
	Corrente (*)	27.278	Sim
	Cristino Castro	10.503	Não
	Currais	4.854	Não
	Guadalupe	10.270	Não
	Gilbués	10.892	Sim
	Ribeiro Gonçalves	6.164	Não
	Santa Filomena	6.087	Não
	Sebastião Leal	4.446	Não
Uruçuí (*)	25.203	Sim	
Mineração	Piripiri (*)	65.538	Sim

Legenda: (*) municípios relacionados na **Tabela 1**.

Fonte: Rede mundial de computadores, PIB Piauí_2021¹⁷, IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs). Elaboração TCE-PI

140. Por fim, o inciso VI do art. 41 do EC estabelece a obrigatoriedade da elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor para as cidades incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.
141. A Nota Técnica nº 1/2023/SADJ-VI/SAM/CC/PR¹⁸ da Secretaria Especial de Articulação e Monitoramento da Casa Civil da Presidência República – SAM/CC/PR traz no Anexo I lista com os municípios mais suscetíveis à ocorrências de desastres associados a movimento de massa, alagamentos, enxurradas e inundações para serem priorizados nas ações da União em gestão de risco e de desastres naturais. A base de dados utilizada é de 1991 a 2022.
142. No **ANEXO II** desse relatório traz-se o recorte com os 47 (quarenta e sete) municípios piauienses listados e o tipo de riscos a que estão sujeitos, bem como o número de pessoas em áreas mapeadas ao risco geo-hidrológico.
143. A pesquisa IEGM_2024 – Dimensão I-Cidades (defesa civil) - retornou os municípios piauienses que identificam e mapeiam as áreas de risco de desastres conforme relacionados na **Tabela 5**.

Tabela 5 – Municípios piauienses que identificam e mapeiam áreas de risco de desastres

Municípios	População	Plano Diretor
Aroazes (**)	5.369	Não
Assunção do Piauí	7.452	Não
Barras (*) (**)	47.938	Não
Batalha (*) (**)	26.300	Não
Belém do Piauí	3.423	Não
Bertolínia	5.562	Não
Campo Maior (*) (**)	45.793	Não
Caracol	10.318	Não
Cristalândia do Piauí	7.356	Não
Cristino Castro (**)	10.503	Não
Currais	4.854	Não
Elesbão Veloso	13.607	Não
Esperantina (*) (**)	40.970	Não
Fartura do Piauí	5.284	Não
Floriano (*) (**)	62.036	Sim

¹⁷ Produto Interno Bruto dos municípios do estado do Piauí 2021 [recurso eletrônico] / **Superintendência CEPRO/SEPLAN** – Teresina: CEPRO/SEPLAN, 2023. <http://antigo.seplan.pi.gov.br/noticia.php?id=1160> Acesso em: 21 mar. 2025.

¹⁸ Processo SUPER nº 00042.000497/2023-74 - ANEXO I
chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/mdr/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/protecao-e-defesa-civil-sedec/copy_of_NotaTcnica12023SADJVISAMCCPR_SEI_00042.000497_2023_74.pdf Acesso em: 14 jan. 2025.

Municípios	População	Plano Diretor
Francinópolis	4.505	Não
Francisco Macedo	2.929	Não
Guadalupe	10.270	Não
Ilha Grande (**)	9.274	Não
Itaueira	10.323	Não
João Costa	2.970	Não
Joaquim Pires (**)	13.886	Não
José de Freitas (*) (**)	42.559	Não
Lagoa do Barro do Piauí	4.995	Sim
Luís Correia (*) (**)	30.641	Sim
Luzilândia (*) (**)	25.375	Não
Marcolândia	8.533	Não
Miguel Alves (*) (**)	32.150	Não
Monsenhor Hipólito	7.577	Não
Nossa Senhora de Nazaré	5.228	Não
Parnaíba (*) (**)	162.159	Sim
Pedro II (*)	37.894	Sim
Picos (*) (**)	83.090	Não
Pimenteiras	11.341	Não
Piracuruca (*) (**)	28.846	Sim
Porto (**)	12.052	Não
Prata do Piauí	3.042	Não
Ribeiro Gonçalves	6.164	Não
Santa Cruz dos Milagres (**)	3.435	Não
São Francisco de Assis do Piauí	5.572	Não
São João da Canabrava	4.242	Não
São João do Arraial	8.186	Não
São João do Piauí (*)	21.421	Não
São José do Divino (**)	4.841	Não
União (*) (**)	46.119	Sim
Várzea Branca	5.055	Não
Várzea Grande	4.417	Não

Legenda: (*) municípios relacionados na [Tabela 1](#);

(**) municípios relacionados no [ANEXO II](#).

Fonte: IEGM_2024, IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs). Elaboração TCE-PI

144. Do total de municípios que responderam à questão no IEGM_2024 (curiosamente, quarenta e sete), 20 (vinte) estão listados no documento da SAM/CC/PR. Dentre esses, com base em pesquisa realizada nos respectivos portais da transparência municipal apenas 5 (cinco) têm legislação municipal específica (Plano Diretor). Da relação apresentada na tabela acima, outros 2 (dois) municípios encontram-se em situação similar.
145. Por último, registra-se que o § 3º do art. 41 estabelece que:

As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, **com vistas a garantir acessibilidade**

da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. (grifo nosso)

5.2.2 Situação dos municípios piauienses quanto ao atendimento do art. 40, § 3º do Estatuto da Cidade

146. Utilizando-se os diversos canais já relacionados, com destaque para os portais da transparência municipal (identificar a lei municipal específica – PD) e a pesquisa IEGM_2024 (informação se o município elaborou plano diretor e a data da última atualização), foi verificado se os municípios que elaboraram e aprovaram os respectivos planos diretores estão atendendo o que estabelece o art. 40, § 3º do EC, ou seja, se os mantêm vigentes o que significa revisá-los no prazo máximo de dez anos a partir da aprovação pela respectiva Câmara Municipal da lei municipal que o instituiu.
147. Repisa-se que tal comando legal é válido inclusive para os municípios que não tenham a obrigatoriedade de elaborar/aprovar seus planos diretores, mas o fizeram.
148. Na **Tabela 6** tem-se a listagem dos municípios que responderam “sim” para as questões da pesquisa IEGM-2024 anteriormente referidas, com o detalhamento dessas informações, acrescida dos municípios que foram relacionados em umas das tabelas anteriores (Tabelas 1 a 5) e/ou no Apêndice A, e que com base em pesquisa realizada nos respectivos portais da transparência municipal foi identificado a existência de legislação municipal específica (Plano Diretor) mesmo que não tenham respondido à tais questões.

Tabela 6 – Relação dos municípios com informação da última atualização dos PDs

Município	População	Plano Diretor	Lei Municipal	Última atualização
Acima de 50.000 habitantes				
Teresina	866.300	Sim	Lei Complementar nº 5.481/2019	27.12.2019
Parnaíba	162.159	Sim	Lei nº 2.296/2007	05.01.2007
Picos	83.090	Não		08.01.2008
Piripiri	65.538	Sim	Lei Complementar nº 15/2022	14.12.2022
Floriano	62.036	Sim	Lei nº 416/2007	23.04.2007
20.001 a 50.000 habitantes				
União	46.119	Sim	Lei nº 494/2006	21.09.2006
Campo Maior	45.793	Não		10.05.2021

Município	População	Plano Diretor	Lei Municipal	Última atualização
Oeiras	38.161	Sim	Lei nº 1.830/2017	10.07.2017
Pedro II	37.894	Sim	Lei nº 1.014/2010	16.09.2010
Luis Correia	30.641	Sim	Lei nº 695/2010	30.07.2010
Piracuruca	28.846	Sim	Lei Complementar nº 001/2006	10.10.2006
Bom Jesus	28.796	Não		20.12.2017
Cocal	28.212	Não		19.04.2019
Corrente	27.278	Sim	Lei nº 394/2007	02.10.2007
Batalha	26.300	Não		10.10.2006
Uruçuí	25.203	Sim	Lei Complementar nº 821/2021	15.12.2021
Até 20.000 habitantes				
Canto do Buriti	19.365	Não		07.05.2018
Castelo do Piauí	19.288	Sim	Lei Complementar nº 1.153/2012	10.09.2012
Água Branca	17.573	Não		31.12.2020
Amarante	17.234	Não		29.12.2008
Dermeval Lobão	16.352	Sim	Lei nº 060912/2012	05.09.2012
Gilbués	10.892	Sim	Lei Complementar nº 179/2021	09.03.2021
Itaueira	10.790	Não		18.07.2021
Ilha Grande	9.274	Não		05.11.2007
Dom Inocêncio	9.159	Sim	Lei nº 97/2008	Maio2008
Queimada Nova	8.738	Sim	Lei Complementar nº 002/2021	08.06.2021
Isaías Coelho	7.774	Não		31.12.2021
Monsenhor Hipólito	7.577	Não		24.06.2011
São José do Piauí	6.597	Sim	Lei nº 003/2010	09.02.2010
Santa Filomena	6.087	Não		29.09.2023
Lagoa do Barro do Piauí	4.995	Sim	Lei Complementar nº 007/2021	10.05.2021
Agricolândia	4.940	Não		27.12.2018
Arraial	4.520	Não		16.12.2009
Coronel José Dias	4.250	Não		27.08.2020
Jardim do Mulato	4.180	Não		31.12.2020
Belém do Piauí	3.423	Não		24.10.2017
Canavieira	3.414	Não		01.11.2023
Francisco Macêdo	2.929	Não		23.07.2012

Legenda: texto em vermelho – municípios que responderam as referidas questões na pesquisa IEGM_2024, com PD vencido e/ou não publicaram a Lei Municipal Específica (Plano Diretor).

Fonte: IBGE_2022 (população), IEGM_2024 (atualização) e Portais da Transparência Municipal (PDs).
Elaboração TCE-PI

149. Com relação às respostas dadas na pesquisa IEGM_2024 cabe registrar que:
- (i) Parnaíba informou que a data da última atualização do PD seria 30.11.2016, mas no portal da transparência municipal consta apenas “Questionário online de revisão do plano” (formulário com acesso encerrado) – considerou-se, pois, a data do último plano diretor publicado; (ii) Corrente, Demerval Lobão e Luís Correia informaram data da última atualização dos respectivos PDs diferentes das que constam nas respectivas leis específicas publicadas nos portais da transparência municipal – de modo similar, considerou-se a data constante na lei publicada.
150. Ainda, 30 (trinta) municípios informaram na pesquisa IEGM_2024 a data da última atualização do Plano Diretor, contudo, para 20 (vinte) deles não foi localizado a

publicização da Lei Municipal específica nos respectivos portais da transparência, o que vai de encontro ao art. 40, § 4º, inciso II do Estatuto da Cidade.

151. Os dados apresentados acima encontram-se compilados na **Tabela 7** a seguir:

Tabela 7 – Compilação dados da Tabela 6

Plano Diretor (38)	Publicação no Portal da Transparência (S=18; N=20)	População > 50.000 hab (5 municípios)		População 20.001 a 50.000 hab (11 municípios)		População até 20.000 hab (22 municípios)	
Vigente (20)	Sim (7)	2	2	5	2	13	3
	Não (13)		---		3		10
Vencido (18)	Sim (11)	3	2	6	5	9	4
	Não (7)		1		1		5

Fonte: IBGE_2022 (população), IEGM_2024 (atualização) e Portais da Transparência Municipal (PDs).
Elaboração TCE-PI

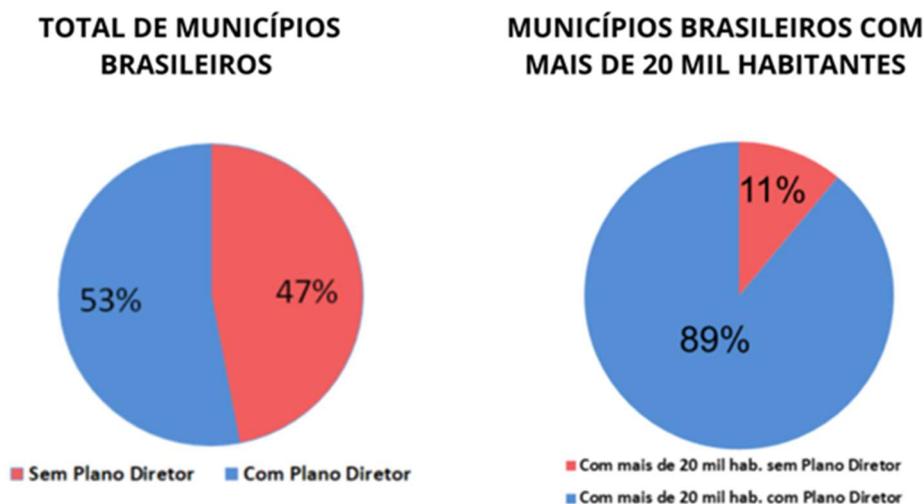
152. Analisando os dados apresentados acima têm-se que, em algum momento, 38 (trinta e oito) municípios elaboraram os seus Planos Diretores, mas apenas 18 (dezoito) publicizaram a Lei Municipal específica nos respectivos portais da transparência.
153. Ainda, no presente momento 7 (sete) municípios atendem à Lei quanto a atualização e publicização dos respectivos planos diretores. Por outro lado, 11 (onze) municípios estão com seus planos diretores desatualizados, embora publicizados.
154. Dos 26 (vinte e seis) municípios piauienses com mais de vinte mil habitantes (ver **Tabela 1**), obrigados, pois, a elaborar e aprovar os respectivos planos diretores, apenas 7 (sete) atendem à Lei quanto a atualização desses, mas 3 (três) não publicizaram a Lei Municipal específica nos respectivos portais da transparência, o que vai de encontro ao art. 40, § 4º, inciso II do Estatuto da Cidade.
155. Já dos 22 (vinte e dois) municípios com menos de vinte mil habitantes (ver **Tabela 6**) - não obrigados a elaborar e aprovar o plano diretor, tendo como critério o art. 41, inciso I do EC, mas uma vez que o fizeram deverão mantê-lo atualizado e publicizado, apenas 3 (três) atendem à determinação legal.

5.3 Panorama dos planos diretores no Brasil e no Piauí

156. O Estatuto da Cidade é um marco regulatório essencial para o planejamento e a gestão urbana no Brasil, estabelecendo diretrizes para o desenvolvimento sustentável dos municípios.
157. Segundo o IBGE (Munic 2021), 53,1% dos municípios brasileiros possuem Plano Diretor vigente. Entre os que têm mais de 20 mil habitantes — obrigatoriedade

prevista no art. 41, inciso I do EC — esse número sobe para 89,4%. No entanto, muitos desses planos estão desatualizados, não acompanhando o crescimento urbano, apesar da exigência legal de revisão a cada dez anos (art. 40, § 3º).

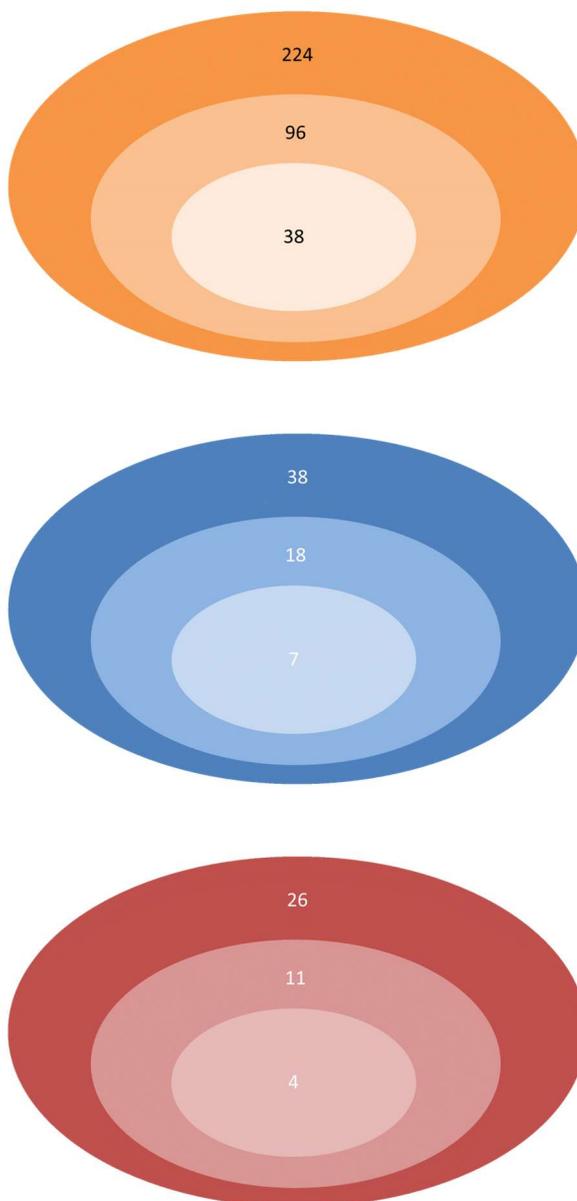
Figura 6 – Panorama dos Planos Diretores no Brasil



Fonte: IBGE/IEGM-2024/Portal de Transparência dos municípios/Min. do Turismo – Elaboração TCE/PI.

158. Além da desatualização, há municípios que, embora possuam o plano, não o implementam ou o elaboraram sem participação popular, comprometendo sua efetividade. No Piauí, a situação é ainda mais crítica, considerando as respostas da pesquisa IEGM_2024 e a busca realizada nos portais da transparência municipal.
159. Dos municípios piauienses que estariam alcançados pela obrigatoriedade do art. 41 ou que mesmo desobrigados elaboraram seus planos diretores, mas limitado aos 96 (noventa e seis) municípios que foram relacionados em uma das tabelas do subitem 5.2 e/ou no Apêndice A – ver quadro geral no **APÊNDICE B** - a princípio 38 (trinta e oito) teriam em algum momento elaborado a Lei Municipal específica, mas somente 18 (dezoito) têm a legislação publicada nos portais, e desses apenas 7 (sete) estão atualizados.
160. Entre os 26 (vinte e seis) municípios piauienses com mais de 20 mil habitantes, considerando o critério apontado no parágrafo anterior, a princípio 11 (onze) teriam em algum momento elaborado a Lei Municipal específica, mas apenas 4 (quatro) estão atualizados.

Figura 7 – Panorama dos Planos Diretores no Piauí



Elaboração TCE-PI

161. Esse cenário evidencia a urgência de os gestores municipais não apenas elaborarem, mas também implementarem e atualizarem seus Planos Diretores. Esses instrumentos são essenciais para orientar o crescimento urbano, garantir infraestrutura adequada e promover o desenvolvimento sustentável. A ausência de um plano impede o município de planejar de forma racional, comprometendo o bem-estar da população e a sustentabilidade das cidades.

6 OBJETIVO 2 - LEVANTAR A ADEQUAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES QUANTO AOS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS E ÀS DEMANDAS DAS CIDADES COM VISTA AO DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL.

6.1 Introdução

162. O objetivo 2 deste levantamento foi identificar a adequação dos planos diretores quanto aos demais requisitos legais e às demandas das cidades com vista ao desenvolvimento sustentável, e assim, evitar a expansão urbana desordenada, o que poderá gerar problemas diversos dentre os quais núcleos de população desassistida dos serviços públicos essenciais ao bem estar dos indivíduos.

6.2 Resultados Encontrados

163. Embasado na revisão da legislação e da literatura técnica, com vista a identificar parâmetros que permitam avaliar a qualidade, avaliou-se os planos diretores de 6 (seis) municípios piauienses.

6.2.1 Plano Diretor de Piripiri - Lei Complementar nº15/2022

164. O Plano Diretor de Piripiri atende aos requisitos do Estatuto da Cidade, prevendo instrumentos como direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir. Também prevê a criação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) para controle urbano.

165. No incentivo às atividades econômicas, a legislação é genérica para comércio e serviços, detalhando apenas ações voltadas ao turismo, como o fortalecimento dos Açudes Caldeirão e Anajás e a revitalização de áreas históricas e verdes.

166. Nas áreas sociais, o plano traz diretrizes amplas para saúde, educação e assistência, com menções ao SAMU, UPAs, transporte escolar e pedagogia comunitária, mas omite ações específicas para cultura, segurança e defesa civil.

167. Em infraestrutura, não detalha medidas para energia, iluminação e comunicação, mas prevê um código de limpeza urbana e um plano para resíduos da construção civil. Na mobilidade, aborda pavimentação urbana e rural e faz menções genéricas ao transporte público.

168. Na habitação, prevê áreas para programas de interesse social e respeita as ZEIS. Na área ambiental, prioriza a preservação hídrica e visa alcançar 12 m² de área verde por habitante.

169. O ordenamento territorial é estruturado em macrozoneamento rural, urbano e ambiental, além de zonas específicas de uso na sede municipal. A gestão urbana é articulada com o PPA, LDO e LOA.

6.2.2 Plano Diretor de Uruçuí - Lei Complementar N° 821/2021

170. O Plano Diretor de Uruçuí atende às exigências do Estatuto da Cidade, incluindo instrumentos como direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir. Também propõe a implantação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) para monitoramento urbano.
171. No entanto, o incentivo à economia é genérico, sem detalhar ações práticas como capacitação profissional, apoio ao empreendedorismo ou criação de zonas comerciais e industriais. Também há limitações nos serviços sociais, com ausência de propostas para cultura, inclusão social e preservação do patrimônio. Na educação, faltam ações voltadas à construção de creches, bibliotecas e jardins de infância.
172. Em infraestrutura, o plano prioriza a estação de tratamento de esgoto no Bairro Água Branca e a ampliação da rede, mas trata superficialmente de mobilidade urbana, transporte e habitação. Na área ambiental, destaca-se a proposta de criação da unidade de conservação Una-Uruçuí.
173. O ordenamento territorial é bem definido, abrangendo áreas urbanas, rurais e núcleos como Tucuns, Santa Teresa e Flores. As ações prioritárias devem ser integradas ao PPA, LDO e LOA, conforme os limites legais e financeiros do município.

6.2.3 Plano Diretor de Oeiras - Lei Complementar N° 1.830/2017

174. O Plano Diretor de Oeiras atende à maioria dos requisitos do Estatuto da Cidade, incluindo direito de preempção, operações urbanas consorciadas e modernização do SIG, mas não contempla a outorga onerosa nem a transferência do direito de construir.
175. No incentivo à economia, propõe cursos profissionalizantes em parceria com SINE, SEBRAE e SENAI, criação de um Centro de Requalificação de Mão de Obra, plano de desenvolvimento rural para o agronegócio e ações estratégicas no turismo, como a reestruturação do Festival de Cultura e construção de centro de apoio ao turista.

176. Na área social, apresenta diretrizes detalhadas para saúde, educação e assistência, com ações como ampliação da rede hospitalar, modernização de escolas e bibliotecas, formação de equipes educacionais e criação de núcleos de produção para inclusão social. Também prevê sedes para CRAS e CREAS, construção de praças, criação da Biblioteca Oeirense e implantação da Guarda Municipal.
177. O plano detalha medidas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e habitação, além de prever ações ambientais voltadas à sustentabilidade. No geral, trata-se de um plano abrangente, com prioridades bem definidas para o desenvolvimento do município.

6.2.4 Plano Diretor de Lagoa do Barro - Lei Complementar nº 007/2021

178. O Plano Diretor de Lagoa do Barro apresenta deficiências em relação aos requisitos do Estatuto da Cidade. Embora preveja acompanhamento por assembleias participativas, não contempla instrumentos como direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas ou transferência do direito de construir.
179. No incentivo à economia, propõe ações como o Programa Jovem Aprendiz, plano de cargos e salários e instalação de fábricas, sem detalhar áreas específicas. Aponta medidas genéricas para agronegócio, indústria, comércio, serviços e turismo, como apoio à agricultura familiar, abertura de estradas, incentivos fiscais e um plano municipal de turismo.
180. Em serviços sociais, apresenta diretrizes amplas para saúde, educação e assistência, incluindo a ampliação de escolas, criação de unidades técnicas e agrícolas, descentralização do SUAS e fortalecimento de espaços esportivos e culturais. Na segurança, limita-se à articulação com o Estado para reforço policial.
181. As propostas de infraestrutura, saneamento e mobilidade incluem acesso universal à água potável, rede de esgoto e consórcio para resíduos, mas carecem de prazos e delimitações. No meio ambiente e urbanização, há poucas ações concretas, com destaque para um plano de arborização e a lei de uso e ocupação do solo.
182. Na habitação, propõe regularização fundiária e construção de casas populares, sendo um dos poucos pontos mais objetivos. No geral, o plano carece de detalhamento técnico e geográfico, o que limita sua efetividade no ordenamento e desenvolvimento do município.

6.2.5 Plano Diretor de Queimada Nova - Lei Complementar nº 002/2021

183. O Plano Diretor de Queimada Nova prevê acompanhamento por assembleias participativas, mas não contempla instrumentos essenciais do Estatuto da Cidade, como direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir.
184. No fomento à economia, propõe capacitação para micro e pequenas empresas, campanhas de educação fiscal e combate à sonegação. Inclui ações para o agronegócio, indústria, comércio e turismo, como capacitação rural, construção de parque agropecuário, cursos técnicos e um plano municipal de turismo.
185. Na área social, prevê campanhas preventivas em saúde, aquisição de ambulâncias, novas unidades de saúde, melhorias nas escolas, qualificação docente e transporte universitário. Em assistência social, propõe a estruturação de sedes para CREAS, CRAS e Conselho Tutelar. Também inclui ações para cultura, lazer e esporte, como construção de quadras, estádios e valorização de festas tradicionais.
186. Em infraestrutura e mobilidade, destaca ampliação da rede de água, construção de barragens e poços, estação de tratamento de esgoto, coleta de resíduos e drenagem urbana. Prevê ainda recuperação de estradas e calçadas acessíveis. Na habitação, propõe regularização fundiária e moradias populares.
187. No meio ambiente, aborda arborização urbana, unidades de conservação e regulamentação do uso do solo. Apesar das ausências legais, o plano apresenta ações práticas que contribuem para o desenvolvimento local e a qualidade de vida da população.

6.2.6 Plano Diretor de Gilbués - Lei Complementar nº 179/2021

188. O Plano Diretor de Gilbués contempla apenas o direito de preempção e assembleias participativas, deixando de incluir instrumentos essenciais do Estatuto da Cidade, como outorga onerosa, operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir e sistema de acompanhamento e controle.
189. No incentivo à economia, propõe capacitação, microcrédito e estímulo ao associativismo e empreendedorismo, sem detalhar sua execução. Menciona ainda a criação de um distrito industrial e o fortalecimento do turismo ecológico e religioso na Serra da Boa Vista.
190. Na área social, traz diretrizes genéricas para saúde, educação, assistência, esporte, lazer e cultura, com destaque para o fortalecimento do SUS, ampliação de serviços

socioassistenciais, eventos esportivos e apoio a manifestações culturais. Na segurança pública, sugere policiamento comunitário, aquisição de viaturas e ações preventivas contra desastres.

191. Em infraestrutura, prevê melhorias no abastecimento de água, rede de esgoto, sistemas de reciclagem, transporte coletivo entre sede e distritos, ciclovias, regularização fundiária e moradias para famílias em situação de risco.
192. No meio ambiente, enfatiza fiscalização em áreas de risco, fortalecimento da Defesa Civil, recuperação ambiental, proteção de nascentes e articulação para o Plano de Manejo do Parque Nacional das Nascentes do Rio Parnaíba. No ordenamento urbano, define diretrizes para macrozoneamento e uso do solo.
193. Em geral, o plano apresenta propostas relevantes, mas carece de especificidade quanto à sua implementação, o que pode comprometer sua efetividade.

7 CONCLUSÕES

194. Os dados levantados indicam que no Estado do Piauí, do universo de 96 municípios pesquisados nesse levantamento, 18 (dezoito) foram identificados como tendo elaborado o Plano Diretor em algum momento. Deste universo, apenas 7 (sete) municípios estão com seus planos atualizados. Num recorte de municípios piauienses com mais de 20 mil habitantes, faixa populacional obrigada pelo art. 41, inciso I do Estatuto da Cidade, apenas 2 (dois) tem plano diretor atualizado e dado publicização.
195. Dentre os Planos Diretores atualizados, constatou-se que os municípios de Piriipiri e Uruçuí contemplam integralmente os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir e sistema de acompanhamento. O plano de Oeiras atende à maioria dos requisitos, com exceção da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.
196. Por outro lado, os planos de Gilbués, Lagoa do Barro e Queimada Nova apresentam limitações substanciais. Gilbués contempla apenas o direito de preempção e ações participativas. Lagoa do Barro e Queimada Nova não contemplam instrumentos essenciais, tratando diretrizes de forma genérica e sem detalhamento sobre sua implementação.
197. Quanto à abrangência temática, o Plano Diretor de Oeiras destaca-se por incluir áreas como infraestrutura, serviços sociais, mobilidade, meio ambiente e segurança pública. Os planos de Piriipiri e Uruçuí também apresentam estrutura satisfatória,

- mas com lacunas em áreas específicas. Já os demais municípios analisados carecem de planejamento técnico detalhado e articulação com o orçamento público.
198. A ausência ou desatualização dos Planos Diretores compromete a capacidade dos municípios de planejar o desenvolvimento urbano de forma ordenada, sustentável e legalmente adequada. Ressalta-se que a revisão periódica do plano (mínimo a cada 10 anos) é obrigatória, e a sua inexistência coloca os municípios em situação de desvantagem na gestão pública, prejudicando a qualidade de vida da população e o acesso a políticas urbanas eficazes.
 199. Recomenda-se que os municípios piauienses que se enquadram na obrigatoriedade legal elaborem ou atualizem seus Planos Diretores, observando integralmente os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Sugere-se, ainda, o fortalecimento de ações de capacitação e apoio técnico às gestões municipais, a fim de promover o uso eficaz do Plano Diretor como instrumento central de planejamento urbano e desenvolvimento sustentável.
 200. De maneira geral, verifica-se que os planos analisados demonstram esforços dos respectivos gestores para atender às exigências legais, porém com graus variados de aprofundamento e detalhamento. Enquanto alguns municípios apresentam planejamentos mais completos e direcionados, outros ainda carecem de maior especificidade e inclusão de instrumentos essenciais para garantir uma gestão urbana eficiente e sustentável.
 201. Há que se considerar, por oportuno, que os municípios inseridos nas determinações legais e não tem planos diretores encontram-se em grande desvantagem perante aqueles que tem seus Planos, pois, não contam com esse importante instrumento para equacionar e propor soluções para os problemas da cidade e promover bem estar para os seus habitantes.
 202. Assim, enfatiza-se a importância do Plano Diretor como instrumento de planejamento e organização do município, contribuindo para um crescimento ordenado e harmonioso da cidade com sua população, e oferecendo um norte para o desenvolvimento sustentável.

8 PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

203. Considerando que o processo de levantamento não acarreta sanções, e que dispensa a citação dos gestores (art. 6º, § 3º, da Resolução TCE/PI n.º 010/2020), a Diretoria de Fiscalização de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano – DFINFRA

requer a submissão do relatório ao Plenário para conhecimento e deliberação quanto às seguintes sugestões de encaminhamento:

204. a) **Promover** a divulgação dos resultados decorrentes deste trabalho nos meios de comunicação, site institucional e redes sociais do TCE/PI, a fim de oferecer ao cidadão acesso à informação clara e de fácil compreensão, com vistas ao fortalecimento do controle social;
205. c) **Dar ciência** do presente relatório à Associação Piauiense de Municípios (APPM), preferencialmente por meio eletrônico;
206. d) **Envio de Ofício-Circular**, através do Cadastro de Aviso com link para acesso ao relatório, aos gestores das Prefeituras Municipais e aos seus respectivos órgãos de Controle Interno, bem como às Câmaras Municipais do Estado do Piauí, para fins de conhecimento e:
207. e) **Emitir Alerta** às Prefeituras Municipais sobre a importância de elaborarem o Plano Diretor do Município, com integração com outras políticas públicas e com as peças da gestão orçamentária, que deveram incorporar as diretrizes e as prioridades contidas naquele, permitindo que as ações planejadas (a curto, a médio, e a longo prazo) sejam viabilizadas;
208. d) **Encaminhar os autos para arquivamento**, considerando que o conhecimento produzido será utilizado como subsídio para as futuras fiscalizações desta Corte de Contas.

Teresina (PI), 31 de março de 2025

Equipe de fiscalização:

(assinado digitalmente)

Teresa Cristina de Jesus Guimarães Moura
Auditora de Controle Externo
Mat. 97130-8

(assinado digitalmente)

Francisco Leite da Silva Neto
Auditor de Controle Externo
Mat. 96.968-X

(assinado digitalmente)

Alisson de Moura Macedo
Auditor de Controle Externo
Mat. 98.812-0

(assinado digitalmente)

Carlos André da Silva Batista de Souza
Auditor de Controle Externo
Mat. 98.854-0

(assinado digitalmente)

Matheus de Sousa Guimarães
Auditor de Controle Externo

Mat. 98.805-0

209. Visto:

(assinado digitalmente)

Verônica Maria Prazeres Lopes de Sousa
Auditora de Controle Externo
Chefe da I Divisão Técnica da DFINFRA
Mat. 96.872-2

(assinado digitalmente)

Bruno Camargo de H. Cavalcanti
Auditor de Controle Externo
Diretor da DFINFRA
Mat. 97288-6

APÊNDICE A: MUNICÍPIOS PIAUIENSES RELACIONADOS NO MAPA TURÍSTICO - PRT (PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DO TURISMO) DO GOVERNO FEDERAL

Polo	Município	População	Plano Diretor
Aventura e Mistério	Buriti dos Montes	7.434	Não
	Castelo do Piauí	19.288	Sim
	Cocal (*)	28.212	Não
	Juazeiro do Piauí	5.214	Não
	Pedro II (*)	37.894	Sim
	Piripiri (*)	65.538	Sim
Costa do Delta	São José do Divino	4.841	Não
	Bom Princípio do Piauí	5.636	Não
	Cajueiro da Praia	7.957	Não
	Ilha Grande	9.274	Não
	Luís Correia (*)	30.641	Sim
Águas	Parnaíba (*)	162.159	Sim
	Barras (*)	47.938	Não
	Batalha (*)	26.300	Não
	Luzilândia (*)	25.375	Não
Nascentes	Bom Jesus (*)	28.796	Não
	Corrente (*)	27.278	Sim
	Cristino Castro	10.503	Não
	Currais	4.854	Não
Origens	Gilbués	10.892	Sim
	Coronel José Dias	4.250	Não
	Dirceu Arcoverde	7.054	Não
	São João do Piauí (*)	21.421	Não
Histórico Cultural	São Raimundo Nonato (*)	38.934	Não
	Acauã	6.420	Não
	Amarante	17.234	Não
	Belém do Piauí	3.423	Não
	Cajazeiras do Piauí	3.108	Não
	Caridade do Piauí	5.033	Não
	Floriano (*)	62.036	Sim
	Francinópolis	4.505	Não
	Inhuma	14.958	Não
	Jaicós	17.527	Não
	Lagoa do Sítio	4.520	Não
	Oeiras (*)	38.161	Sim
	Pimenteiras	11.341	Não
	Regeneração	17.133	Não
	Sussuapara	6.220	Não
	Valença do Piauí (*)	22.279	Não
Teresina	Várzea Grande	4.417	Não
	Vera Mendes	3.185	Não
	Água Branca	17.573	Não
	Angical do Piauí	6.827	Não
	Benedictinos	9.929	Não
	Campo Maior (*)	45.793	Não
	José de Freitas (*)	42.559	Não
	Monsenhor Gil	10.255	Não
Santa Cruz dos Milagres	3.435	Não	
São Pedro do Piauí	13.755	Não	

LEVANTAMENTO SOBRE OS PLANOS DIRETORES DOS MUNICÍPIOS PIAUIENSES



Polo	Município	População	Plano Diretor
	Teresina (*)	866.300	Sim

Legenda: (*) municípios relacionados na **Tabela 1**.

Fonte: <https://www.mapa.turismo.gov.br/mapa/init.html#/home> Acesso em: 07 mar. 2025, IBGE_2022 (população) e Portais da Transparência Municipal (PDs). Elaboração TCE/PI

APÊNDICE B: QUADRO GERAL – PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS E O ATENDIMENTO AO ART. 41 E ART. 40, § 3º DO ESTATUTO DA CIDADE

Legenda:

- (I) com mais de vinte mil habitantes;
- (II) integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- (IV) integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- (V) inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- (VI) incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

(§ 3º) A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

MUNICÍPIOS	Art. 41 (incisos)					Art. 40	
	I	II	IV	V	VI	§ 3º (vigente)	
Acauã			X				
Água Branca			X				
Altos	X	X					
Amarante			X				
Angical do Piauí			X				
Aroazes					X		
Assunção do Piauí					X		
Baixa Grande do Ribeiro				X			
Barras	X		X		X		
Batalha	X		X		X		
Belém do Piauí			X		X		
Benedictinos		X	X				
Bertolínia					X		
Bom Jesus	X		X	X			
Bom Princípio do Piauí			X				
Buriti dos Montes			X				
Cajazeiras do Piauí			X				
Cajueiro da Praia			X				
Caldeirão Grande				X			
Campo Maior	X		X		X		
Caracol					X		
Caridade do Piauí			X				
Castelo do Piauí			X			X	Não
Cocal	X		X				
Coivaras		X					
Corrente	X		X	X		X	Não
Coronel José Dias			X				
Cristalândia do Piauí					X		
Cristino Castro			X	X	X		

MUNICÍPIOS	Art. 41 (incisos)					Art. 40	
	I	II	IV	V	VI	§ 3º (vigente)	
Curralinhos		X					
Currais			X	X	X		
Demerval Lobão		X				X	Não
Dirceu Arcoverde			X				
Dom Inocêncio				X		X	Não
Elesbão Veloso					X		
Esperantina	X				X		
Fartura do Piauí					X		
Floriano	X		X		X	X	Não
Francinópolis			X		X		
Francisco Macedo					X		
Gilbués			X	X		X	Sim
Guadalupe				X	X		
Ilha Grande			X	X	X		
Inhuma			X				
Itaueira					X		
Jaicós			X				
João Costa					X		
Joaquim Pires					X		
José de Freitas	X	X	X		X		
Juazeiro do Piauí			X				
Lagoa Alegre		X					
Lagoa do Barro do Piauí				X	X	X	Sim
Lagoa do Piauí		X					
Lagoa do Sítio			X				
Luís Correia	X		X		X	X	Não
Luzilândia	X		X		X		
Marcolândia					X		
Miguel Alves	X				X		
Miguel Leão		X					
Monsenhor Gil		X	X				
Monsenhor Hipólito					X		
Nazária		X					
Nossa Senhora de Nazaré					X		
Oeiras	X		X			X	Sim
Parnaíba	X		X		X	X	Não
Paulistana	X						
Pedro II	X		X		X	X	Não
Picos	X				X		
Pimenteiras			X		X		
Piracuruca	X				X	X	Não
Piripiri	X		X	X		X	Sim
Porto					X		
Prata do Piauí					X		
Queimada Nova				X		X	Sim
Regeneração			X				
Ribeira do Piauí				X			
Ribeiro Gonçalves				X	X		
Santa Cruz dos Milagres			X		X		
Santa Filomena				X			
São Francisco de Assis do Piauí					X		

MUNICÍPIOS	Art. 41 (incisos)					Art. 40	
	I	II	IV	V	VI	§ 3º (vigente)	
São João da Canabrava					X		
São João do Arraial					X		
São João do Piauí	X		X		X		
São José do Divino			X		X		
São Pedro do Piauí			X				
São Raimundo Nonato	X		X				
Sebastião Leal				X			
Simões				X			
Sussuapara			X				
Teresina	X	X	X			X	Sim
União	X	X			X	X	Não
Uruçuí	X			X		X	Sim
Valença do Piauí	X		X				
Várzea Branca					X		
Várzea Grande			X		X		
Vera Mendes			X				

Fonte: IEGM_2024 (atualização) e Portais da Transparência Municipal (PDs). Elaboração TCE/PI

ANEXO I – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA X PREVISÃO LEGAL PARA APLICAÇÃO

Tabela 1 – Instrumentos de política urbana e necessidade de previsão legal para aplicação

instrumento	necessidade de previsão legal	
	no plano diretor	em legislação específica
<ul style="list-style-type: none"> Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. IPTU progressivo no tempo. Desapropriação com pagamento em títulos. Consórcio imobiliário. 	Sim	Sim
<ul style="list-style-type: none"> Usucapião especial de imóvel urbano. Concessão de direito real de uso. Diferenciação tributária em função do interesse social. Direito de superfície. 	Não	Não
<ul style="list-style-type: none"> Direito de preempção. Outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso do solo. Operações urbanas consorciadas. Transferência do direito de construir. 	Sim	Sim
<ul style="list-style-type: none"> Estudo de impacto de vizinhança. 	Não	Sim
<ul style="list-style-type: none"> Instrumentos de gestão social. 	Não	Não

Fonte: Murta (2007)³

**ANEXO II – MUNICÍPIOS PIAUIENSES INCLUSOS NO CADASTRO NACIONAL COM PRIORIZAÇÃO DAS AÇÕES DA
UNIÃO EM GESTÃO DE RISCOS E DE DESASTRES NATURAIS**

Nota Técnica nº 1/2023/SADJ-VI/SAM/CC/PR

Secretaria Especial de Articulação e Monitoramento da Casa Civil

Processo SUPER nº 00042.000497/2023-74 - ANEXO I

Código (IBGE)	Município	População Total (Censo_2022)	Pessoas em áreas mapeadas ao risco geo-hidrológico	Tipo de Risco
2200301	Alto Longá	13.479	-	Enxurrada Inundação
2200400	Altos	47.416	-	Enxurrada Inundação
2200509	Amarante	17.235	-	Inundação
2200905	Aroazes	5.369	-	Inundação
2201200	Barras	47.938	4.632	Enxurrada Inundação
2201507	Batalha	26.300	80	Enxurrada Inundação
2201903	Bom Jesus	28.799	-	Enxurrada Inundação
2201945	Boqueirão do Piauí	6.545	124	Inundação
2202000	Buriti dos Lopes	19.654	1.902	Enxurrada Inundação
2202059	Cabeceiras do Piauí	10.212	-	Enxurrada Inundação
2202083	Cajueiro da Praia	7.957	61	Enxurrada Inundação
2202208	Campo Maior	45.793	5.091	Enxurrada Inundação
2202604	Castelo do Piauí	19.288	-	Enxurrada Inundação
2202653	Caxingó	5.496	242	Enxurrada Inundação
2202703	Cocal	28.212	-	Enxurrada Inundação
2203107	Cristino Castro	10.503	975	Enxurrada Inundação
2203420	Domingos Mourão	4.075	-	Enxurrada Inundação
2203701	Esperantina	40.970	3.466	Enxurrada Inundação
2203909	Florianópolis	62.036	3.937	Enxurrada Inundação
2204659	Ilha Grande	9.274	3.439	Enxurrada Inundação
2205003	Itainópolis	10.790	792	Deslizamento Enxurrada Inundação
2205409	Joaquim Pires	13.886	200	Enxurrada Inundação
2205458	Joca Marques	5.394	360	Enxurrada Inundação
2205508	José de Freitas	42.559	960	Deslizamento Enxurrada Inundação
2205524	Júlio Borges	5.388	-	Inundação
2205557	Lagoa Alegre	8.256	500	Enxurrada Inundação
2205706	Luís Correia	30.641	-	Enxurrada Inundação
2205805	Luzilândia	25.375	4.241	Enxurrada Inundação
2206100	Matias Olímpio	10.641	-	Enxurrada Inundação
2206209	Miguel Alves	32.150	1.077	Enxurrada Inundação
2206696	Murici dos Portelas	9.004	552	Inundação
2207504	Palmeirais	13.263	879	Deslizamento Enxurrada Inundação
2207702	Parnaíba	162.159	3.201	Enxurrada Inundação
2208007	Picos	83.090	4.120	Deslizamento Enxurrada Inundação

Código (IBGE)	Município	População Total (Censo_2022)	Pessoas em áreas mapeadas ao risco geo-hidrológico	Tipo de Risco
2208304	Piracuruca	28.453	1.806	Enxurrada Inundação
2208403	Piripiri	65.450	-	Enxurrada Inundação
2208502	Porto	12.052	1.822	Enxurrada Inundação
2208650	Queimada Nova	8.738	-	Enxurrada Inundação
2209153	Santa Cruz dos Milagres	3.435	174	Enxurrada Inundação
2209559	São Braz do Piauí	4.358	-	Inundação
2210052	São José do Divino	4.841	389	Enxurrada Inundação
2210409	São Miguel do Tapuio	17.554	-	Enxurrada Inundação
2210607	São Raimundo Nonato	38.934	720	Enxurrada Inundação
2210656	Sigefredo Pacheco	9.460	-	Enxurrada Inundação
2211001	Teresina	866.300	26.773	Deslizamento Enxurrada Inundação
2211100	União	46.119	2.016	Deslizamento Enxurrada Inundação
2211209	Uruçuí	25.203	983	Deslizamento Inundação

Fonte (adaptado):

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/mdr/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/protecao-e-defesa-civil-sedec/copy_of_NotaTcnica12023SADJVISAMCCPR_SEI_00042.000497_2023_74.pdf Acesso em: 14 jan. 2025.

ANEXO III – AVALIAÇÃO DE PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS POR NÍVEL DE COMPETÊNCIA

Tabela 3 – matriz de avaliação de planos diretores municipais

Atividades ou etapas	Nível de competência	
	nível básico (conformidade)	níveis adicionais desejáveis
<p>fundamentação</p> <p>objetivos</p>	<p>Estão definidos com clareza</p> <p>Estão de acordo com as diretrizes gerais fixadas no EC, em especial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a função social da propriedade • a sustentabilidade • a gestão democrática • a ordenação e controle do uso do solo • a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização <p>Estão de acordo diretrizes regionais e consideram as características locais</p> <p>Representam os anseios da sociedade local</p>	<p>Possuem visão estratégica</p> <p>Incluem outras diretrizes locais consideradas relevantes, além daquelas do EC</p> <p>Possui forte aderência as características próprias do município</p>
<p>caracterização diagnósticos prognósticos alternativas critérios de avaliação</p>	<p>Abrange a totalidade do município</p> <p>Houve efetiva participação popular na apresentação dos diagnósticos/prognósticos e na formulação de alternativas (gestão participativa)</p> <p>Caso pop > 500mil hab, possui plano diretor de transportes inserido ou compatível.</p> <p>Contempla ao menos, os aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • do meio físico (meio-ambiente, geologia e geotécnica) • demográficos • socioeconômicos • de uso e ocupação do solo • de infraestrutura (em especial a viária) • equipamentos sociais e serviços urbanos • da estrutura administrativa <p>Estão definidos com clareza</p>	<p>Elaborado a partir de amplas fontes de dados</p> <p>Construído em base georeferenciada e em sistemas tipo SIG</p> <p>Contempla lista de temas mais ampla e adequada ao município</p>
<p>diretrizes e parâmetros</p> <p>tipo e intensidade do uso do solo</p>	<p>Delimita as áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura.</p> <p>Caso adotados os instrumentos de política urbana citados pelos arts. 25 (direito de preempção), 28 (outorga onerosa do direito de construir), 29 (alteração de uso do solo), 32 (operações consorciadas) ou 35 (transferência do direito de construir), delimita as áreas de aplicação</p>	<p>Zoneamento realizado em estrita concordância com a fase anterior de fundamentação</p> <p>Traz os parâmetros claros de ocupação e aproveitamento dos lotes</p> <p>Delimita áreas de aplicação para cada instrumento, indicando ou contemplando regulamentação complementar.</p>
<p>sistema viário</p> <p>infra-estrutura</p> <p>equipamentos sociais</p>	<p>Traz elementos mínimos de projeto do sist. viário e demais infraestrutura (ao menos comunicações? saneamento básico e drenagem? energia e iluminação pública)</p> <p>Traz as características e parâmetros de atendimento à população, considerando sua distribuição no território e condições de acessibilidade, ao menos nos setores de:</p>	<p>Os diferentes temas, embora citados isoladamente. são pensados e geridos de forma integrada</p>

Atividades ou etapas	Nível de competência	
	nível básico (conformidade)	níveis adicionais desejáveis
serviços urbanos	<ul style="list-style-type: none"> saúde habitação educação lazer atividades comunitárias <p>Traz diretrizes de localização dos equipamentos, bem como a programação da sua manutenção e extensão, ao menos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ? limpeza pública ? transporte coletivo ? defesa civil e segurança pública ? prevenção e combate à incêndios ? assistência social 	<p>Traz mecanismos de universalização</p> <p>O sistema planejado é compatível com os usos do solo proposto</p>
instrumentação	<p>O PD foi aprovado por lei</p> <p>Os instrumentos de política urbana previstos são suficientes e adequados ao tratamento dos problemas detectados no diagnóstico</p> <p>Caso adotados os instrumentos de política urbana citados pelos arts. 25 (direito de preempção), 28 (outorga onerosa do direito de construir), 29 (alteração de uso do solo), 32 (operações consorciadas) ou 35 (transferência do direito de construir), possuem as disposições requeridas no EC</p> <p>O estudo de impacto de vizinhança (EIV), caso previsto do PD, tem lei regulamentando-o</p> <p>Especifica sistema de acompanhamento e controle</p> <p>O PD prevê, fundamenta ou incorpora:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo Lei de parcelamento Código de obras 	<p>Aprovado por lei complementar e por ampla maioria</p> <p>Emprega outros instrumentos de política urbana, adequados as necessidades locais, além dos previstos no EC</p> <p>Faz usos e tira proveito dos avanços da Lei de Saneamento Básico e da Lei de Consórcios Públicos</p> <p>Já apresentam lei municipal, baseada no PD regulamentando o uso</p> <p>Acompanhamento e controle incluem amplos mecanismos de gestão participativa</p> <p>Traz parâmetros de revisão para:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo Lei do perímetro urbano Lei de parcelamento Código de obras Código de posturas Legislação tributária municipal Leis orçamentárias
técnica	E compatível ou prevê programas, planos setoriais, projetos e planos de ação	Incorporou tais planos em sua discussão e elaboração
orçamentária e financeira	E compatível com o PPA, a LDO e a LOA Estabelece as vinculações e dotações necessárias	Possui total integração, passando o PD a ser o "pai" do sistema orçamentário
administrativa	Define sistemas de acompanhamento, revisão e atualização	O corpo técnico da administração participou da elaboração, conhece e defende o PD e está instrumentalizada para implantá-lo

Fonte: Murta (2007)³

ASSINATURA DIGITAL

Certificamos que a peça nº 3 está assinada digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF/CNPJ	Nome	Data e hora
39*.***-**3-15	TERESA CRISTINA DE JESUS GUIMARAES	31/03/2025 16:55:27
05*.***-**3-06	VERONICA MARIA PRAZERES LOPES DE	31/03/2025 16:57:26
05*.***-**3-89	MATHEUS DE SOUSA GUIMARAES	31/03/2025 16:57:50
06*.***-**3-00	FRANCISCO LEITE DA SILVA NETO	31/03/2025 16:58:18
03*.***-**3-18	ALISSON DE MOURA MACEDO	31/03/2025 17:02:19
03*.***-**4-99	BRUNO CAMARGO DE HOLANDA CAVALCANTI	31/03/2025 17:03:28

Protocolo: 003118/2025

Código de verificação: 3FF6F3FD-8F9F-4744-8F78-341853F642

Portal de validação:

<https://sistemas.tce.pi.gov.br/eprocesso/validador/documento>

