



AVALIAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS  
DE PLANEJAMENTO URBANO EM

# CAJUEIRO DA PRAIA

DESENVOLVIMENTO, PRESERVAÇÃO E INCLUSÃO



DFINFRA  
JUNHO | 2025

---

## **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/007069/2025**

**Exercício de Referência:** 2021 a 2025

**Tipo de processo** Levantamento

**Relator(a)** Conselheira Rejane Ribeiro Sousa Dias

**Procurador(a)** Procurador José Araújo Pinheiro Júnior

**Ato originário:** PACEX 2025/2026 – Processo SEI n.º 100084/2025, aprovado pela Decisão Plenária Ordinária n.º 004 de 13 de março de 2025, publicado no DOETCEPI n.º 047/2025 de 14 de março de 2025, com proposta de alteração levada a plenário mediante o Processo SEI n.º 102446/2025, aprovado pela Decisão Plenária Ordinária n.º 009 de 5 de junho de 2025, publicado no DOETCEPI n.º 103/2025 de 6 de junho de 2025. Área temática: Urbanismo e habitação. Linha Temática: Avaliar as políticas públicas de planejamento urbano municipal.

**Objetivos:**

1. Mapear a oferta dos serviços públicos destinados à população urbana do Município de Cajueiro da Praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257/2021.
2. Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.

**Unidade Jurisdicionada:** Prefeitura Municipal Cajueiro da Praia

**Composição da equipe de fiscalização:**

<b>Nome</b>	<b>Matrícula</b>
Matheus de Sousa Guimarães (Coordenador)	98.805-0
Carlos André da Silva Batista de Souza	98.854-0
Teresa Cristina de Jesus Guimarães Moura	97130-8
Alisson de Moura Macedo	98.912-0
Francisco Leite da Silva Neto	96.968-X
<b>Supervisor:</b> Bruno Camargo de Holanda Cavalcanti	97.288-6

**Credenciamento:** Portaria n.º 468/2025 de 17 de junho de 2025 publicado no Diário Oficial Eletrônico n.º 111/2025 de 18 de junho de 2025.

**Período de realização dos trabalhos:** Abril a Junho de 2025

<b>Equipe de apoio:</b> Clíciante Silvano Vieira Sales	97324-0
<b>(estagiárias)</b> Déborah Fernanda da Rocha Oliveira	97.098-0

**Volume de recursos fiscalizados:** Não se aplica

---

## LISTA DE SIGLAS

---

<b>APA</b>	Área de Proteção Ambiental
<b>CNES</b>	Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde
<b>CRI</b>	Cartório de Registro de Imóveis
<b>CTN</b>	Código Tributário Nacional
<b>DATASUS</b>	Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde
<b>DFINFRA</b>	Diretoria de Fiscalização de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano
<b>DFINFRA 1</b>	Divisão de Fiscalização de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade
<b>DOETCEPI</b>	Diário Oficial Eletrônico do TCE-PI
<b>EC</b>	Estatuto da Cidade
<b>FIEPI</b>	Federação das Indústrias do Estado do Piauí
<b>GTI</b>	Grupo de Trabalho Interinstitucional
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>INEP</b>	Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira
<b>INTERPI</b>	Instituto de Terras do Piauí
<b>IPTU</b>	Imposto Predial Territorial Urbano
<b>ISSAI</b>	Normas Internacionais das Entidades Fiscalizadoras Superiores
<b>ISSQN</b>	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
<b>ITBI</b>	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos
<b>JUCEPI</b>	Junta Comercial do Estado do Piauí
<b>MGI</b>	Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos
<b>NBASP</b>	Normas Brasileira de Auditoria do Setor Público
<b>ODS</b>	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
<b>ONU</b>	Organização das Nações Unidas
<b>PACEX</b>	Plano Anual de Controle Externo
<b>PD</b>	Plano Diretor
<b>PNDU</b>	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
<b>REURB</b>	Regularização Fundiária Urbana
<b>RIP</b>	Registro Imobiliário Patrimonial
<b>RITCEPI</b>	Regimento Interno do Tribunal de Contas do Estado do Piauí

---

---

<b>SADT</b>	Serviço de Apoio Diagnóstico e Terapêutico
<b>SAGRES</b>	Sistema de Acompanhamento da Gestão dos Recursos Estaduais e Municipais
<b>SECEX</b>	Secretaria de Controle Externo (TCE-PI)
<b>SEI</b>	Sistema Eletrônico de Informações
<b>SNIS-AE</b>	Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – Água e Esgotos
<b>SPI</b>	Superintendência de Patrimônio Imobiliário do Estado do Piauí
<b>SPU</b>	Secretaria do Patrimônio da União
<b>TCE-PI</b>	Tribunal de Contas do Estado do Piauí

---

## ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

### QUADROS

Quadro 1 - Dimensões do Desenvolvimento Urbano.....	28
Quadro 2 - Lei Orgânica de Cajueiro da Praia por área Temática .....	29
Quadro 3 – Conteúdo dos Planos Diretores (Eixos Temáticos).....	31
Quadro 4 - Lei Orgânica e a regulação do parcelamento do solo .....	32
Quadro 5 - Etapas para Formalização do Domínio Útil sobre Imóveis da União .....	35
Quadro 6 - Tributos municipais: natureza jurídica e fundamentação legal.....	42
Quadro 7 - CTN x IPTU.....	43
Quadro 8 - CTM: IPTU x ITBI x ISSQN.....	87
Quadro 9 - Comparativo entre municípios: alíquotas / isenções de tributos .....	90
Quadro 10 - Comparativo entre municípios: outras taxas e incentivos fiscais.....	92

### TABELAS

Tabela 1 - Estabelecimentos de Saúde - Cajueiro da Praia .....	65
--	----

### FIGURAS

Figura 1 - Principais marcos no desenvolvimento administrativo de Cajueiro da Praia .....	24
Figura 2 – Municípios litorrâneos piauienses.....	25
Figura 3 – Plano Diretor: necessária integração entre as várias políticas públicas .....	30
Figura 4 – Cajueiro da Praia.....	36
Figura 5 – Localização das Terras da União pela Data Santana – Cajueiro da Praia.....	39
Figura 6 – Área Discriminada – Cajueiro da Praia .....	40
Figura 7 – Indicadores de Abastecimento de Água – Cajueiro da Praia. ....	47
Figura 8 – Fontes de Água utilizadas – Cajueiro da Praia. ....	48
Figura 9 – Indicadores de Esgotamento Sanitário – Cajueiro da Praia. ....	51
Figura 10 – Pagamentos ao aterro sanitário de Cajueiro da Praia. ....	52
Figura 11 – Acesso a coleta de lixo em Cajueiro da Praia. ....	53
Figura 12 – Boca de Lobo – Praça central de Barra Grande.....	54
Figura 13 – Boca de Lobo – Praça central de Barra Grande.....	54
Figura 14 – Indicadores de equipamentos de drenagem em vias de Cajueiro da Praia.....	55
Figura 15 – Indicadores de pavimentação das ruas em Cajueiro da Praia. ....	57
Figura 16 – Indicadores de domicílios em vias com calçadas em Cajueiro da Praia. ....	58
Figura 17 – indicadores de iluminação pública das ruas em Cajueiro da Praia. ....	59
Figura 18 – Infraestrutura de Educação – Cajueiro da Praia.....	61
Figura 19 – Número de matrículas por rede de ensino e por localização (Ano 2024) – Cajueiro da praia. ....	62
Figura 20 – Distribuição por localização e etapa de ensino (Ano 2024) – Cajueiro da praia. ....	62
Figura 21 – Evolução do número de matrículas – Cajueiro da praia. ....	63
Figura 22 – Fachada da Escola Alcioneide Castro.....	64
Figura 23 – Refitório da Escola Alcioneide Castro.....	64
Figura 24 – Quadra Poliesportiva na praça em frente à Escola Alcioneide Castro.....	64
Figura 25 – Fachada da Creche Comunitária Tia Adalgisa.....	64
Figura 27 – Unidade de saúde.....	66
Figura 28 – Área de acolhimento – Unidade de Saúde.....	66
Figura 29 – Estabelecimentos de Hospedagem – Piauí.....	69
Figura 30 – Estabelecimentos de Hospedagem – Cajueiro da Praia. ....	70
Figura 31 – Caracterização por terreno – Cajueiro da Praia. ....	71

Figura 32 – Regime de utilização – Cajueiro da Praia .....	73
Figura 33 – Arrecadação Patrimonial da União – Nacional.....	75
Figura 34 – Arrecadação Patrimonial da União - Piauí.....	76
Figura 35 – Arrecadação Patrimonial da União – Estados.....	77
Figura 36 – Repasses de taxa de ocupação, foro e laudêmio, entre outras, ao município de Cajueiro da Praia - PI. ....	78
Figura 37 – Área Data Santana – Cajueiro da Praia.....	80
Figura 38 – Área Data Santana – Cajueiro da Praia.....	82

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>RESUMO</b>	<b>11</b>
1.1	Objetivo	11
1.2	Escopo	12
1.3	Métodos aplicados	13
1.4	Principais Conclusões	14
1.4.1	Objetivo 1: Mapear a oferta dos serviços públicos destinados à população urbana do Município de Cajueiro da Praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257/2021.	14
1.4.2	Objetivo 2: Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.	16
<b>2</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>16</b>
2.1	Decisão que autorizou o levantamento e as razões que a originaram	16
2.2	Declaração	17
2.3	Sobre a Fiscalização	17
2.4	Identificação do objeto	18
2.5	Alinhamento entre Objetivos e Escopo do Levantamento	19
2.6	Metodologia	21
2.7	Limitações	22
<b>3</b>	<b>VISÃO GERAL DO OBJETO</b>	<b>23</b>
3.1	Contextualização	23
3.2	Princípios e Instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano	26
3.3	Desenvolvimento Urbano	28
3.3.1	Plano Diretor	30
3.4	Regularização Fundiária	33
3.4.1	Terrenos da União - Natureza Jurídica e Abrangência	33
3.4.2	Terrenos da União - Regime Jurídico Aplicável	34
3.4.3	Terrenos da União - Implicações para o Ordenamento Urbano e Cadastral	36
3.4.4	Relevância para o Levantamento	37
3.5	Conflitos de Domínio e Soluções Interinstitucionais para a Gestão Territorial	38
3.5.1	Da Data Santana	38
3.5.2	Da Ação Discriminatória movida pelo Estado do Piauí	39
3.5.3	3.5.3 Possibilidades de Articulação Interinstitucional	40

<b>3.6</b>	<b>Tributos Municipais e Competências Federativas</b>	<b>42</b>
<b>4</b>	<b>OBJETIVO 1 – MAPEAR A OFERTA DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DESTINADOS À POPULAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CAJUEIRO DA PRAIA, CONFORME O ART. 2º DA LEI N.º 10.257/2001.</b>	<b>44</b>
<b>4.1</b>	<b>Infraestrutura de Saneamento Básico</b>	<b>45</b>
4.1.1	Abastecimento de Água	45
4.1.2	Esgotamento Sanitário	49
4.1.3	Manejo de Resíduos Sólidos	51
4.1.4	Drenagem Urbana	53
<b>4.2</b>	<b>Infraestrutura Urbana e Comunitária</b>	<b>55</b>
4.2.1	Pavimentação das vias públicas	56
4.2.2	Calçadas	57
4.2.3	Iluminação Pública	58
<b>4.3</b>	<b>Equipamentos Urbanos e Comunitários</b>	<b>59</b>
4.3.1	Escolas e creches (Oferta educacional)	60
4.3.2	Infraestrutura de saúde (Postos e unidades básicas)	64
<b>4.4</b>	<b>Aspectos Econômicos e Sociais relacionados ao Turismo</b>	<b>66</b>
4.4.1	Expansão Turística e Impactos sobre o Território Municipal	66
4.4.2	Oferta hoteleira e dinâmica de instalação de empreendimentos turísticos	68
<b>4.5</b>	<b>Questões Fundiárias e Ordenamento Territorial</b>	<b>70</b>
4.5.1	Das terras da União	71
4.5.2	Os terrenos de marinha e seus acrescidos;	71
4.5.3	Terrenos Nacionais do Interior	72
4.5.4	Dos Regimes de utilização	72
4.5.5	Arrecadação da União com essas terras	74
4.5.6	Brasil	74
4.5.7	Piauí	75
4.5.8	Estados do Nordeste	76
4.5.9	Dos valores repassados ao município de Cajueiro da Praia	77
4.5.10	Da Data Santana	78
<b>4.6</b>	<b>Da Ação Discriminatória</b>	<b>80</b>
4.6.1	Objetivo da Ação Judicial	80
4.6.2	Conteúdo da Petição Inicial	81
4.6.3	Objetivo Pretendido	82
4.6.4	Andamento e Decisões Relevantes	82
4.6.5	Contexto e Justificativas	83
<b>5</b>	<b>OBJETIVO 2 – DIAGNÓSTICO DA ATUAÇÃO DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL NA INSTITUIÇÃO, LANÇAMENTO E ARRECADAÇÃO DOS TRIBUTOS DE SUA COMPETÊNCIA (IPTU, ITBI E ISSQN), EM CONFORMIDADE COM O ART. 156 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL</b>	<b>83</b>
<b>5.1</b>	<b>Introdução</b>	<b>83</b>

<b>5.2</b>	<b>Capacidade Institucional, Desafios Operacionais e Iniciativas de Modernização da Administração Tributária</b>	<b>84</b>
5.2.1	Estrutura Organizacional e Desafios na Arrecadação	84
5.2.2	Ações de Cobrança e Iniciativas de Modernização	85
5.2.3	Limitações Persistentes e Medidas Estruturantes Necessárias	86
<b>5.3</b>	<b>Marco Normativo e Execução Tributária Municipal</b>	<b>87</b>
5.3.1	Consolidação Normativa e Necessidade de Regulamentação Infralegal	87
5.3.2	Fragilidades Técnicas na Apuração e Lançamento dos Tributos	88
5.3.3	Iniciativas de Modernização e Demandas Estruturantes	89
<b>5.4</b>	<b>Limitações Identificadas</b>	<b>89</b>
<b>5.5</b>	<b>Arrecadação e Evolução da Receita Tributária</b>	<b>90</b>
5.5.1	Análise comparativa das alíquotas, isenções e incentivos fiscais	90
5.5.2	Diagnóstico geral da arrecadação tributária	94
5.5.3	Evolução histórica das receitas tributárias (2020–2024)	95
5.5.4	Efeitos da informalidade fundiária e da ocupação de terras da União	95
<b>6</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>96</b>
6.1	Do Objetivo 1 – Mapear a oferta de serviços públicos destinados à população urbana do município de Cajueiro da praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257/2001.	96
6.2	Do Objetivo 2 – Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.	98
<b>7</b>	<b>PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO</b>	<b>99</b>

## 1 RESUMO

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

### 1.1 Objetivo

2. O presente levantamento, conduzido sob a coordenação da Secretaria de Controle Externo e da Diretoria de Fiscalização de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do Tribunal de Contas de Estado do Piauí, teve como objetivo geral avaliar, de forma sistêmica, o estágio atual do desenvolvimento urbano do município de Cajueiro da Praia, frente aos desafios para o planejamento e a promoção de um crescimento urbano equilibrado. O trabalho buscou identificar fatores críticos que afetam a sustentabilidade urbanística e fiscal, bem como riscos institucionais e operacionais que possam comprometer a prestação adequada de serviços públicos essenciais e a expansão ordenada do perímetro urbano.
3. Foram estabelecidos dois objetivos específicos:
  4. **Objetivo 1:** Mapear a oferta dos serviços públicos destinados à população urbana do Município de Cajueiro da Praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.
  5. **Objetivo 2:** Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.
6. O não atendimento a esses dispositivos legais representa riscos institucionais significativos. A insuficiência dos serviços urbanos básicos pode inviabilizar a caracterização formal da zona urbana, prejudicando a estruturação e o crescimento ordenado do município. Da mesma forma, falhas na gestão tributária podem resultar em subarrecadação, desequilíbrio fiscal e insuficiência de recursos para a implementação de políticas públicas essenciais.
7. Tais riscos reforçam a necessidade de avaliar simultaneamente a infraestrutura urbana disponível e a eficácia da arrecadação tributária.
8. A relevância deste levantamento decorre de seu caráter instrumental para a atuação do controle externo e para o aprimoramento da governança local. As informações coletadas servirão de subsídio para a definição de objetos de fiscalizações futuras, formulação de políticas públicas e adoção de medidas corretivas pela gestão municipal.
9. Importa ressaltar que o estudo tem natureza descritiva e diagnóstica, não configurando auditoria conclusiva. Seus resultados visam fornecer elementos para

subsidiar o planejamento de futuras ações de controle externo, identificar fragilidades institucionais e apoiar recomendações de melhoria na gestão pública municipal.

10. Este relatório de levantamento é acompanhado por um Relatório de Análise Técnica (Anexo), no qual os conceitos, dados e fundamentos abordados são apresentados de forma mais detalhada, servindo como subsídio para compreensão ampliada e aprofundada dos temas.

## 1.2 Escopo

11. O presente levantamento teve como escopo a avaliação das condições de desenvolvimento urbano do município de Cajueiro da Praia, no litoral norte do Estado do Piauí, abrangendo não apenas os elementos físicos e normativos relacionados à urbanização, mas também os aspectos institucionais e fiscais que condicionam sua sustentabilidade. Nesse sentido, a abordagem concentrou-se em três eixos de análise: infraestrutura urbana, gestão tributária municipal – relacionados de forma direta com os objetivos estabelecidos – e governança territorial, de forma complementar, considerando as inter-relações entre os aspectos jurídico-normativos, institucionais, fiscais e territoriais que condicionam o desenvolvimento urbano local.
12. No eixo da **infraestrutura urbana**, foi realizado o diagnóstico da existência e dos serviços públicos essenciais exigidos para a configuração legal de áreas urbanas, nos termos do Art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, abrangendo:
  - Pavimentação, com drenagem pluvial;
  - Abastecimento de água;
  - Esgotamento sanitário;
  - Iluminação pública;
  - Acesso a equipamentos de educação ou saúde.
13. Quanto à **gestão tributária municipal**, a fiscalização abordou:
  - A estrutura e a capacidade operacional da administração tributária local;
  - Os mecanismos de instituição, lançamento, arrecadação e controle dos tributos de competência municipal (IPTU, ITBI e ISSQN), conforme disposto no art. 156 da Constituição Federal;
  - A evolução e a composição das receitas tributárias próprias, com destaque para as tendências dos últimos exercícios, os fatores limitadores da arrecadação (como a ocupação de áreas pertencentes à União).

14. No campo do **planejamento urbano e da gestão territorial**, a análise contemplou:
- A existência, atualização e aplicação prática de instrumentos de planejamento urbano, tais como Plano Diretor, legislação de uso e ocupação do solo e demais instrumentos previstos na Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
  - O levantamento dos estabelecimentos de hospedagem ao longo dos últimos anos, com ênfase nos impactos da atividade turística sobre a malha urbana de Cajueiro da Praia;
  - O levantamento de entraves técnicos, jurídicos e institucionais à expansão ordenada do perímetro urbano, incluindo lacunas no registro imobiliário, conflitos fundiários e limitações da capacidade administrativa local;
  - A identificação de ações e instrumentos de cooperação interfederativa voltados para regularização fundiária, saneamento, mobilidade urbana e proteção ambiental, considerando a inserção territorial do município em área de domínio da União.
15. O conceito de desenvolvimento urbano utilizado compreendeu a articulação de fatores que promovem o uso racional do solo, a oferta adequada de serviços públicos, a sustentabilidade fiscal, a proteção ambiental, a mobilidade urbana, a regularização fundiária e a melhoria da qualidade de vida da população residente e flutuante.
16. Essa delimitação buscou assegurar uma visão sistêmica e interdependente dos fatores que influenciam o ordenamento urbano local, permitindo a identificação de riscos institucionais, lacunas operacionais e oportunidades de aprimoramento da gestão pública municipal.

### 1.3 Métodos aplicados

17. A execução do levantamento baseou-se em metodologia técnico-científica, combinando procedimentos qualitativos e quantitativos, conforme os parâmetros definidos pelo Roteiro de Levantamento do TCE-PI. Foram aplicadas as seguintes abordagens metodológicas:
18. Levantamento documental: consulta a leis, planos municipais, mapas, relatórios administrativos, legislação urbanística e dados orçamentário-financeiros do município;

19. Análise de bases de dados oficiais internas/externas: utilização de fontes como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Censo Demográfico, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (Inep) – Censo Escolar da Educação Básica, Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde (DATASUS) - Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde, Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – Água e Esgotos (SNIS-AE), Sistema de Acompanhamento da Gestão dos Recursos Estaduais e Municipais (Sagres), Sistema Eletrônico de Informações (SEI), Portal da Transparência da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), site da Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia, e outros registros públicos pertinentes.
20. Inspeções *in loco*: visitas a áreas urbanas representativas para constatação direta da existência ou ausência de melhoramentos públicos, com georreferenciamento e registro fotográfico das condições observadas;
21. Entrevistas semiestruturadas: conduzidas com gestores municipais, representantes da sociedade civil e atores estratégicos, para aprofundar a compreensão dos problemas enfrentados e das medidas implementadas.

#### 1.4 Principais Conclusões

##### 1.4.1 Objetivo 1: Mapear a oferta dos serviços públicos destinados à população urbana do Município de Cajueiro da Praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257/2021.

22. A análise das condições de saneamento básico em Cajueiro da Praia revela um cenário de **cobertura precária e infraestrutura incipiente de saneamento básico**. Em 2022, apenas 8,36% dos domicílios urbanos estavam ligados à rede geral de abastecimento de água, índice que não reflete a recente conclusão da Adutora do Litoral, cuja efetiva cobertura ainda demanda verificação. O município carece de rede pública de esgotamento sanitário, obrigando os moradores a recorrerem a soluções individualizadas, muitas vezes inadequadas, com riscos à saúde e ao meio ambiente. A cobertura da coleta de resíduos sólidos também é limitada: quase metade da população não é atendida, persistindo práticas de descarte irregular e ausência de cobrança pela prestação do serviço.
23. **Além do saneamento, outros aspectos da infraestrutura urbana também merecem atenção:**
24. No campo da infraestrutura urbana e comunitária, observam-se avanços pontuais, mas persistem deficiências significativas.

25. A gestão municipal informa que cerca de 70% das ruas urbanas estão pavimentadas, concentradas nas áreas centrais e turísticas. No entanto, dados do IBGE indicam que apenas 37,6% dos domicílios urbanos se localizam em vias pavimentadas, evidenciando desigualdades entre os núcleos urbanos (53% na sede, 45% em Barrinha e apenas 16% em Barra Grande). A cobertura de calçadas também é limitada: apenas 29,8% dos domicílios estão em vias com passeios, o que compromete a acessibilidade.
26. Quanto à iluminação pública, embora considerada praticamente universal nas áreas consolidadas pela gestão, o IBGE aponta cobertura em torno de 60% dos domicílios urbanos.
27. Por outro lado, observa-se boa cobertura de serviços essenciais: cerca de 87% dos domicílios estão a até 3 km de uma escola, e a rede de saúde conta com 10 unidades, atendendo à atenção primária.
28. **Esse contexto urbano é fortemente influenciado pelo crescimento do turismo no município.**
29. Cajueiro da Praia vive forte expansão do turismo, com destaque para Barra Grande, que concentra 107 meios de hospedagem — o segundo maior número do Estado. Esse dado reforça o aumento expressivo do fluxo de visitantes nos últimos anos. Em consequência, os serviços públicos têm sido pressionados, especialmente o abastecimento de água e a coleta de lixo. Também se observa valorização imobiliária e aumento do custo de vida. Apesar dos benefícios econômicos, há impactos ambientais e maior demanda por saúde, educação e segurança. A prefeitura reconhece a urgência de regras claras para uso do solo e melhor planejamento urbano.
30. **Esse crescimento acelerado também contribui para a intensificação de disputas fundiárias já existentes.**
31. A situação fundiária de Cajueiro da Praia é marcada por conflitos históricos e indefinições jurídicas que limitam o ordenamento territorial e a arrecadação municipal. Parte significativa da orla é reconhecida judicialmente como terreno da União desde 1943, com base na antiga Data Santana. Atualmente, a maioria dos imóveis federais urbanos está sob regimes precários de uso, sem contratos de aforamento ativos.
32. Em 2024, o Estado do Piauí ajuizou ação discriminatória para delimitar terras devolutas estaduais, envolvendo mais de 3.900 hectares, o que, dentre outras medidas, suspendeu transferências imobiliárias na área. A sobreposição entre domínios federal, estadual e privado tem dificultado a expansão urbana, a

instalação de equipamentos públicos e a efetiva cobrança de tributos como o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), refletindo diretamente na capacidade de gestão territorial do município.

#### **1.4.2 Objetivo 2: Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.**

33. O levantamento evidenciou subutilização da competência tributária municipal, com destaque para as fragilidades na arrecadação do IPTU e ITBI, comprometidas pela ausência de cadastro imobiliário consolidado, informalidade fundiária e ocupação de áreas da União. No caso do ISSQN, apesar da tendência de crescimento, há lacunas na normatização e no controle fiscal.
34. A modernização da administração tributária, com integração cadastral, automação de processos, regulamentação normativa e fortalecimento institucional, é essencial para ampliar a arrecadação, promover a justiça fiscal e sustentar as políticas públicas de desenvolvimento urbano.
35. As receitas próprias representam parcela reduzida da receita corrente, indicando dependência de transferências e baixa autonomia financeira. Iniciativas recentes de modernização, como o Portal de Serviços Tributários e a Nota Fiscal Eletrônica, são positivas, mas ainda carecem de consolidação e suporte técnico para surtirem efeitos estruturantes.
36. O fortalecimento institucional da administração tributária municipal, com foco em estrutura, pessoal, tecnologia e regulamentação, é fundamental para ampliar a arrecadação, promover justiça fiscal e sustentar financeiramente as políticas públicas locais.

## **2 INTRODUÇÃO**

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

37. Esta ação de controle está autorizada pela Portaria de Credenciamento n.º 468/2025, de 17 de junho de 2025, publicada no Diário Oficial Eletrônico do TCE-PI (DOETCEPI) n.º 111/2025, em 18 de junho de 2025.
38. Além disso, o tema encontra-se listado no Plano Anual de Controle Externo (PACEX) 2025/2026, conforme Processo SEI n.º 100084/2025, aprovado pela Decisão Plenária Ordinária n.º 004 de 13 de março de 2025, e publicado no DOETCEPI n.º 047/2025, em 14 de março de 2025, com proposta de alteração

levada a plenário mediante o Processo SEI n.º 102446/2025, aprovado pela Decisão Plenária Ordinária n.º 009 de 5 de junho de 2025, publicado no DOETCEPI n.º 103/2025, em 6 de junho de 2025. Este trabalho está alinhado à Área Temática “Urbanismo e habitação”, e a Linha Temática “Avaliar as políticas públicas de planejamento urbano municipal”.

## 2.2 Declaração

39. 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).
40. 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).

## 2.3 Sobre a Fiscalização

41. O presente levantamento foi conduzido por equipe técnica da Divisão de Fiscalização de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade, vinculada à Diretoria de Fiscalização de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano (DFINFRA), com fundamento no Art. 181 do Regimento Interno do TCE-PI (RITCEPI) e em conformidade com a Resolução TCE-PI n.º 10/2020, que disciplina as ações de fiscalização no âmbito do controle externo dessa Corte de Contas.
42. Adotou-se o instrumento de levantamento, cuja natureza é técnica, descritiva e diagnóstica, sem emissão de juízo conclusivo, responsabilização individualizada ou imposição de sanções. Trata-se de uma modalidade de fiscalização preliminar, voltada à coleta de informações, identificação de riscos e subsídio à definição de prioridades para futuras auditorias ou outras formas de atuação do controle externo, ao tempo que fornece informações relevantes aos gestores municipais e demais interessados, visando à melhoria da gestão pública local.
43. A execução da fiscalização seguiu três fases metodológicas principais:
  - Planejamento: Delimitação do objeto e escopo, definição das questões orientadoras, elaboração da matriz de planejamento e seleção dos critérios normativos de referência, incluindo:
    - Art. 32, § 1º, da Lei Federal n.º 5.172/1966 (Código Tributário Nacional);
    - Art. 156 da Constituição Federal;
    - Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

- Lei Orgânica do Município de Cajueiro da Praia (1998, com alterações posteriores)<sup>1</sup>;
  - Lei Municipal n.º 518/2024 (Código Tributário Municipal);
  - Lei Municipal n.º 451/2022, que regulamenta a ampliação do perímetro urbano.
- Execução: Realização de inspeções *in loco*, coleta de dados primários e secundários, análise documental, registros fotográficos e a condução de entrevistas semiestruturadas com representantes da administração municipal, da sociedade civil e atores estratégicos.
  - Relatório: Consolidação das informações obtidas, tratamento técnico das informações coletadas e elaboração de produto informativo com linguagem clara, objetiva e fundamentação normativa, sem caráter opinativo ou deliberativo.
44. Durante toda a fiscalização, a equipe observou os princípios da legalidade, imparcialidade, economicidade, razoabilidade e supremacia do interesse público, em conformidade com as diretrizes da ISSAI e das NBASP, especialmente no que se refere à abordagem baseada em riscos, à definição de critérios e à condução de levantamentos diagnósticos com foco em resultados.
45. O presente levantamento constitui, portanto, um instrumento técnico de suporte ao processo decisório do TCE-PI e à governança municipal, oferecendo um panorama da situação urbanística e tributária de Cajueiro da Praia, sem gerar, nesta etapa, conclusões definitivas ou imposição de medidas de natureza sancionatória.

#### 2.4 Identificação do objeto

46. O objeto deste levantamento é o desenvolvimento urbano do município de Cajueiro da Praia, considerando suas dimensões física, institucional, de prestação de serviços públicos e de gestão tributária. A análise abrange:
- A existência dos serviços públicos essenciais exigidos para a configuração legal de áreas urbanas, nos termos do Art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional (CTN);

---

<sup>1</sup> Alterações: Emenda n.º 001/2001, de 5 de setembro de 2001; Emenda n.º 002/2005, de 12 de dezembro de 2005; Emenda n.º 003/2011, de 10 de outubro de 2011; e Emenda n.º 004/2017, de 20 de outubro de 2017.

- A estrutura normativa e operacional de arrecadação dos tributos de competência municipal (IPTU, ITBI e ISSQN), em atendimento ao Art. 156 da Constituição Federal;
  - A efetividade dos instrumentos de planejamento urbano e das políticas públicas voltadas ao ordenamento territorial.
47. O município de Cajueiro da Praia apresenta particularidades que amplificam a complexidade da gestão urbana, tais como:
- Forte vocação turística, especialmente na localidade de Barra Grande, com pressão por expansão urbana em áreas sensíveis do ponto de vista ambiental e fundiário;
  - Inserção territorial em áreas da União, como terrenos de marinha e acrescidos de marinha, com reflexos sobre o controle fundiário e a arrecadação tributária;
  - Crescimento urbano acelerado e desordenado, especialmente em zonas litorâneas, associado a déficits históricos de infraestrutura básica (saneamento, pavimentação, iluminação, entre outros);
  - Limitações na base cadastral imobiliária, o que compromete tanto a arrecadação de receitas próprias quanto o planejamento territorial adequado.
48. Este levantamento foi selecionado em função de sua relevância estratégica para o controle externo, diante da necessidade de identificar obstáculos normativos, operacionais e institucionais ao desenvolvimento urbano sustentável do município. Além disso, busca-se fortalecer a governança local por meio da indução a uma gestão fiscal mais eficiente e ao e ao aprimoramento das políticas de ordenamento territorial.

## 2.5 Alinhamento entre Objetivos e Escopo do Levantamento

49. A articulação entre os objetivos e o escopo deste levantamento permite a construção de um diagnóstico abrangente, intersetorial e tecnicamente fundamentado sobre as condições de desenvolvimento urbano no município de Cajueiro da Praia. O propósito central é fornecer subsídios ao controle externo, contribuir para o aprimoramento da gestão pública municipal e apoiar a formulação de políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano sustentável.
50. O **Objetivo 1** consiste em mapear a oferta dos serviços públicos destinados à população urbana, em conformidade com o Art. 2º do Estatuto da Cidade. A análise contempla a verificação do acesso e da disponibilidade de serviços essenciais no território urbano, com destaque para as diretrizes de ordenação do

uso do solo (inciso I), gestão democrática da cidade (inciso II), planejamento do desenvolvimento urbano (inciso IV), promoção da função social da cidade e da propriedade (inciso V), garantia da oferta de serviços públicos adequados (inciso VII) e combate à segregação socioespacial (inciso XIV). Trata-se de uma dimensão fundamental para aferir a efetividade das políticas urbanas, a equidade no acesso a direitos básicos e a atuação do poder público na promoção de um ambiente urbano justo, inclusivo e sustentável.

51. O **Objetivo 2**, por sua vez, visa diagnosticar a atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em atendimento aos ditames do Art. 156 da Constituição Federal. Essa análise abrange aspectos normativos e operacionais da gestão tributária, com foco na conformidade legal, na eficiência arrecadatória e na sustentabilidade fiscal. Trata-se de um componente estratégico para o financiamento da infraestrutura urbana, a autonomia fiscal do município e a capacidade de investimento público, em consonância com o Art. 30, incisos III e VIII, e Art. 182 da Constituição Federal.
52. A abordagem metodológica adotada reconhece o desenvolvimento urbano como um sistema multifacetado e interdependente, cuja efetividade depende da integração entre os seguintes elementos:
  - Planejamento urbano normativo: Por meio da existência, atualização e aplicação efetiva de instrumentos como o Plano Diretor, legislação de uso e ocupação do solo e políticas setoriais (saneamento, mobilidade, habitação, turismo);
  - Prestação de serviços públicos essenciais: Atendendo aos requisitos legais para configuração de zona urbana tributável e garantindo condições adequadas de vida à população;
  - Arrecadação tributária eficiente: Enquanto fonte primordial de financiamento dos serviços públicos locais e instrumento de indução ao uso racional do solo urbano;
  - Regularização fundiária: Considerando a complexidade jurídica local, marcada pela predominância de ocupações sobre terrenos da União e a ausência de registros patrimoniais válidos;
  - Coordenação interfederativa: Em conformidade com o Art. 2º do Estatuto da Cidade, visando à harmonização das ações entre União, Estado e Município na execução da política urbana nacional.

53. O escopo amplo deste levantamento permite identificar carências e potencialidades locais, bem como mapear as inter-relações entre os aspectos jurídico-normativos, institucionais, fiscais e territoriais que condicionam o processo de urbanização no município. Essa perspectiva integrada é essencial para compreender os fatores limitadores da expansão ordenada da malha urbana, da consolidação de direitos fundiários e da sustentabilidade fiscal local.
54. Com esse alinhamento entre objetivos e escopo, o levantamento se configura como um instrumento estratégico de controle externo, apto a subsidiar fiscalizações futuras, orientar decisões relacionadas ao planejamento urbano e fomentar a adoção de políticas públicas baseadas em evidências, visando à construção de um ambiente urbano mais justo, funcional e sustentável.

## 2.6 Metodologia

55. A execução do levantamento seguiu metodologia estruturada, alinhada às diretrizes da Resolução TCE-PI n.º 10/2022, ao Plano de Auditoria da DFINFRA e às orientações metodológicas constantes na matriz de planejamento que integra o Roteiro de Levantamento do presente trabalho.
56. Adotou-se uma abordagem predominantemente descritiva e exploratória, de caráter qualitativo e quantitativo, com foco na coleta de evidências, identificação de riscos e diagnóstico de condições institucionais e operacionais, sem emissão de juízos conclusivos ou responsabilizações individuais.
57. As principais técnicas e procedimentos utilizados foram:
  - **Levantamento Documental e Normativo:** Coleta e análise de normas federais e municipais, incluindo a Constituição Federal (Art. 156), o Código Tributário Nacional (Art. 32, § 1º), a Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), além da Lei Orgânica Municipal<sup>2</sup>, do Código Tributário de Cajueiro da Praia (Lei n.º 518/2024) e da Lei Municipal n.º 451/2022, que regulamenta a ampliação do perímetro urbano.
  - **Consulta a Bases de Dados Oficiais:** Utilização de fontes como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Censo Demográfico, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) – Censo Escolar da Educação Básica, Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde (DATASUS) - Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde, Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – Água e Esgotos (SNIS-AE), Sistema de Acompanhamento da Gestão dos Recursos Estaduais e Municipais (Sagres), Sistema Eletrônico de Informações (SEI), Portal da

Transparência da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), site da Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia, e outros registros públicos pertinentes.

- **Inspecções Técnicas *in loco*:** Realização de visitas de campo para verificação física da existência de melhoramentos urbanos exigidos pela legislação tributária (ex.: meio-fio, calçamento, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública), bem como avaliação de equipamentos urbanos nas áreas de educação, saúde e pontos turísticos estratégicos.
  - **Instrumentos de Registro Técnico:** realização de registros fotográficos georreferenciados e aplicação de questionários semiestruturados.
  - **Entrevistas Semiestruturadas:** conduzidas com gestores municipais (Secretários Municipais de Governo, Infraestrutura e Meio Ambiente), consultor jurídico da Prefeitura, representantes da sociedade civil e atores estratégicos.
  - **Reuniões Interinstitucionais:** Encontros técnicos com representantes da Secretaria do Patrimônio da União, na SPU-Parnaíba em 5 de junho de 2025, e do Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), na sede do órgão em 9 de junho de 2025, com o objetivo de compreender aspectos relacionados à gestão fundiária.
58. Todos os procedimentos foram conduzidos com observância aos princípios da proporcionalidade, economicidade, seletividade, materialidade e relevância, visando a obtenção de evidências adequadas aos objetivos do levantamento.

## 2.7 Limitações

59. Apesar da adoção de metodologia robusta, foram identificadas algumas limitações que devem ser reconhecidas no tratamento das informações encontradas, e consideradas na análise dos resultados:
- **Limitação Inerente à Natureza do Levantamento:** Por definição normativa (Art. 181 do RITCEPI), o levantamento é um instrumento preliminar, exploratório e não conclusivo, não ensejando parecer técnico definitivo, determinações, sanções ou responsabilizações individuais.
  - **Dificuldades de Acesso a Dados Atualizados e Organizados:** Verificaram-se restrições na obtenção tempestiva de documentos e registros administrativos, especialmente referentes ao cadastro imobiliário e a mapas georreferenciados das áreas da União e do Município.

- **Desatualização dos Instrumentos de Planejamento Urbano:** O Plano Diretor Municipal encontra-se desatualizado (Lei Municipal n.º 181, de 15 de outubro de 2008), e diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (parcelamento do solo, zoneamento, uso e ocupação do solo) não estão plenamente regulamentados ou implementados.
  - **Fragilidade Institucional da Administração Tributária:** A administração tributária municipal apresenta limitações estruturais, tecnológicas e de recursos humanos, o que compromete a eficiência da arrecadação e a integração com os cadastros territoriais. Contudo, destaca-se que, a partir de maio de 2025, conforme publicizado no site oficial foi iniciado o “Plano de Modernização da Gestão Tributária”, com implantação gradual do “Portal de Serviços Tributários”, incluindo funcionalidades como emissão de certidões eletrônicas, nota fiscal eletrônica, integração com a Junta Comercial do Estado do Piauí (JUCEPI) e pagamento de tributos com o PIX.
  - **Conflitos Fundiários e Ausência de Regularização Patrimonial:** A elevada incidência de imóveis localizados em terrenos da União, sem registro dominial (garantia da segurança jurídica do imóvel, o que permiti a sua livre utilização e negociação), e sem inscrição no cadastro imobiliário municipal, afeta diretamente a capacidade arrecadatória e a efetividade da política urbana, dificultando, por exemplo, o lançamento e arrecadação do IPTU (relação direta com a delimitação do imóvel), prejudicando a análise completa da incidência tributária.
60. Apesar dessas limitações, os procedimentos metodológicos adotados permitiram a coleta de informações relevantes, contextualizadas e tecnicamente consistentes, em conformidade com os objetivos estabelecidos no plano de fiscalização. O levantamento produziu um diagnóstico preliminar sobre o desenvolvimento urbano e a gestão tributária municipal, capaz de subsidiar fiscalizações futuras, orientações estratégicas e ações de melhoria na gestão pública local.

### 3 VISÃO GERAL DO OBJETO

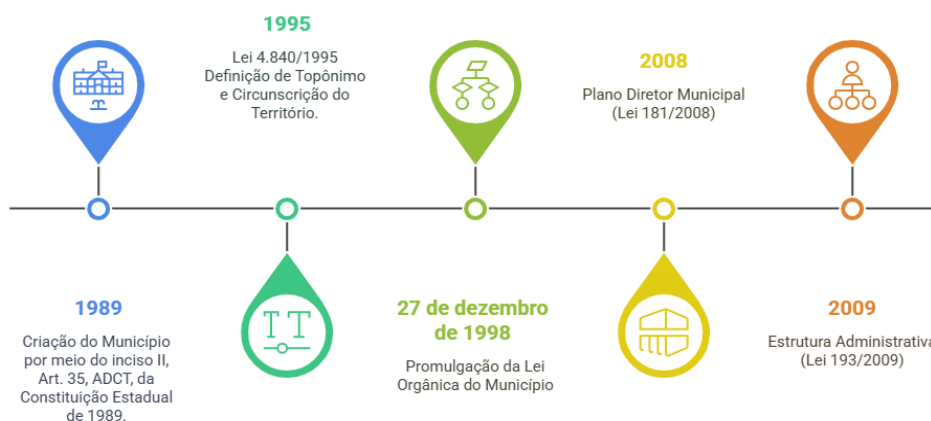
#### 3.1 Contextualização

61. O objeto deste levantamento recai na política de desenvolvimento urbano do município de Cajueiro da Praia, considerando os desafios relacionados ao planejamento territorial e à gestão tributária, e de forma complementar os

mecanismos de governança territorial, o que perpassa pela questão fundiária, visto a inserção territorial em áreas da União.

62. Cajueiro da Praia, um dos quatro municípios litorâneos do Piauí, foi desmembrado de Luís Correia em 1995, possui área de 271,16 km<sup>2</sup> e população de 7.957 habitantes (IBGE/2022). Na Figura 1 apresenta-se o histórico de sua formação político-administrativa, evidenciando os principais atos normativos que consolidaram sua criação, organização político-administrativa e estrutura de planejamento urbano e institucional.

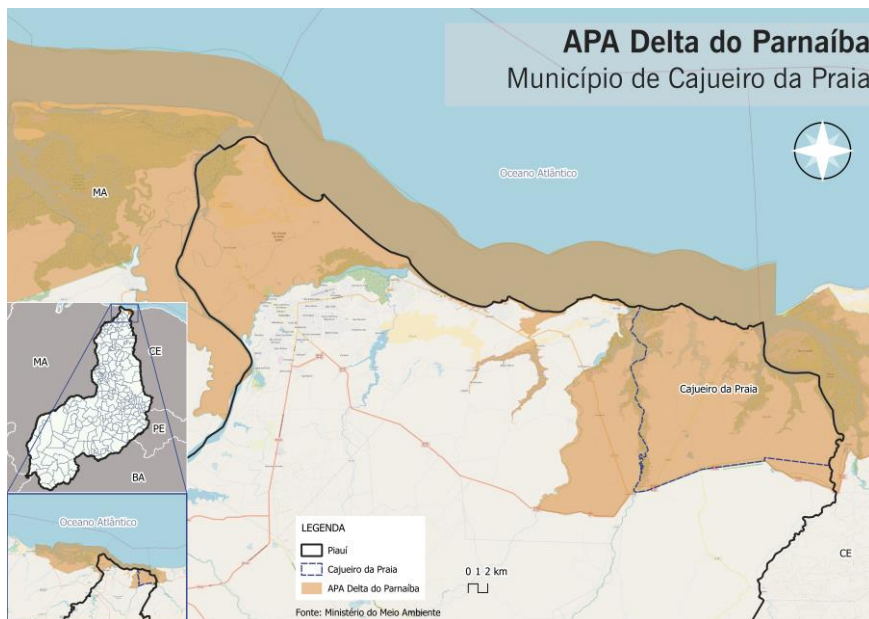
Figura 1 - Principais marcos no desenvolvimento administrativo de Cajueiro da Praia



Elaboração TCE-PI

63. O município integra a Área de Proteção Ambiental (APA) Delta do Parnaíba, apresentando um território de alta sensibilidade ambiental, com dunas, manguezais e restingas. Destaca-se por sua forte vocação turística, tendo a localidade Barra Grande inserida na Rota das Emoções e reconhecida nacionalmente por suas praias, ventos favoráveis e mar propício para a prática de esportes náuticos com destaque para o kitesurf.

Figura 2 – Municípios litorrâneos piauienses



Fonte: <https://revistaft.com.br/area-de-protecao-ambiental-apa-do-delta-do-parnaiba-pi-um-olhar-sobre-o-ecoturismo-e-potencialidades-ecologicas/> Acesso em: 26 jun. 2025. Adaptação TCE-PI

64. O rápido processo de expansão urbana, impulsionado pela atividade turística tem gerado pressões sobre a infraestrutura urbana (ex. saneamento, energia, habitação, educação), refletindo fragilidades e desafios estruturais do município quanto ao planejamento urbano. O Plano Diretor está desatualizado, há carência de instrumentos normativos complementares (ex. regulamentação do uso e ocupação do solo, zoneamento e parcelamento do solo urbano), dificultando a implementação de políticas efetivas de controle do uso do território e de mitigação dos impactos sociais e ambientais decorrentes da expansão urbana.
65. Um aspecto crítico desse contexto é a ocupação intensiva de áreas da União, como terrenos de marinha e acrescidos de marinha, o que tem gerado conflitos fundiários, insegurança jurídica para os ocupantes, restrições nos processos de reconhecimento formal de domínios, por conseguinte, a regularização imobiliária, comprometendo a ampliação da base de incidência tributária municipal, além de limitar a capacidade de gestão do território.
66. Adicionalmente às barreiras jurídicas, tem-se obstáculo administrativo: a restrita capacidade operacional da gestão tributária local, que impacta diretamente a eficiência na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de competência municipal (IPTU, ITBI e ISSQN).
67. Assim, o município se vê diante do desafio de compatibilizar o crescimento turístico com a ordenação territorial, a sustentabilidade ambiental, a ampliação da

infraestrutura urbana e a melhoria da arrecadação própria, condições essenciais para garantir um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

68. A soma desses fatores revela um cenário de desafios institucionais complexos, em que as limitações de natureza fiscal, normativa, cadastral e fundiária interagem de forma negativa, gerando riscos ao desenvolvimento urbano sustentável e à efetivação de direitos básicos da população, como o acesso a infraestrutura, serviços públicos e segurança jurídica na ocupação do território.
69. Os sub-itens seguintes trazem bases de informação que orientaram o levantamento, desde o arcabouço legal da política de desenvolvimento urbano até as fontes primárias e secundárias utilizadas.

### **3.2 Princípios e Instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano**

70. A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183, institui a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), estabelecendo princípios e diretrizes para o ordenamento territorial das cidades brasileiras. Tais dispositivos tratam da necessidade de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, promovendo o bem-estar coletivo e o uso socialmente justo e sustentável da propriedade urbana. O texto constitucional também conceitua a função social da propriedade urbana, que exige do proprietário o cumprimento de sua destinação socioeconômica, de acordo com as exigências fundamentais de ordenação da cidade. Ainda, o artigo 183 regula a possibilidade da usucapião especial urbana, que possibilita ao cidadão adquirir a propriedade de um imóvel urbano de até 250 metros quadrados, desde que o utilize como moradia própria por pelo menos cinco anos ininterruptos e sem oposição, e não possua outro imóvel, seja urbano ou rural.
71. Por força do Art.182, cabe ao Poder Público Municipal executar a política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes gerais fixadas por meio de lei federal, a saber, a Lei Federal n.º 10.257/2001 de 10 de junho de 2001, denominada Estatuto da Cidade (EC). Essa política deve buscar uma ocupação racional e sustentável do espaço urbano, promovendo a inclusão social, o acesso à moradia digna, à infraestrutura e aos serviços públicos essenciais. Ainda, institui o Plano Diretor (PD) como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, sendo obrigatório para os municípios com mais de 20 mil habitantes.
72. O EC, ao detalhar e regulamentar a política urbana, ampliou o rol de municípios alcançados pela obrigatoriedade de elaboração e atualização de seus planos

diretores, devidamente aprovados pelas respectivas Câmaras municipais (art. 41 e art. 40, § 3º), extendendo aos municípios que atendam a pelo menos um dos seguintes critérios:

- População superior a 20 mil habitantes (art. 182, § 1º, CF/88) - cidades com mais de 500 mil habitantes devem incluir um plano de transporte urbano integrado;
  - Integração em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;
  - Solo urbano subutilizado (aplicação do § 4º do Art. 182 da CF/88);
  - Áreas de especial interesse turístico;
  - Influência de empreendimentos com significativo impacto ambiental;
  - Municípios sujeitos a riscos de deslizamentos ou inundações.
73. O EC relaciona instrumentos gerais para implementação da PNDU, como o planejamento municipal; os institutos: tributários e financeiros, jurídicos e políticos; 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. Para tanto, detalha ferramentas para a sua operacionalização, a exemplo:
- Outorga Onerosa do Direito de Construir, que gera recursos para obras de interesse coletivo;
  - IPTU Progressivo no Tempo, graduando a alíquota para imóveis subutilizados;
  - Operações Urbanas Consorciadas, permitindo consórcios público-privados para grandes intervenções;
  - Parcelamento e Edificação Compulsórios, para combater a ociosidade imobiliária;
  - Direito de Preempção, conferindo ao município prioridade em aquisição de imóveis de interesse público.
74. O PD é o principal instrumento de planejamento territorial, orientando o uso e a ocupação do solo, definindo áreas prioritárias para urbanização e preservação, e servindo como referência obrigatória para a formulação de políticas públicas municipais. Ademais, diante do crescimento urbano desordenado que pode surgir em regiões turísticas, o artigo 183 pode ter aplicação prática, com cidadãos buscando regularizar sua posse por meio da usucapião especial urbana, desde que preencham os requisitos constitucionais.
75. No contexto de Cajueiro da Praia essas normas constitucionais são especialmente relevantes, considerando os desafios de ordenamento urbano em uma região com crescente expansão turística e pressões ambientais sobre o uso do solo. Mesmo

não sendo obrigado por critério populacional, o município deve manter atualizado o plano diretor, com base em sua condição de área de especial interesse turístico e ambiental. Diretrizes para a preservação ambiental (considerando a existência de áreas de manguezais, restingas e a fauna local, incluindo o projeto de conservação do peixe-boi marinho), além do estabelecimento de regras claras sobre a ocupação de áreas de expansão urbana, uso do solo para atividades turísticas e infraestrutura básica, de modo a garantir a função social da cidade e minimizar conflitos fundiários e ambientais, deverão ser contemplados na atualização da referida lei.

### 3.3 Desenvolvimento Urbano

76. O desenvolvimento urbano compreende o conjunto integrado de ações, políticas públicas e investimentos voltados à transformação do espaço urbano em ambiente funcional, inclusivo e sustentável. Adicionalmente, requer a implementação de mecanismos de governança e participação social.
77. No Quadro 1 apresenta-se o detalhamento do desenvolvimento urbano a partir de cinco dimensões essenciais. Para cada dimensão são descritas suas principais características e os instrumentos normativos ou referências legais que orientam e fundamentam a sua implementação.

Quadro 1 - Dimensões do Desenvolvimento Urbano

Dimensão	Descrição	Instrumento/Referência Legal
<b>Planejamento Territorial</b>	Delimitação de perímetros urbanos, zoneamento, parcelamento e uso do solo. Elaboração e implementação de instrumentos legais como Plano Diretor, Legislação de zoneamento e parcelamento, e Código de Obras.	Plano Diretor, Legislação de zoneamento e parcelamento, Código de Obras, Estatuto da Cidade
<b>Infraestrutura Física</b>	Implantação e manutenção de pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e transporte coletivo.	Estatuto da Cidade, Art. 32, § 1º do CTN
<b>Serviços Públicos Essenciais</b>	Disponibilização de equipamentos públicos que garantam o acesso da população a: educação, saúde, lazer, segurança e mobilidade urbana, com cobertura mínima de até 3 km para escolas e unidades de saúde.	Estatuto da Cidade, Art. 32, § 1º, V, do CTN
<b>Governança e Participação Social</b>	Implementação de mecanismos de controle social por meio de conselhos municipais e audiências públicas; Utilização de ferramentas de gestão e avaliação, como: indicadores de sustentabilidade urbana, e instrumentos de monitoramento e acompanhamento de políticas públicas.	Estatuto da Cidade, Instrumentos de Participação Popular
<b>Integração de Políticas Setoriais</b>	Articulação entre políticas públicas nas áreas de: habitação, mobilidade, meio ambiente e segurança urbana, com foco na equidade social e	Políticas Setoriais Municipais/Estaduais, Estatuto da Cidade

Dimensão	Descrição	Instrumento/Referência Legal
	sustentabilidade, por meio da articulação intersetorial.	

Fonte: Legislação. Elaboração TCE-PI

78. A Lei Orgânica do Município de Cajueiro da Praia estabelece as normas fundamentais para a organização e funcionamento do ente federativo, incluindo disposições sobre o poder municipal, a administração pública, os direitos dos cidadãos, a estrutura dos poderes legislativo e executivo, e as relacionados aos diversos temas passíveis de serem abordados no Plano Diretor – assim agrupadas por Murta (2007)<sup>2</sup>: atividades econômicas, atividades e serviços sociais, infraestrutura, meio-ambiente e ecologia, e urbanização e ordenamento territorial.
79. No Quadro 2 apresenta-se os artigos da referida lei e sua correspondência a essas áreas temáticas. 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. Maiores informações constam no Relatório de Levantamento sobre os Planos Diretores dos Municípios Piauienses<sup>3</sup>, subitem 4.2.1 que trata do alcance do plano diretor.

Quadro 2 - Lei Orgânica de Cajueiro da Praia por área Temática

Área Temática	Artigos Relevantes	Resumo dos Dispositivos
<b>Planejamento Municipal</b>	Art. 134 a 138	Planejamento é permanente, participativo e descentralizado. Instrumentos: PPA, LDO, LOA, Plano Diretor e planos setoriais. Criação de sistema municipal de informações.
<b>Política Urbana</b>	Art. 139 a 150	Ordenação do solo com função social da propriedade. Uso de EIV, zoneamento, direito de superfície. Controle sobre parcelamento e ocupação. Exigência de infraestrutura mínima e audiências públicas.
<b>Atividade Econômica</b>	Art. 151 a 155	Regulação de atividades econômicas, incentivos a microempresas, turismo e defesa do consumidor. Disciplina licenciamento, publicidade e comércio informal.
<b>Habitação</b>	Art. 156 a 160	Política habitacional integrada. Incentivo à habitação popular, uso social de terrenos públicos, combate a cortiços, financiamento e técnicas acessíveis.
<b>Meio Ambiente</b>	Art. 161 a 169	Gestão participativa com sistema municipal ambiental. Licenciamento, fiscalização, recuperação de áreas, controle da poluição e proteção da fauna e flora.
<b>Cultura e Patrimônio Histórico</b>	Art. 170 a 175	Proteção ao patrimônio material e imaterial. Estímulo à produção cultural local, fomento a expressões culturais e preservação de sítios históricos e saberes populares.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Processo TC/003118/2025 – trabalho conduzido pela equipe técnica da Divisão de Fiscalização de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade no período de janeiro a março de 2025.

Área Temática	Artigos Relevantes	Resumo dos Dispositivos
<b>Educação</b>	Art. 176 a 187	Educação como prioridade. Garantia de ensino infantil e fundamental. Programas de alfabetização e valorização docente. Conselho Municipal de Educação obrigatório.
<b>Saúde</b>	Art. 188 a 192	Sistema Municipal de Saúde integrado ao SUS. Ênfase na prevenção e atenção básica. Participação popular garantida em conselhos e conferências.
<b>Assistência Social</b>	Art. 193 a 199	Atendimento a vulneráveis. Parcerias com entidades sociais. Cadastro único de beneficiários. Sistema descentralizado e com controle social.
<b>Esporte, Lazer e Recreação</b>	Art. 200 a 206	Incentivo a atividades físicas e esportivas. Apoio a eventos, construção de equipamentos públicos e programas para juventude e terceira idade.
<b>Disposições Gerais e Transitórias</b>	Após o Art. 206	Normas sobre entrada em vigor, regulamentações futuras e revogações. Determinações para adaptação da administração pública às novas regras.

Fonte: Lei Orgânica do Município de Cajueiro da Praia. Elaboração TCE-PI

### 3.3.1 Plano Diretor

80. Os artigos 42, 42-A e 42-B do Estatuto da Cidade orientam a elaboração dos Planos Diretores, assegurando que o desenvolvimento urbano seja integrado, sustentável e atenda à função social da cidade. O Plano deve abranger todo o território municipal e articular as várias políticas públicas como de planejamento territorial (ordenamento do uso do solo), infraestrutura, mobilidade, meio ambiente e inclusão social bem como deve observar os princípios da função social da propriedade urbana e da sustentabilidade. A Figura 3 ilustra essa integração.

Figura 3 – Plano Diretor: necessária integração entre as várias políticas públicas



Elaboração TCE-PI

81. A expansão urbana deve estar condicionada à existência de infraestrutura básica essencial, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação

pública e vias de acesso, de forma a prevenir o crescimento desordenado e assegurar que a capacidade dos serviços públicos seja suficiente para atender às necessidades da população. Ademais, a legislação estabelece que, nos municípios com áreas de especial interesse, o Plano Diretor deve incluir a avaliação dos impactos urbanísticos, ambientais e financeiros de empreendimentos ou atividades com potencial significativo de degradação ambiental ou de aumento da demanda por infraestrutura, como forma de garantir a sustentabilidade e a adequada gestão do território.

82. Os planos diretores devem contemplar um conjunto integrado de diretrizes que orientem o desenvolvimento urbano sustentável e a adequada gestão do território municipal. No Quadro 3 destaca-se, resumidamente, por eixo temático, os principais aspectos (conteúdos) a serem abordados na elaboração do plano diretor com indicação da referência normativa e instrumental.

Quadro 3 – Conteúdo dos Planos Diretores (Eixos Temáticos)

Eixo Temático	Descrição Sintética	Referências Normativas/Instrumentais
<b>Organização do Uso do Solo</b>	Delimitação de zonas residenciais, comerciais, industriais e de preservação ambiental, prevenindo conflitos de uso e expansão desordenada. Inclui a regulamentação de mecanismos como contrapartidas por construção acima do coeficiente básico, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir.	Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), Art. 42 e seguintes
<b>Infraestrutura e Mobilidade Urbana</b>	Planejamento da expansão urbana de forma compatível com a capacidade da infraestrutura existente. Inclui a ampliação de redes de serviços essenciais (água, esgoto, iluminação, drenagem, transporte) e a adoção de soluções sustentáveis de mobilidade, como ciclovias, calçadas acessíveis e transporte público eficiente. Municípios com mais de 500 mil habitantes devem elaborar Plano de Transporte Urbano Integrado.	Estatuto da Cidade; Lei de Mobilidade Urbana (Lei n.º 12.587/2012)
<b>Proteção Ambiental e Sustentabilidade</b>	Definição de áreas de risco, proteção de mananciais e zonas ambientalmente sensíveis. Inclui diretrizes para controle de enchentes (ex.: taxas de permeabilidade), gestão de resíduos, eficiência energética e enfrentamento das mudanças climáticas. Alinhamento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, com destaque para os ODS 11, 15, 6, 9, 13, 3, 8, 16, 17 e 12 <sup>4</sup> .	Estatuto da Cidade; Lei do Saneamento Básico (Lei n.º 11.445/2007, atualizada pela Lei n.º 14.026/2020); Agenda 2030/ODS
<b>Desenvolvimento Econômico Equilibrado</b>	Identificação de áreas estratégicas para atividades econômicas (industriais, comerciais e tecnológicas), assegurando infraestrutura	Estatuto da Cidade; Política Nacional de Desenvolvimento Urbano

<sup>4</sup> ODS 11: cidades e comunidades sustentáveis; ODS 15: vida terrestre; ODS 6: água potável e saneamento; ODS 9: indústria, inovação e infraestrutura; ODS 13: ação contra a mudança global do clima; ODS 3: saúde e bem-estar; ODS 8: trabalho decente e crescimento econômico; ODS 16: paz, justiça e instituições eficazes; ODS 17: parcerias e meios de implementação, e ODS 12: consumo e produção responsáveis.

Eixo Temático	Descrição Sintética	Referências Normativas/Instrumentais
	adequada e mitigando impactos sobre áreas residenciais. Estímulo à economia criativa, aos pequenos negócios, e estímulo ao uso racional do solo, com densidade controlada e combate a especulação imobiliária.	
<b>Inclusão Social e Moradia</b>	Destinação de áreas para habitação de interesse social, regulamentação da função social da propriedade, combate a terrenos ociosos e integração entre políticas de uso do solo, mobilidade e infraestrutura para ampliar o acesso da população de baixa renda a moradia digna e serviços públicos.	Estatuto da Cidade; Política Nacional de Habitação; ODS

Fonte: Relatório de Levantamento sobre os Planos Diretores dos Municípios Piauienses (Processo TC/003118/2025)<sup>3</sup>. Elaboração TCE-PI

83. A Lei Orgânica do Município de Cajueiro da Praia contempla artigos relacionados à regulação do parcelamento do solo urbano. No Quadro 4 destaca-se os dispositivos legais pertinentes, os instrumentos de controle e as conexões com o planejamento urbano e ambiental.

Quadro 4 - Lei Orgânica e a regulação do parcelamento do solo

Tema Central	Artigo	Dispositivo-chave	Implicação Prática
Política Urbana	Art. 139	Ordenação do uso do solo	Fundamenta o controle do parcelamento
Instrumentos	Art. 141	Leis específicas obrigatórias	Parcelamento deve seguir normas técnicas e legais
Zoneamento	Art. 144	Delimitação de áreas por uso	Impacta diretamente na viabilidade do parcelamento
Função Social	Art. 145	Exigência de infraestrutura e uso racional	Impede loteamentos sem estrutura adequada
Propriedade ociosa	Art. 146	Possibilidade de sanções	Instrumento para evitar especulação imobiliária
Infraestrutura	Art. 148	Requisitos mínimos	Condição para aprovação de novos projetos
Impacto de Vizinhaça	Art. 149	EIV obrigatório com audiência	Mecanismo de prevenção de impactos negativos
Alterações legislativas (Plano Diretor e zoneamento urbano)	Art. 46	Limitação a uma por ano	Protege estabilidade jurídica e urbanística

Fonte: Lei Orgânica do Município de Cajueiro da Praia. Elaboração TCE-PI

84. Conforme constou no Relatório de Levantamento sobre os Planos Diretores dos Municípios Piauienses<sup>3</sup> publicação do Ministério das Cidades<sup>5</sup> ressalta a necessidade de o Plano Diretor definir, de forma clara, os instrumentos de gestão urbana para viabilizar suas estratégias. Ainda, para cada diretriz recomenda indicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade que possam viabilizar sua

<sup>5</sup> <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional> Acesso em: 14 mar. 2025.

execução, com delimitação espacial nos anexos cartográficos e regulamentação no texto legal. Destaca que tais instrumentos influenciam diretamente a dinâmica urbana, impactando o desenvolvimento territorial, o financiamento público, a gestão democrática, a regularização fundiária, o combate à especulação imobiliária, o acesso a serviços e infraestrutura, e a proteção do patrimônio cultural e ambiental.

85. O mesmo relatório traz no item 4 uma revisão da legislação e da literatura técnica com abordagem: (i) arcabouço legal da política urbana e seu documento básico de planejamento, o plano diretor; (ii) contexto da elaboração do plano diretor; e (iii) aspectos quanto a avaliação do plano diretor.

### **3.4 Regularização Fundiária**

86. A análise das políticas públicas de planejamento urbano no município de Cajueiro da Praia evidencia a necessidade de abordagem específica sobre a regularização fundiária, tendo em vista que parcela significativa das áreas urbanas encontra-se situada em terrenos de domínio da União. Tal circunstância impõe condicionantes legais e operacionais que afetam diretamente a implementação de ações de ordenamento territorial, infraestrutura urbana e acesso à moradia regular.
87. Destaca-se que a gestão e destinação de imóveis da União estão submetidas às normativas da Secretaria de Patrimônio da União (SPU)<sup>6</sup>, com destaque para a Lei n.º 13.465/2017, que estabelece o marco legal para a regularização fundiária urbana (Reurb) em imóveis públicos federais.

#### **3.4.1 Terrenos da União - Natureza Jurídica e Abrangência**

88. Os terrenos da União são bens públicos federais que integram o patrimônio imobiliário da União, conforme previsto no Art. 20 da Constituição Federal de 1988. Eles incluem áreas estratégicas do ponto de vista ambiental, econômico e urbanístico, e sua ocupação está sujeita a regras específicas estabelecidas na legislação.
89. Esses terrenos se classificam em três categorias principais: terrenos de marinha, terrenos acrescidos de marinha e terrenos marginais. O Decreto-Lei n.º 9.760/1946 traz as respectivas definições, a saber:

---

<sup>6</sup> A SPU integra a estrutura do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI).

*“Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:*

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;*
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.*

*Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.*

*Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.*

*Art. 4º São terrenos marginais os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias.”*

90. A base para a definição dos referidos terrenos são os estudos hidrológicos e registros históricos de maré, considerado a definição legal estabelecida. A título de esclarecimento os terrenos acrescidos de marinha têm sua origem na formação natural – decorrente de fenômenos naturais (sedimentação, recuo do mar), ou artificial - em virtude de ações do homem (aterros).

### **3.4.2 Terrenos da União - Regime Jurídico Aplicável**

91. Os terrenos da União não pertencem automaticamente aos municípios ou aos ocupantes particulares. Os critérios legais para identificação, domínio e uso das terras da União estão definidos principalmente no Decreto-Lei n.º 9.760/1946 e na Lei n.º 9.636/1998. O Decreto-Lei n.º 9.760/1946 disciplina a identificação e a caracterização dos bens imóveis da União, com destaque para os terrenos de marinha, seus acrescidos e demais áreas marginais. Já a Lei n.º 9.636/1998 regulamenta os procedimentos administrativos relacionados à gestão desses imóveis, abrangendo etapas como identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, aforamento, alienação e regularização das ocupações em áreas sob domínio da União.

92. O particula interessado - pessoa física ou jurídica - em exercer o domínio útil sobre um imóvel da União (aforamento)<sup>7</sup>, deverá percorrer o fluxo procedimental detalhado no Quadro 5:

Quadro 5 - Etapas para Formalização do Domínio Útil sobre Imóveis da União

Etapa	Descrição da Ação	Responsável	Observações / Documentos Envolvidos
1. Identificação da Área	Classificação e delimitação do imóvel como bem da União (ex: terreno de marinha, acrescido, etc.).	SPU	Baseada no Decreto-Lei n.º 9760/1946.
2. Emissão ou Atualização do <b>Registro Imobiliário Patrimonial (RIP)</b>	Registro administrativo interno da União, com dados físicos, cadastrais e jurídicos do imóvel.	SPU	O RIP é interno à União, gerenciado pela SPU, e serve como base para o processo de aforamento. O RIP não formaliza a posse ou o aforamento, apenas registra o bem no sistema patrimonial da União.
3. Cadastro da Ocupação	Registro da ocupação ou uso atual do imóvel por particular no sistema da SPU.	SPU	Requerimento do ocupante com documentos de posse.
4. Protocolo de Requerimento de Aforamento	Solicitação formal de aforamento (direito de domínio útil).	Particular interessado	Inclui: requerimento formal, documentos pessoais (CPF/CNPJ), planta e memorial descritivo, comprovações de ocupação.
5. Análise Técnica e Jurídica	Verificação da situação fundiária, análise documental, vistoria (se necessário) e avaliação do imóvel.	SPU	Inclui análise de viabilidade jurídica para aforamento.
6. Fixação de Encargos	Definição de valores de foro, laudêmio e demais encargos, se aplicável.	SPU	Laudo de avaliação (com base em avaliação do valor venal).
7. Pagamento dos Encargos	Quitação dos valores devidos	Particular interessado	Guias de recolhimento geradas pela SPU
8. Formalização do <b>Contrato de Aforamento</b>	Celebração do contrato de aforamento entre a União (SPU) e o particular.	SPU	O Contrato de Aforamento formaliza o domínio útil.
9. Emissão do Título de Domínio Útil	Documento comprobatório do direito do particular sobre o domínio útil.	SPU	Contém referência ao contrato e à matrícula RIP.

<sup>7</sup> Aforamento ou enfiteuse é o ato pelo qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóvel de sua propriedade, desde que atendidos os requisitos legais, obrigando-se o foreiro ou enfiteuta ao pagamento de pensão anual, denominada foro, na porcentagem de 0,6% do valor do domínio pleno do terreno. <https://memoria-spu.gestao.gov.br/glossario-jun.-spu/aforamento/#:~:text=Defini%C3%A7%C3%A3o,do%20dom%C3%ADnio%20pleno%20do%20terreno>. Acesso em: 18 jun. 2025

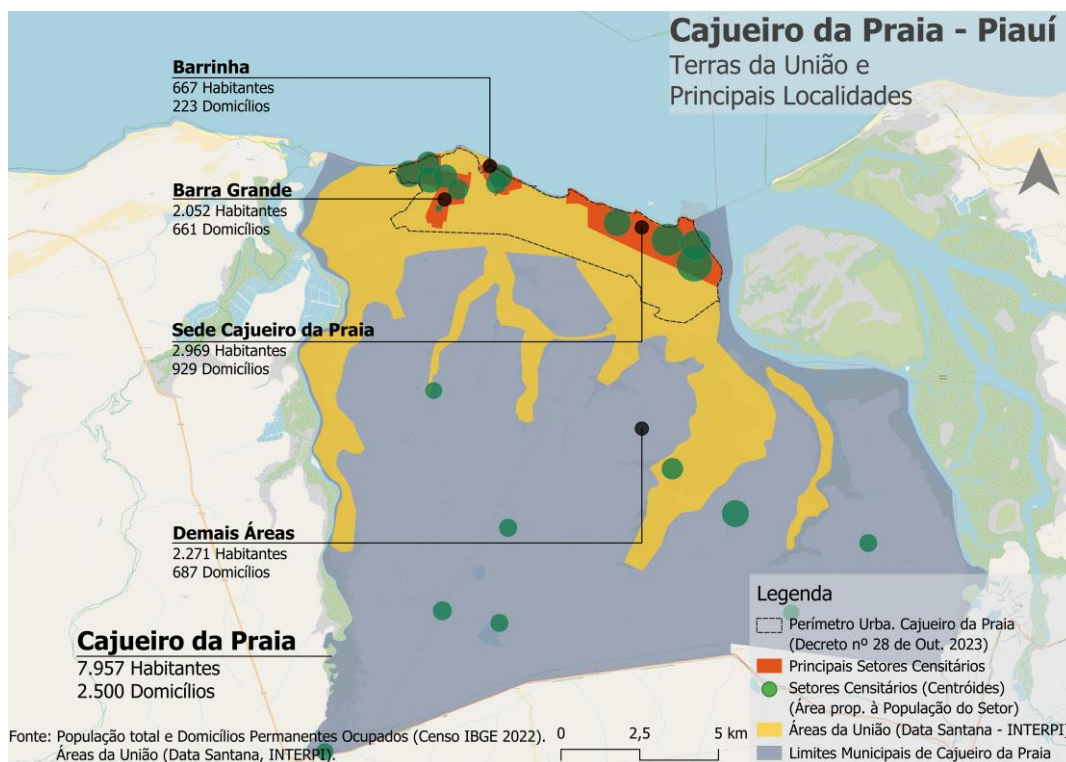
Etapa	Descrição da Ação	Responsável	Observações / Documentos Envolvidos
10. Registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	Transcrição do domínio útil na matrícula do imóvel (efeito perante terceiros).	Particular interessado	O que formaliza o domínio útil de fato é o contrato de aforamento + o registro no cartório competente.

Fonte: Elaboração TCE-PI

### 3.4.3 Terrenos da União - Implicações para o Ordenamento Urbano e Cadastral

93. A expressiva ocupação de terrenos da União no Município de Cajueiro da Praia, especialmente em áreas litorrâneas como Barra Grande, Barrinha, Ponta do Sardim, e Cajueiro, constitui um dos principais entraves à expansão urbana ordenada e à qualificação de áreas turísticas locais. A ausência de registro formal de domínio útil impede a regularização fundiária e compromete a governança territorial.

Figura 4 – Cajueiro da Praia



Fonte: INTERPI, Censo IBGE 2022. Elaboração TCE-PI

94. A inexistência de titularidade formal (domínio regular) por parte dos ocupantes impossibilita a inclusão desses imóveis no cadastro imobiliário municipal, afetando diretamente a gestão do território, o planejamento urbano e a arrecadação tributária. Como resultado, diversos imóveis permanecem fora da

base de cálculo do IPTU, além de enfrentarem restrições para a transferência legal da propriedade, impactando negativamente o mercado imobiliário local.

95. Do ponto de vista urbanístico, a falta de regularidade dominial impede a emissão de alvarás de construção e licenças urbanísticas, limitando a realização de obras particulares e atividades econômicas nas áreas afetadas. Esse cenário gera insegurança jurídica para investidores e empreendedores, dificultando a atração de novos investimentos.
96. Em relação à infraestrutura pública, a situação fundiária limita a capacidade do município de realizar investimentos essenciais, como obras de pavimentação, implantação de sistemas de saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e limpeza urbana) e melhorias na iluminação pública. A legislação vigente veda a aplicação de recursos municipais em áreas de domínio federal sem a devida cessão formal, o que representa um gargalo crítico para a promoção da expansão urbana ordenada.
97. Diante desse contexto, torna-se fundamental a adoção de medidas integradas entre o Município, a SPU e demais órgãos competentes, com vistas à mitigação dos riscos institucionais e ao fortalecimento da governança urbana, de modo a viabilizar a regularização fundiária e o desenvolvimento sustentável do território.

#### **3.4.4 Relevância para o Levantamento**

98. A análise da situação fundiária do município de Cajueiro da Praia, especialmente quanto à ocupação de terrenos da União, apresenta-se como aspecto central para a compreensão das limitações estruturais enfrentadas pela gestão urbana local. A ausência de regularização fundiária plena – materializada, por exemplo, pela informalidade na ocupação de áreas da União, sem emissão ou atualização do Registros Imobiliário Patrimonial (RIP) – compromete não apenas a segurança jurídica dos ocupantes, mas também a capacidade do poder público de exercer plenamente sua função arrecadatória e de ordenamento territorial.
99. Nesse sentido, o levantamento da política urbana do município demanda a verificação de como a indefinição fundiária impacta a constituição da base imobiliária tributável, a efetivação de políticas públicas e a atração de investimentos. A análise técnica revelou que a ausência de RIP representa um entrave direto à arrecadação de receitas patrimoniais e limita o uso estratégico do solo urbano, especialmente em áreas com potencial turístico e de desenvolvimento sustentável. Ainda, o município enfrenta problemas quanto à

- regularização de áreas onde se encontram imóveis da estrutura administrativa bem como indisponibilidade de área para instalação de equipamentos públicos.
100. Além disso, a abordagem da regularização fundiária permite identificar gargalos operacionais e normativos que afetam a execução de políticas públicas, como a provisão de infraestrutura, a proteção ambiental e a gestão de riscos em áreas sensíveis. Compreender a situação fundiária do município é essencial para a construção de soluções viáveis, que incluem a necessária articulação com a SPU.
101. Por fim, a relevância do tema se reflete na possibilidade de subsidiar propostas de cooperação institucional e de orientar a atuação fiscalizatória do Tribunal de Contas, sobretudo na avaliação do desempenho municipal no uso dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. A interdependência entre regularização fundiária, política fiscal e planejamento urbano é um dos eixos estruturantes para compreender os desafios enfrentados por Cajueiro da Praia na consolidação do seu espaço urbano.

### **3.5 Conflitos de Domínio e Soluções Interinstitucionais para a Gestão Territorial**

102. O território de Cajueiro da Praia enfrenta desafios fundiários significativos, decorrentes da coexistência de distintos domínios públicos e privados submetidos a diferentes marcos legais. Nesse contexto, destacam-se dois elementos centrais: (i) a delimitação histórica da área denominada Data Santana, que fundamenta a presença patrimonial da União no município, e (ii) a recente Ação Discriminatória proposta pelo Estado do Piauí, voltada à identificação de terras devolutas estaduais e à promoção da regularização fundiária. Ambos os instrumentos impactam diretamente a segurança jurídica, a arrecadação patrimonial e o ordenamento urbano local.
103. A seguir, apresenta-se uma síntese técnica desses dois elementos, os quais encontram-se detalhados no Relatório de Análise Técnica (anexo). As inter-relações entre esses marcos fundiários e o impacto no desenvolvimento urbano são abordadas nos itens 4 e 5 do presente Relatório de Levantamento.

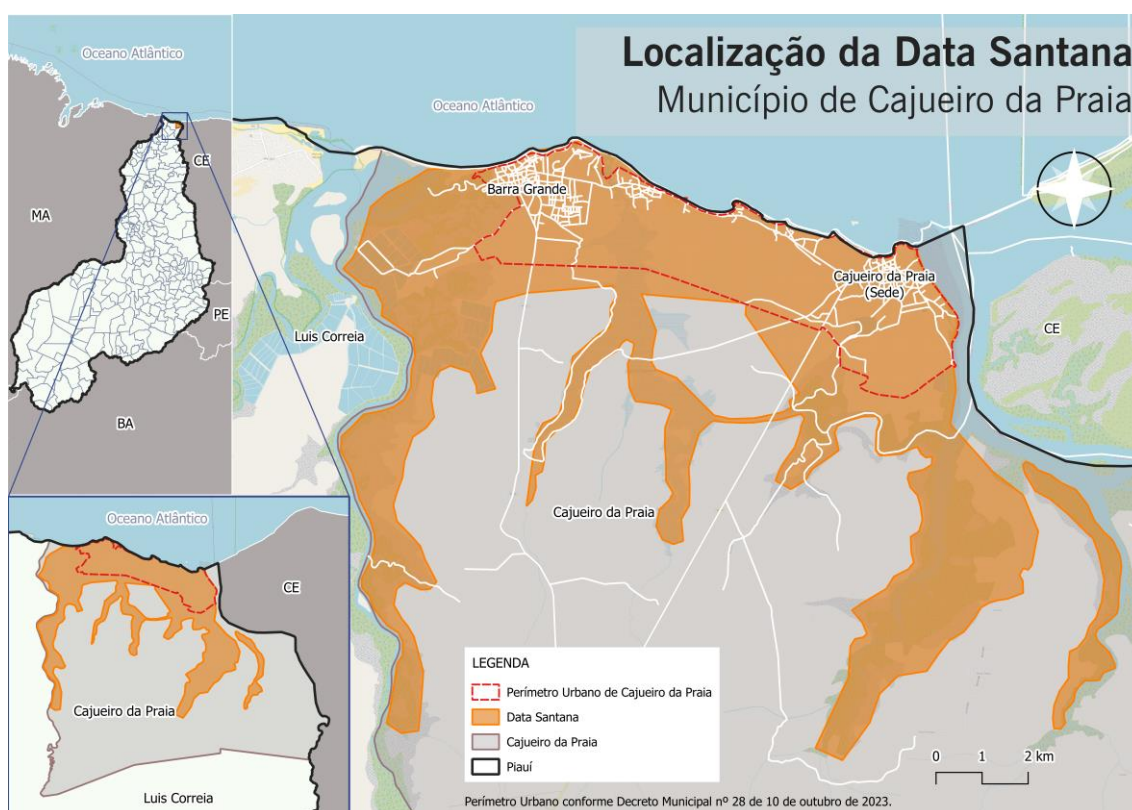
#### **3.5.1 Da Data Santana**

104. A área conhecida como Data Santana constitui o principal marco jurídico-fundiário do litoral de Cajueiro da Praia. Sua origem remonta a uma antiga concessão de terras com características análogas às sesmarias, posteriormente transformada em condomínio entre os herdeiros dos concessionários. Devido a divergências entre

os condôminos, foi instaurado processo judicial de discriminação e partilha, que culminou na sentença homologatória proferida em 6 de outubro de 1943 pela 3.<sup>a</sup> Vara da Fazenda Pública do Piauí. A decisão judicial reconheceu o domínio da União sobre 4.894,03 hectares — compostos por terrenos de marinha, seus acrescidos e outros bens federais — enquanto os demais 9.837,5 hectares foram partilhados entre particulares.

105. Desde então, a sentença serve como base legal para os registros patrimoniais da União e para a legitimação dos quinhões privados.
106. A Figura 5 apresenta o mapa indicando espacialmente os limites das terras da União conforme estabelecidos judicialmente pela Data Santana.

Figura 5 – Localização das Terras da União pela Data Santana – Cajueiro da Praia.



Fonte: INTERPI. Adaptação TCE-PI

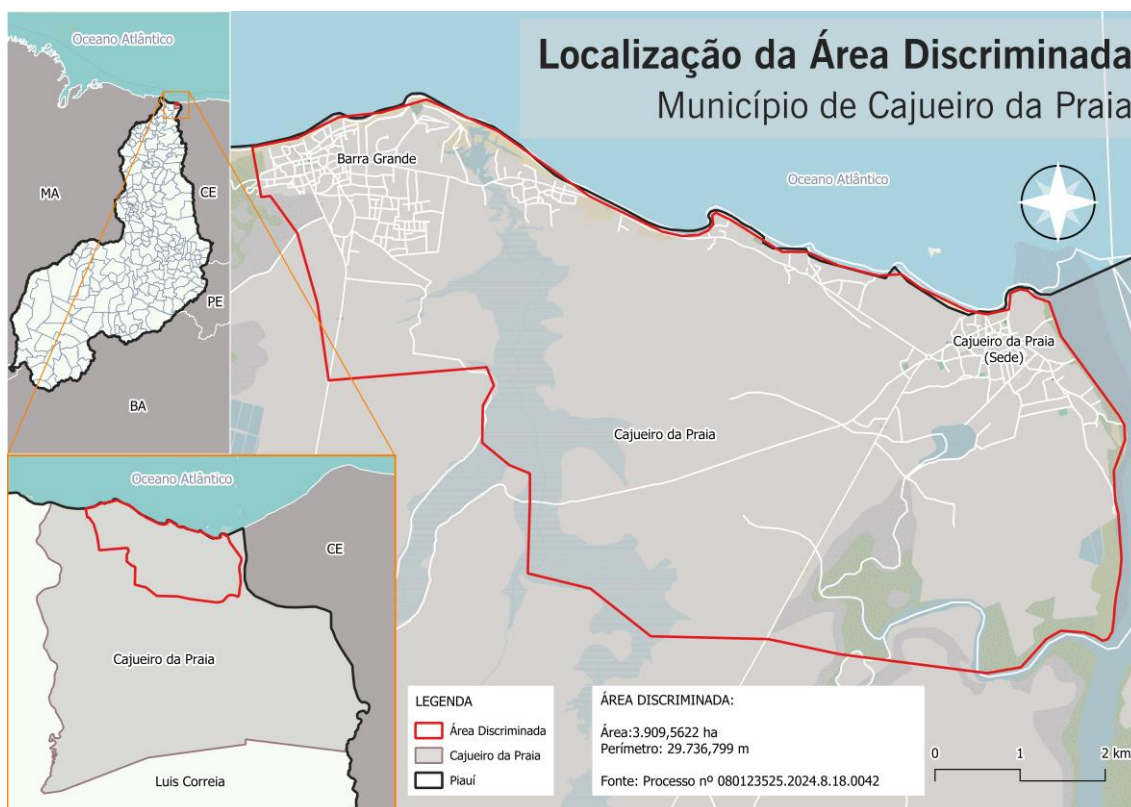
### 3.5.2 Da Ação Discriminatória movida pelo Estado do Piauí

107. Em julho de 2024, o Estado do Piauí ajuizou a Ação Discriminatória n.º 0801235-25.2024.8.18.0042, com o objetivo de identificar e delimitar as terras devolutas estaduais situadas no município de Cajueiro da Praia. A iniciativa, conduzida pela Procuradoria-Geral do Estado com apoio técnico do INTERPI, busca distinguir juridicamente essas áreas daquelas sob domínio privado ou

federal, promovendo segurança jurídica, regularização fundiária e ordenamento territorial.

108. A ação foi motivada pelo crescimento acelerado do turismo em localidades como Barra Grande, Morro Branco, Barrinha e Ponta do Sardim, que intensificou conflitos por posse e propriedade. O pedido foi acompanhado de documentos técnicos, mapas e imagens georreferenciadas, e resultou em liminar que suspendeu registros imobiliários, ações possessórias e alterações físicas na área discriminada, estimada em 3.909,56 hectares. Também foi publicado edital para convocação de ocupantes desconhecidos, conforme previsto na Lei n.º 6.383/76<sup>8</sup>.
109. A Figura 6 apresenta o mapa da área discriminada, elaborado com base nos autos judiciais e adaptado no software QGIS para fins de visualização espacial.

Figura 6 – Área Discriminada – Cajueiro da Praia



Fonte: INTERPI. Adaptação TCE-PI

### 3.5.3 Possibilidades de Articulação Interinstitucional

110. 111. Considerando os desafios fundiários identificados no município de Cajueiro da Praia — com destaque para os elementos centrais relacionados à Data Santana

<sup>8</sup> Lei n.º 6.383/76: dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União, e dá outras Providências.

e à Ação Discriminatória —, identificam-se algumas possibilidades de atuação conjunta entre esferas municipal, estadual e federal que, se implementadas, poderiam contribuir para o fortalecimento da gestão territorial, o incremento da arrecadação municipal e o avanço da regularização fundiária. As iniciativas a seguir são apresentadas em caráter sugestivo, como alternativas salutaras à melhoria da articulação institucional e à promoção da segurança jurídica:

111. 1. Celebrar Acordo de Cooperação Técnica (ACT) tripartite – entre a Prefeitura de Cajueiro da Praia, a União (via SPU) e o Governo do Estado do Piauí (via INTERPI), com o objetivo de promover o intercâmbio contínuo de dados fundiários e geoespaciais, incluindo a linha de preamar de 1831, Registros Imobiliários Patrimoniais (RIPs), perímetros da ação discriminatória e registros cartoriais.
112. 2. Instituir Grupo de Trabalho Interinstitucional (GTI) – Mediante ato conjunto, pode ser considerada a formação de um GTI permanente com representantes técnicos e jurídicos dos três entes, voltado ao acompanhamento da ação discriminatória, definição de critérios técnicos para regularização fundiária e encaminhamento de soluções dialogadas quanto às ocupações urbanas consolidadas.
113. 3 Promover a Integração dos Cadastros Imobiliários da Prefeitura e da SPU – A interoperabilidade entre os sistemas cadastrais municipais e os da SPU permitiria o compartilhamento automatizado de informações como RIP, foro e laudêmio, favorecendo a gestão territorial e a eficiência na arrecadação do IPTU.
114. 4. Elaborar Manual Técnico sobre a cobrança do IPTU em terrenos da União – A equipe jurídica da Prefeitura, com apoio técnico do SPU e do Governo do Estado, deve elaborar manual orientativo com o objetivo de uniformizar e pacificar os procedimentos de cobrança do IPTU sobre imóveis da União ocupados sob regime de domínio útil ou de ocupação. O documento deve observar os Arts. 32 a 34 do CTN, esclarecendo os fundamentos legais, os critérios de incidência tributária e os aspectos operacionais para lançamento e arrecadação do tributo.
115. 5. Fomentar a composição extrajudicial da Ação Discriminatória – Estabelecer agenda institucional para compor extrajudicialmente a Ação Discriminatória em curso, com vistas à delimitação de áreas passíveis de regularização fundiária, à pacificação dos conflitos dominiais e ao fortalecimento da arrecadação e do ordenamento urbano.

### 3.6 Tributos Municipais e Competências Federativas

116. No sistema tributário nacional, os tributos de competência municipal estão previstos no artigo 156 da Constituição Federal de 1988 e regulamentados pelo CTN, por legislações complementares e, principalmente, por leis municipais próprias. Essa competência decorre da autonomia conferida aos municípios pelo artigo 30, incisos I e III da Constituição, que lhes assegura a prerrogativa de legislar sobre assuntos de interesse local e instituir e arrecadar seus tributos e aplicar as respectivas receitas. Destacam-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), além das taxas pelo exercício do poder de polícia ou pela prestação de serviços públicos específicos e divisíveis, e da contribuição de melhoria vinculada a obras públicas.
117. No Quadro 6 encontram-se relacionados os tributos de competência municipal e a respectiva base legal:

Quadro 6 - Tributos municipais: natureza jurídica e fundamentação legal

Tributo	Previsão Legal Principal
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	CF/88 (Art. 156, inciso I) + CTN (Arts. 32 a 34) + regulamentação por lei municipal específica
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI)	CF/88 (Art. 156, inciso II) + CTN (Arts. 35 a 42) + regulamentação por lei municipal específica
Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou ISSQN)	CF/88 (Art. 156, inciso III) + Lei Complementar nº 116/2003 <sup>9</sup> + regulamentação por lei municipal específica
Taxas de Polícia e de Serviços Públicos (ex: taxa de lixo, taxa de iluminação pública)	CF/88 (Art. 145, inciso II) + CTN, e leis municipais específicas
Contribuição de Melhoria	CF/88 (Art. 145, inciso III) + CTN + regulamentação por lei municipal específica

Fonte: Legislação. Elaboração TCE-PI

118. Especificamente com relação ao IPTU tem-se como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana, condicionada à existência de pelo menos dois dos melhoramentos relacionados no art. 32, § 1º do CTN, construídos ou mantidos pelo poder Público: (I) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; (II) abastecimento de água; (III) sistema de esgotos sanitários; (IV) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; e (V) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3(três) quilômetros do imóvel considerado.

<sup>9</sup> A Lei Complementar n.º 116/2003, também conhecida como a Lei do ISS, é uma lei federal que estabelece normas gerais sobre o ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), de competência dos municípios e do Distrito Federal. Ela define o fato gerador do imposto, a lista de serviços sujeitos à tributação, e outras questões relevantes para a sua cobrança.

119. No Quadro 7 relaciona-se de forma didática os artigos do CTN que fazem referência ao IPTU:

Quadro 7 - CTN x IPTU

Artigo	Tema	Resumo
Art. 32	Fato gerador	Propriedade, domínio útil ou posse de imóvel urbano.
Art. 32, § 1º	Área urbana	Deve ter pelo menos 2 dos 5 melhoramentos legais.
Art. 32, § 2º	Áreas urbanizáveis	Lotes com fins urbanos podem ser tributados.
Art. 33	Base de cálculo	Valor venal do imóvel.
Art. 34	Sujeito passivo (Contribuinte)	Proprietário, titular do domínio útil ou possuidor.

Fonte: Legislação. Elaboração TCE-PI

120. A insuficiência na arrecadação dos tributos municipais, notadamente o IPTU, o ITBI e ISSQN, configura um risco fiscal estrutural ao equilíbrio orçamentário municipal. Essa limitação compromete diretamente a capacidade financeira para o financiamento de políticas públicas de desenvolvimento urbano, incluindo investimentos em infraestrutura básica, saneamento, habitação e serviços públicos essenciais.
121. No caso específico de Cajueiro da Praia, a eficiência na gestão tributária municipal está diretamente vinculada à efetividade das políticas de planejamento urbano, particularmente nas dimensões de ordenamento territorial, regularização fundiária e capacidade de investimento público.
122. Entre os fatores que restringem a ampliação da base arrecadatória destacam-se:
- A ausência de um cadastro imobiliário técnico e atualizado;
  - A baixa formalização das propriedades, reflexo da inexistência de regularização fundiária ampla e efetiva, especialmente em áreas de domínio da União, como terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
  - As fragilidades nos processos de lançamento, fiscalização e cobrança dos tributos municipais.
123. Essa conjuntura não apenas reduz a arrecadação corrente, como também limita a capacidade do município de oferecer contrapartidas financeiras, condição frequentemente exigida para a celebração de convênios e parcerias com os governos federal e estadual, impactando negativamente a execução de projetos estruturantes de desenvolvimento territorial.

#### **4 OBJETIVO 1 – MAPEAR A OFERTA DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DESTINADOS À POPULAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CAJUEIRO DA PRAIA, CONFORME O ART. 2º DA LEI N.º 10.257/2001.**

124. O presente objetivo tem por finalidade mapear a oferta de serviços públicos destinados à população urbana do Município de Cajueiro da Praia, alinhando-se diretamente aos princípios estabelecidos no artigo 2º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), especialmente nos incisos I, IV, V, VII e XIV. Nesse sentido, busca-se contribuir para a garantia do direito a cidades sustentáveis, o planejamento do desenvolvimento das cidades e a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas, além da oferta de equipamentos urbanos e comunitários compatíveis com as necessidades da população. Ademais, será abordada a importância da regularização fundiária como mecanismo essencial para promover o uso adequado do solo urbano.
125. Para atingir esses objetivos e assegurar uma análise abrangente e estruturada, a seção está dividida em quatro tópicos. O primeiro tópico contempla a Infraestrutura de Saneamento Básico, abrangendo o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, o manejo de resíduos sólidos e a drenagem urbana, serviços fundamentais para a qualidade ambiental e de vida da população.
126. O segundo tópico trata da Infraestrutura Urbana e Comunitária, destacando aspectos como a pavimentação das vias públicas, a iluminação pública e os equipamentos urbanos e comunitários, especialmente os voltados para educação e saúde, áreas essenciais para garantir o desenvolvimento humano e social.
127. No terceiro tópico, são analisados os Aspectos Econômicos e Sociais relacionados ao Turismo, considerando a expansão turística que Cajueiro da Praia vem experimentando nos últimos anos. Essa abordagem permite compreender como o crescimento turístico pressiona diretamente a infraestrutura urbana existente e influencia a oferta e a demanda por serviços essenciais.
128. Finalmente, o quarto tópico aborda as Questões Fundiárias e de Ordenamento Territorial, dada a relevância que a situação jurídica e territorial exerce sobre a capacidade municipal de prover e expandir a oferta de serviços públicos. Nesse contexto, será enfatizada a relevância histórica e jurídica da chamada Data Santana, suas implicações práticas na gestão urbana e os desafios decorrentes de conflitos e sobreposições fundiárias.
129. Essa estrutura visa apresentar uma visão abrangente dos principais desafios do desenvolvimento urbano em Cajueiro da Praia - PI.

#### 4.1 Infraestrutura de Saneamento Básico

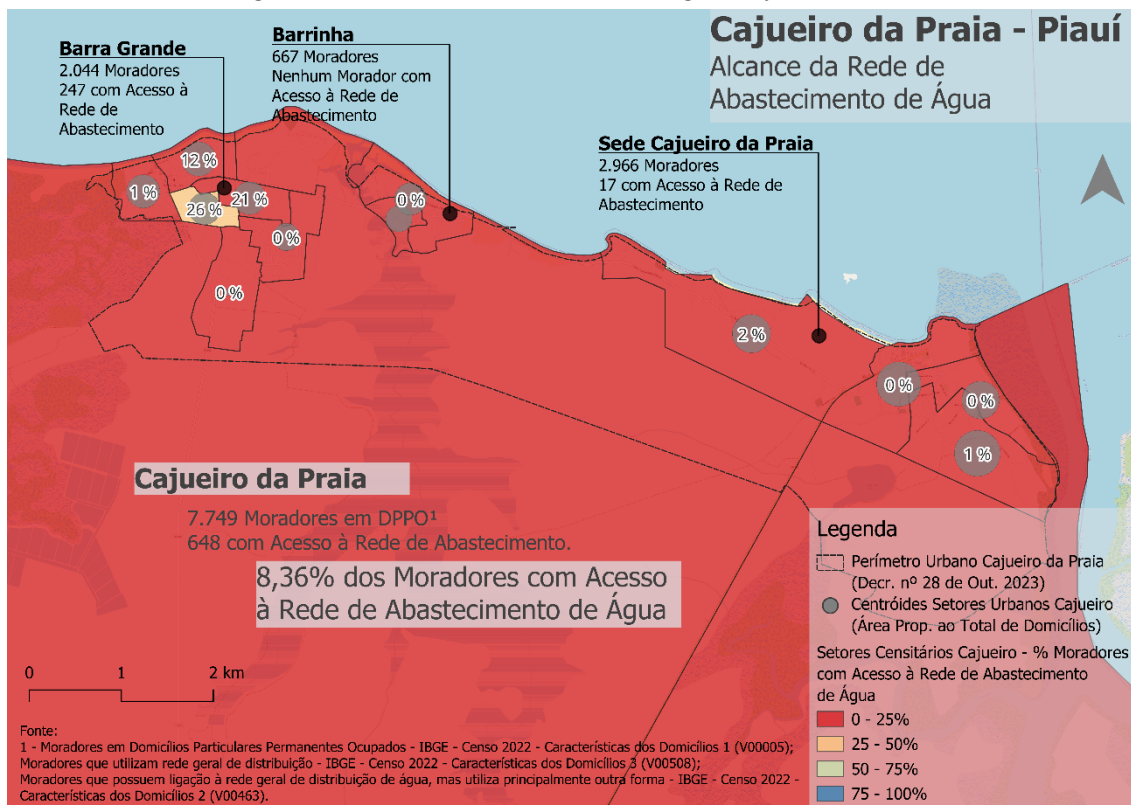
130. A garantia de serviços adequados de saneamento básico é condição indispensável ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, conforme estabelece o artigo 2º, inciso I, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Ao assegurar acesso à água potável, tratamento de esgoto, manejo adequado de resíduos sólidos e drenagem urbana eficiente, o município contribui diretamente para a promoção da saúde pública, a melhoria da qualidade de vida da população e a preservação ambiental.
131. No caso de Cajueiro da Praia, o presente levantamento dedicou-se a avaliar a oferta desses serviços, distribuídos nos seguintes eixos: Abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana. A investigação foi realizada com base em diferentes fontes de informação: Dados dos sistemas SNIS (Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento) e IBGE (Censo Demográfico 2022), complementados por inspeções in loco a áreas urbanizadas e por entrevistas semiestruturadas com representantes da Prefeitura Municipal.

##### 4.1.1 Abastecimento de Água

132. O sistema de abastecimento de água potável em Cajueiro da Praia apresenta formas distintas de prestação entre a zona urbana e a zona rural do município. Na sede urbana, o serviço era executado pela AGESPISA, mas atualmente encontra-se em processo de transição para a concessionária Águas do Piauí, que deverá assumir a operação plena do sistema até 31 de julho de 2025. Já nas áreas rurais, a principal forma de abastecimento é por meio de poços artesianos comunitários, cuja manutenção e operação são realizadas diretamente pela Prefeitura Municipal.
133. Durante visita técnica e entrevista com representantes do poder executivo local, foi relatado que, de modo geral, o abastecimento é suficiente para atender à população em períodos de menor demanda. No entanto, foram apontadas dificuldades recorrentes nos períodos de alta temporada turística, quando há expressivo aumento no número de visitantes, gerando sobrecarga nos sistemas e comprometendo a regularidade do fornecimento em algumas localidades.
134. A ausência de dados específicos no Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS) para Cajueiro da Praia limita uma avaliação quantitativa mais ampla, especialmente no que se refere à cobertura, regularidade e qualidade da água distribuída.

135. O mapa apresentado a seguir retrata o percentual de moradores com acesso à rede geral de abastecimento de água no município de Cajueiro da Praia, conforme os dados coletados pelo Censo de 2022 do IBGE. A análise é baseada na proporção de moradores em domicílios particulares permanentes ocupados que utilizam a rede geral de distribuição de água como forma principal de abastecimento.
136. O município conta com uma população de 7.749 moradores distribuídos em diferentes setores censitários urbanos. Desses, apenas 648 moradores possuem ligação com a rede geral de abastecimento de água, o que corresponde a 8,36% da população residente.
137. A cobertura da rede apresenta grandes disparidades entre as localidades. Em Barra Grande, com 2.044 moradores, apenas 247 possuem acesso à rede (cerca de 12%). Na Barrinha, que abriga 667 moradores, nenhum domicílio possui ligação à rede. Já na Sede de Cajueiro da Praia, apenas 17 dos 2.966 moradores têm acesso, o que representa menos de 1% da população da localidade.
138. A maioria dos setores censitários do município está classificada na faixa de 0% a 25% de cobertura, conforme indicado pela legenda cromática do mapa. Apenas setores específicos da região de Barra Grande registram faixas de cobertura superiores, atingindo até 26% em um dos setores.

Figura 7 – Indicadores de Abastecimento de Água – Cajueiro da Praia.

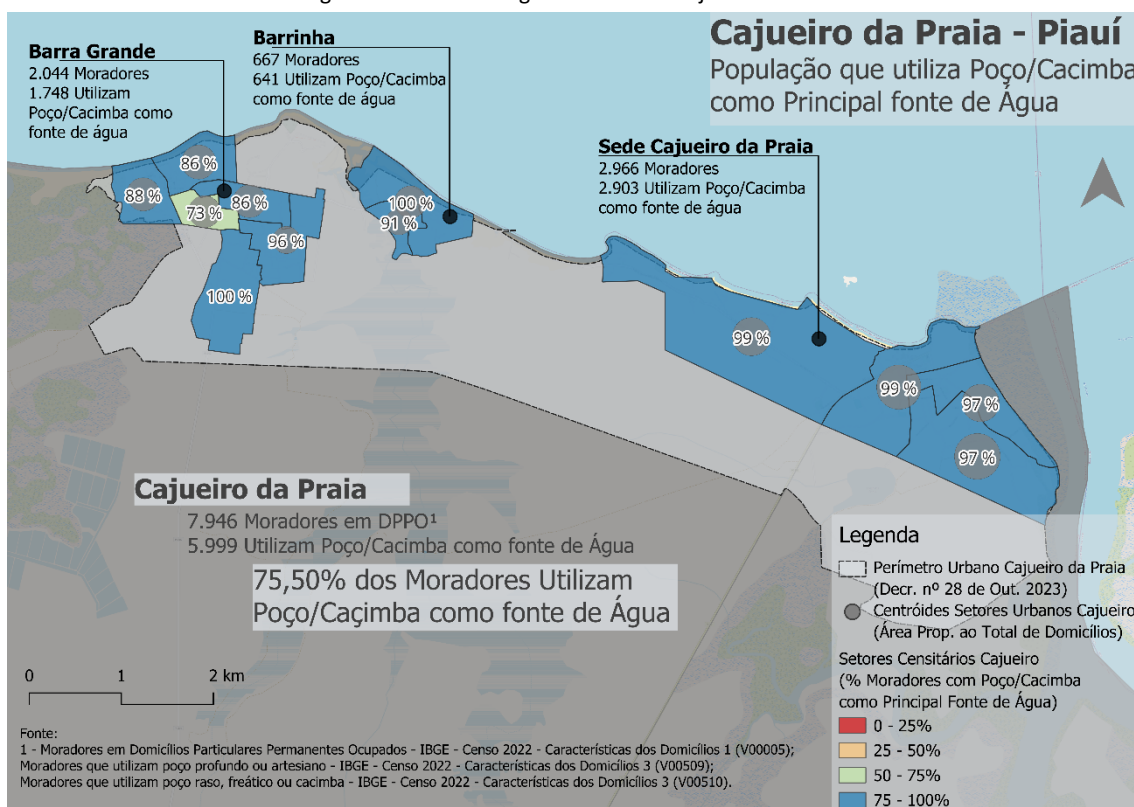


Fonte: Adaptado de IBGE.

139. É importante destacar que os dados utilizados para a elaboração deste indicador acima referem-se ao Censo Demográfico de 2022, realizado pelo IBGE, cuja coleta antecede a conclusão da obra da Adutora do Litoral, finalizada em dezembro do mesmo ano. A Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia informou que, atualmente, o abastecimento da sede do município é realizado por meio de rede pública de água, originalmente operada pela AGESPISA e atualmente em processo de transição para a concessionária Águas do Piauí. Diante da defasagem temporal dos dados censitários e das mudanças recentes na infraestrutura de abastecimento, faz-se necessário a realização de uma fiscalização mais específica e atualizada para verificar a efetiva forma de abastecimento e aferir os indicadores reais de cobertura no município.
140. O mapa abaixo ilustra a proporção de moradores do município de Cajueiro da Praia que utilizam poço ou cacimba como principal fonte de abastecimento de água, com base nos dados do Censo 2022 do IBGE. A análise abrange os setores censitários urbanos dentro do perímetro urbano definido pelo Decreto Municipal nº 28, de 28 de outubro de 2023.

141. De acordo com os dados, 75,50% da população municipal utiliza poço ou cacimba como principal fonte de água, o que representa 5.999 moradores de um total de 7.946 residentes em domicílios particulares permanentes ocupados.
142. Na Sede de Cajueiro da Praia, essa dependência é ainda mais expressiva: dos 2.966 moradores, 2.903 utilizam poço ou cacimba, o que equivale a 98% da população local. O padrão se repete em outras localidades, como Barrinha, onde 641 dos 667 moradores (ou 96%) recorrem a essas fontes, e Barra Grande, onde 1.748 dos 2.044 moradores (aproximadamente 86%) estão na mesma situação.
143. Os setores censitários urbanos, em sua maioria, apresentam percentuais superiores a 90% de dependência de poço/cacimba, com exceção de um setor em Barra Grande que se destaca com 73% — o menor índice registrado no município. A predominância da coloração azul no mapa evidencia a elevada utilização dessas fontes alternativas em praticamente todo o território urbano.

Figura 8 – Fontes de Água utilizadas – Cajueiro da Praia.



Fonte: Adaptado de IBGE.

144. Ressalta-se novamente, contudo, que os dados são do Censo 2022, anterior à conclusão da Adutora do Litoral em dezembro daquele ano. A prefeitura informou que a sede do município passou a ser atendida por rede pública, atualmente em

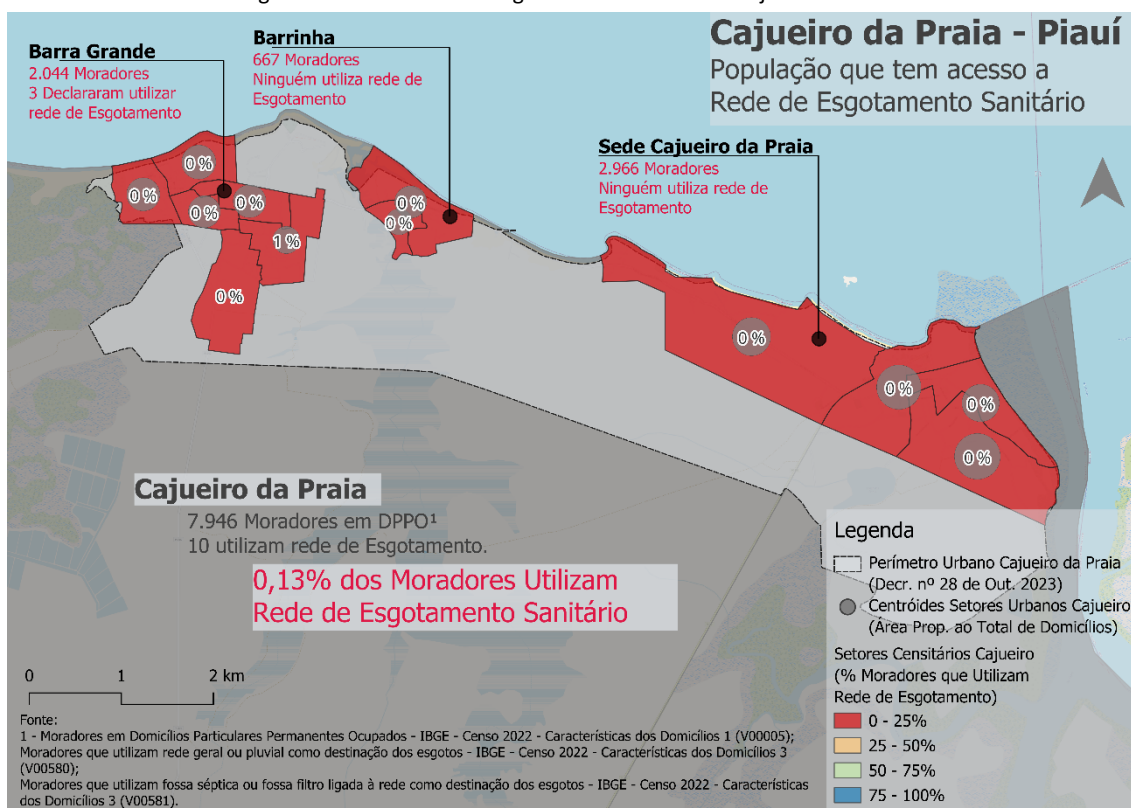
transição para a Águas do Piauí. Assim, recomenda-se fiscalização atualizada para verificar a cobertura real de abastecimento.

#### 4.1.2 Esgotamento Sanitário

145. O município de Cajueiro da Praia não dispõe, atualmente, de rede pública de esgotamento sanitário em nenhuma de suas localidades, sejam elas urbanas ou rurais. Segundo informações prestadas por representantes da prefeitura, todo o território municipal opera sem sistema coletivo de coleta ou tratamento de esgoto, o que obriga a população a recorrer a soluções individuais, como fossas sépticas ou sumidouros. Tais alternativas, no entanto, nem sempre seguem critérios técnicos adequados de construção e manutenção, o que pode comprometer sua eficácia e segurança sanitária.
146. Ainda conforme informado pela administração municipal, parte dos empreendimentos turísticos – especialmente hotéis e pousadas – tem adotado sistemas próprios de digestores ou estações individuais de tratamento de esgoto. A instalação desses equipamentos ocorre, em geral, como contrapartida exigida no processo de licença construção de novos empreendimentos, em especial nas áreas com maior fluxo turístico, como Barra Grande.
147. Os gestores municipais reconhecem que a ausência de uma infraestrutura pública de esgotamento representa um fator crítico de risco à saúde pública e ao meio ambiente, sobretudo pela possibilidade de contaminação dos lençóis freáticos e do lançamento indireto de efluentes em ecossistemas sensíveis, como manguezais, águas subterrâneas e praias. Ressaltou-se, contudo, a expectativa de que essa realidade possa ser alterada nos próximos anos, com a transição da gestão do saneamento básico para a empresa Águas do Piauí, que poderá realizar os investimentos necessários à implantação de sistemas coletivos de esgoto e estações de tratamento.
148. Corroborando essas informações, os dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS) não apresentam registros de cobertura por esgotamento sanitário em Cajueiro da Praia.
149. O gráfico abaixo retrata a proporção de moradores do município de Cajueiro da Praia com acesso à rede de esgotamento sanitário, conforme dados do Censo Demográfico de 2022, realizado pelo IBGE. A análise contempla os setores censitários urbanos situados dentro do perímetro urbano delimitado pelo Decreto Municipal nº 28, de 28 de outubro de 2023.

150. De acordo com as informações coletadas, apenas 10 moradores, entre os 7.946 residentes em domicílios particulares permanentes ocupados, declararam utilizar rede geral ou pluvial para o destino de esgotos, o que representa 0,13% da população. Esse percentual está distribuído em apenas um setor censitário na região de Barra Grande, onde 3 moradores informaram utilizar esse tipo de serviço.
151. Nas demais localidades destacadas, como Barrinha e Sede de Cajueiro da Praia, os dados apontam que nenhum morador declarou acesso à rede de esgotamento sanitário. A totalidade dos setores censitários urbanos do município está classificada na faixa de 0% a 25% de cobertura, conforme a legenda cromática aplicada no mapa.
152. A representação espacial evidencia a quase inexistência de cobertura formal de rede de esgotamento sanitário em todo o território urbano do município, conforme declarado pela população durante a coleta do Censo.

Figura 9 – Indicadores de Esgotamento Sanitário – Cajueiro da Praia.



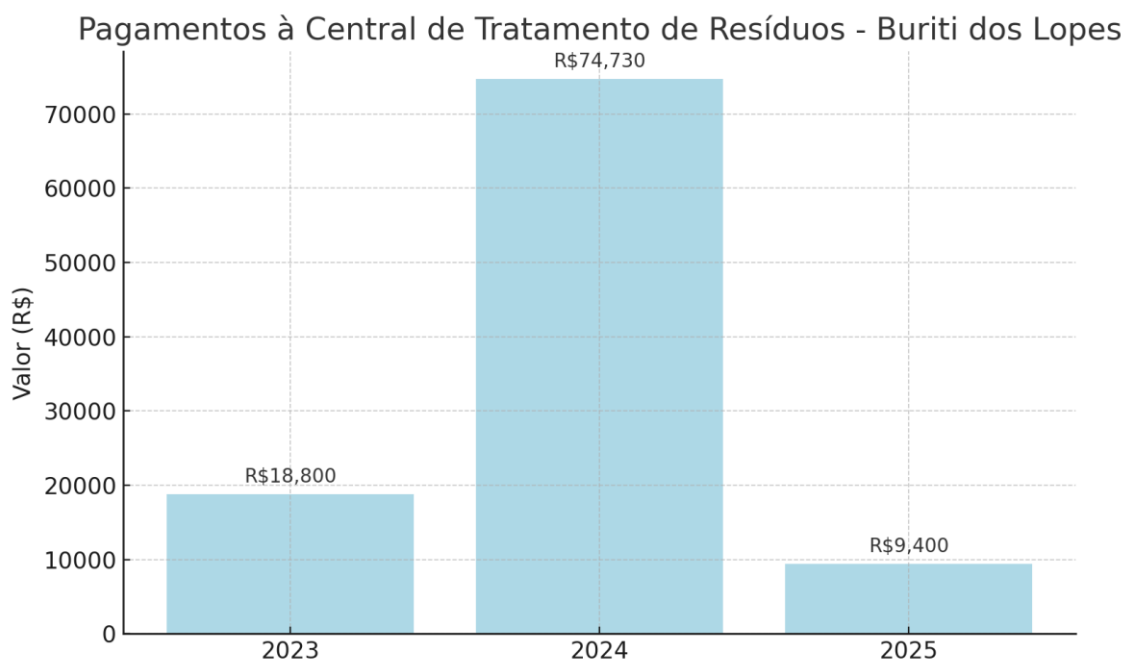
Fonte: Adaptado de IBGE.

#### 4.1.3 Manejo de Resíduos Sólidos

153. O serviço de manejo de resíduos sólidos em Cajueiro da Praia é realizado com coleta regular nas áreas urbanizadas, como a sede do município, Barra Grande e Barrinha. Os resíduos recolhidos, segundo a prefeitura municipal, são destinados ao aterro sanitário localizado em Buriti dos Lopes.
154. Apesar do encaminhamento institucionalizado ao aterro sanitário, ainda são observados casos de descarte irregular em pontos isolados do município, como terrenos baldios, o que demanda esforços de fiscalização e conscientização. Além disso, o município ainda não implementou a Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos, prevista no marco legal do saneamento, embora tenha informado que o processo de regulamentação está em andamento.
155. Embora não haja, até o momento, um programa estruturado de coleta seletiva ou de reciclagem, a prefeitura informou que algumas iniciativas pontuais estão sendo desenvolvidas com apoio do setor privado. Como exemplo, mencionou-se parceria com empresas para o recolhimento de vasilhames de vidro e estudos para o aproveitamento de resíduos como o coco verde.

156. Considerando a informação de que os resíduos são encaminhados ao aterro sanitário de Buriti dos Lopes, a equipe de fiscalização realizou consulta ao Portal SAGRES e identificou os pagamentos realizados à empresa Central de Tratamento de Resíduos LTDA. Os registros mostram que foram pagos R\$ 18.800,00 em 2023, R\$ 74.730,00 em 2024 e R\$ 9.400,00 em 2025, conforme demonstrado na imagem a seguir.

Figura 10 – Pagamentos ao aterro sanitário de Cajueiro da Praia.



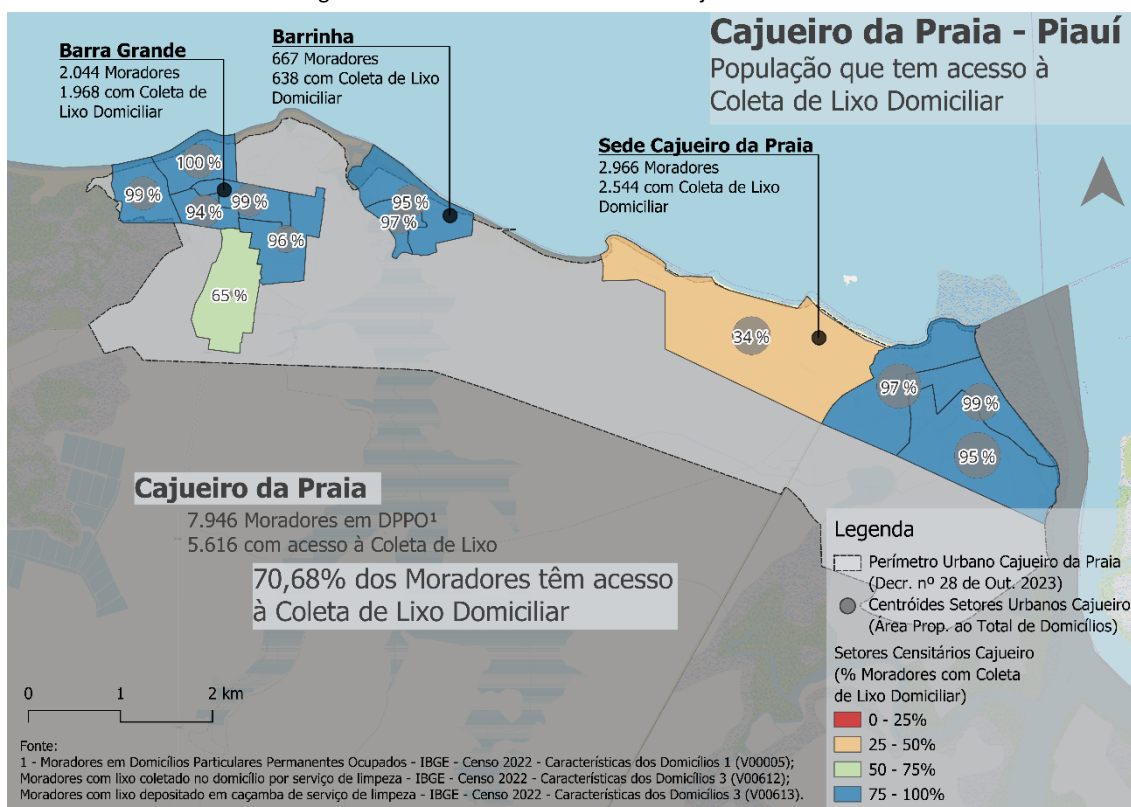
Fonte: SAGRES.

157. Segundo o Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), 47,22% da população de Cajueiro da Praia, o equivalente a 3.757 habitantes, não é atendida por coleta regular de lixo.
158. O gráfico apresenta a proporção de moradores com acesso à coleta de lixo domiciliar em setores censitários urbanos do município de Cajueiro da Praia, conforme os dados declarados no Censo 2022 do IBGE. A análise está circunscrita ao perímetro urbano definido pelo Decreto Municipal nº 28, de 28 de outubro de 2023.
159. De um total de 7.946 moradores residentes em domicílios particulares permanentes ocupados, 5.616 declararam ter acesso à coleta domiciliar de lixo, o que corresponde a 70,68% da população urbana.
160. A cobertura do serviço é expressiva nas localidades de Barra Grande e Barrinha, onde os percentuais de atendimento ultrapassam os 94%, chegando a 100% em

determinados setores. Na Sede de Cajueiro da Praia, a taxa de cobertura também é relevante, com 2.544 dos 2.966 moradores atendidos (aproximadamente 86%), embora setores pontuais da sede apresentem cobertura inferior, como o setor com 34% de atendimento.

161. Um setor do município, localizado na região sudoeste do perímetro urbano, apresenta uma taxa de 65% de cobertura. A maior parte dos demais setores apresenta cobertura entre 75% e 100%, conforme indicado pelas cores na legenda.

Figura 11 – Acesso a coleta de lixo em Cajueiro da Praia.



Fonte: SAGRES.

162. Esses dados refletem a presença de serviço de coleta domiciliar de resíduos sólidos em boa parte do território urbano do município, com variações localizadas entre os setores censitários.

#### 4.1.4 Drenagem Urbana

163. Segundo os gestores municipais, não há registro recorrente de inundações ou alagamentos em áreas habitadas do município. A exceção refere-se à praça central de Barra Grande, onde anteriormente ocorriam acúmulos de água pluvial. Para solucionar a situação, foi realizada obra de implantação de uma galeria de águas

pluviais, com instalação de boca de lobo e canalização, que atendeu à demanda local.

164. Durante inspeção in loco, a equipe de fiscalização confirmou a existência dessa estrutura de drenagem nas imediações da praça central de Barra Grande, conforme ilustrado nas imagens a seguir.



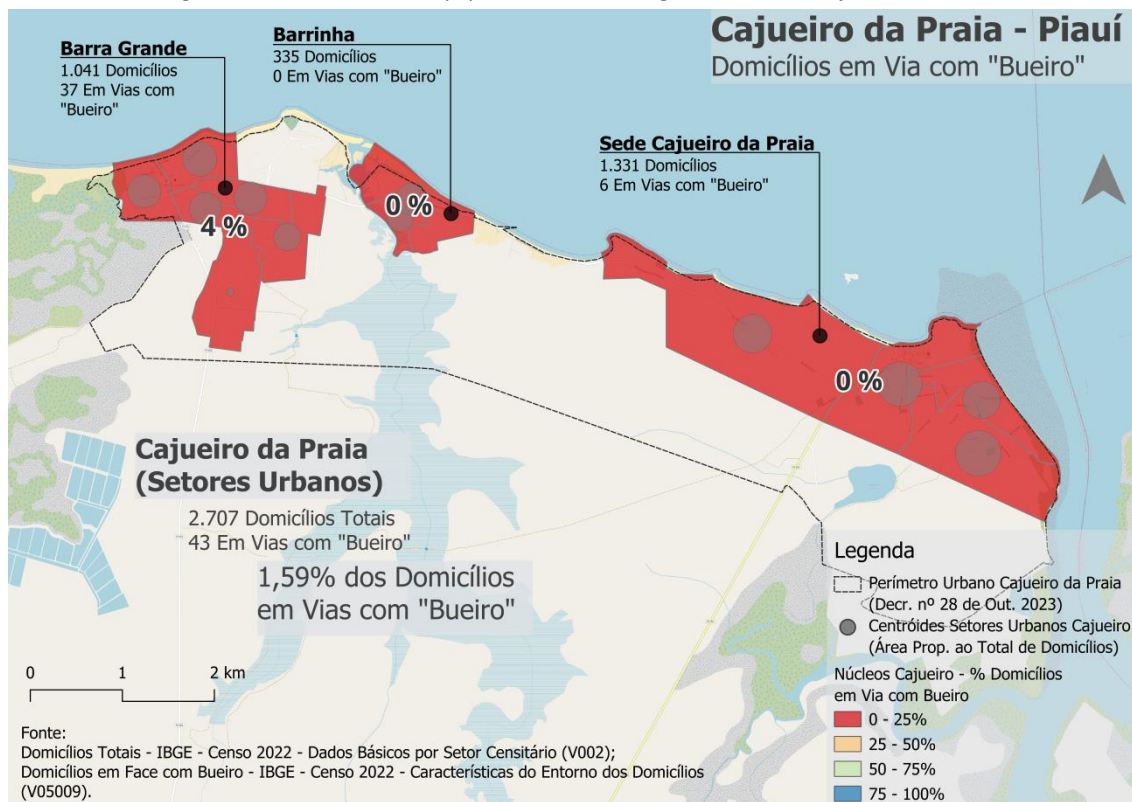
Figura 12 – Boca de Lobo – Praça central de Barra Grande.



Figura 13 – Boca de Lobo – Praça central de Barra Grande.

165. De acordo com os dados disponíveis no Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), o município de Cajueiro da Praia não possui áreas classificadas como sujeitas a inundações, corroborando os relatos da administração municipal.
166. Dados do IBGE indicam que apenas 1,59% dos domicílios urbanos de Cajueiro da Praia estão localizados em vias com "bueiro", equipamento de drenagem urbana. A distribuição dessa infraestrutura varia entre os núcleos urbanos: na sede do município, menos de 1 % dos domicílios estão em vias com bueiro (6 de 1.331 domicílios); em Barra Grande, 4% (37 de 1.041); e em Barrinha, não há domicílios com essa infraestrutura (0 de 335). Esses dados evidenciam a baixa cobertura de dispositivos de drenagem no município, como também informado pela prefeitura, mas que não é considerado por eles um problema crítico no município.

Figura 14 – Indicadores de equipamentos de drenagem em vias de Cajueiro da Praia.



Fonte: Adaptado de IBGE.

## 4.2 Infraestrutura Urbana e Comunitária

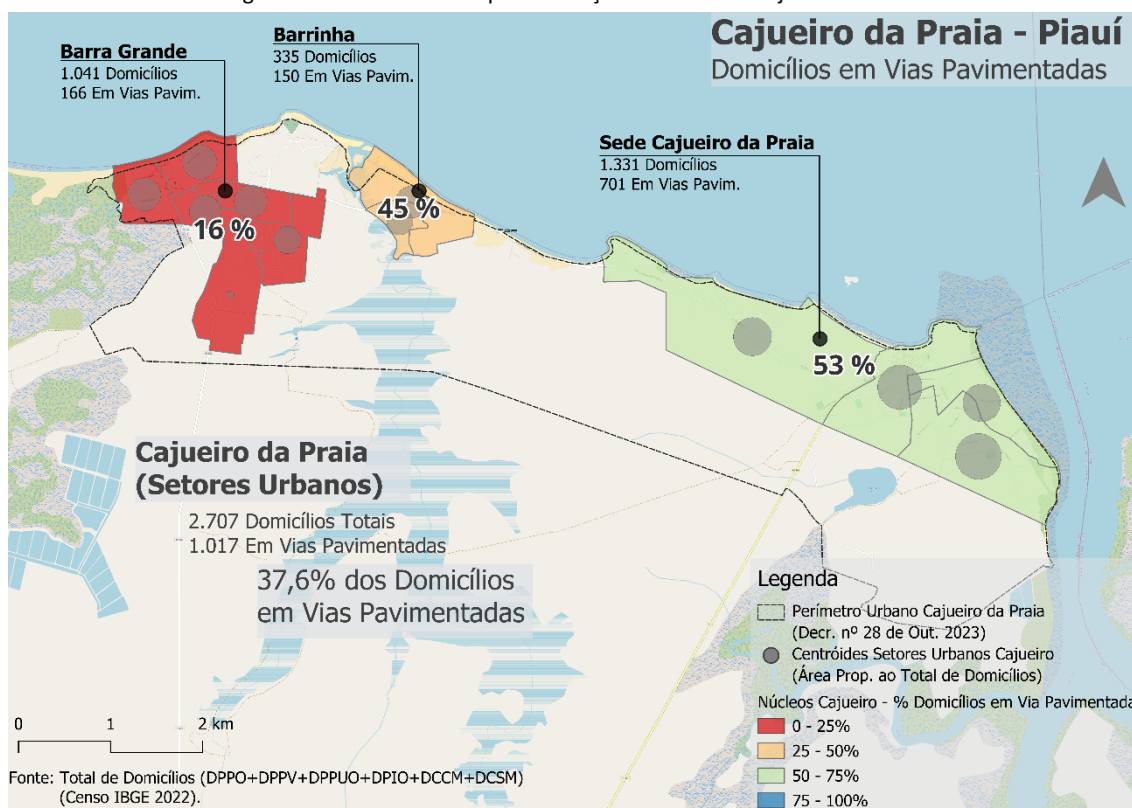
167. A infraestrutura urbana e comunitária é componente essencial do desenvolvimento das cidades, assegurando condições adequadas de mobilidade, segurança, bem-estar social e acesso a direitos fundamentais como educação e saúde. A análise deste eixo temático dialoga diretamente com os princípios estabelecidos no artigo 2º do Estatuto da Cidade, especialmente os incisos IV (planejamento do desenvolvimento das cidades) e V (oferta de equipamentos urbanos e comunitários).
168. Neste tópico, serão abordados os aspectos relacionados à pavimentação das vias públicas, à oferta de iluminação pública e à presença de equipamentos urbanos e comunitários, com ênfase nas áreas da educação e da saúde. O objetivo é mapear a disponibilidade e a distribuição desses serviços no território do município de Cajueiro da Praia.
169. As informações foram obtidas por meio de diferentes fontes: Base de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Sistema Único de Saúde (SUS), do sistema de informações do Ministério da Educação, além de entrevistas

semiestruturadas com representantes da Prefeitura Municipal e visitas técnicas realizadas in loco pela equipe de fiscalização.

#### 4.2.1 Pavimentação das vias públicas

170. A pavimentação das vias públicas representa um componente importante da infraestrutura urbana, impactando diretamente na mobilidade, na salubridade ambiental e na valorização do espaço urbano. No município de Cajueiro da Praia, os dados obtidos junto à administração municipal indicam que aproximadamente 70% das ruas da zona urbana encontram-se pavimentadas, com maior concentração nas áreas centrais e nos trechos de maior fluxo turístico, como o entorno da praça principal de Barra Grande.
171. Apesar desses avanços, a pavimentação ainda é uma carência presente no município. Diversas vias permanecem em estado não pavimentado, com predominância de areia ou terra batida, especialmente nas áreas periféricas ou com menor adensamento populacional. A limitação para ampliação da cobertura pavimentada foi atribuída, pelos gestores locais, à baixa capacidade de arrecadação municipal, o que restringe investimentos diretos em obras de infraestrutura urbana.
172. A figura a seguir apresenta a distribuição da pavimentação viária nos setores urbanos do município de Cajueiro da Praia, com base nos dados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE. O mapa evidencia que, dos 2.707 domicílios localizados em áreas urbanas, apenas 1.017 estão situados em vias pavimentadas, o que corresponde a 37,6% do total. Observa-se variação significativa entre os núcleos urbanos: a sede do município possui 53% dos domicílios com pavimentação, Barrinha apresenta 45% e Barra Grande apenas 16%. As informações geoespaciais, associadas à porcentagem de cobertura por núcleo, permitem identificar as desigualdades territoriais na infraestrutura urbana, fornecendo subsídios para o planejamento de políticas públicas voltadas à melhoria da mobilidade e das condições urbanas.

Figura 15 – Indicadores de pavimentação das ruas em Cajueiro da Praia.

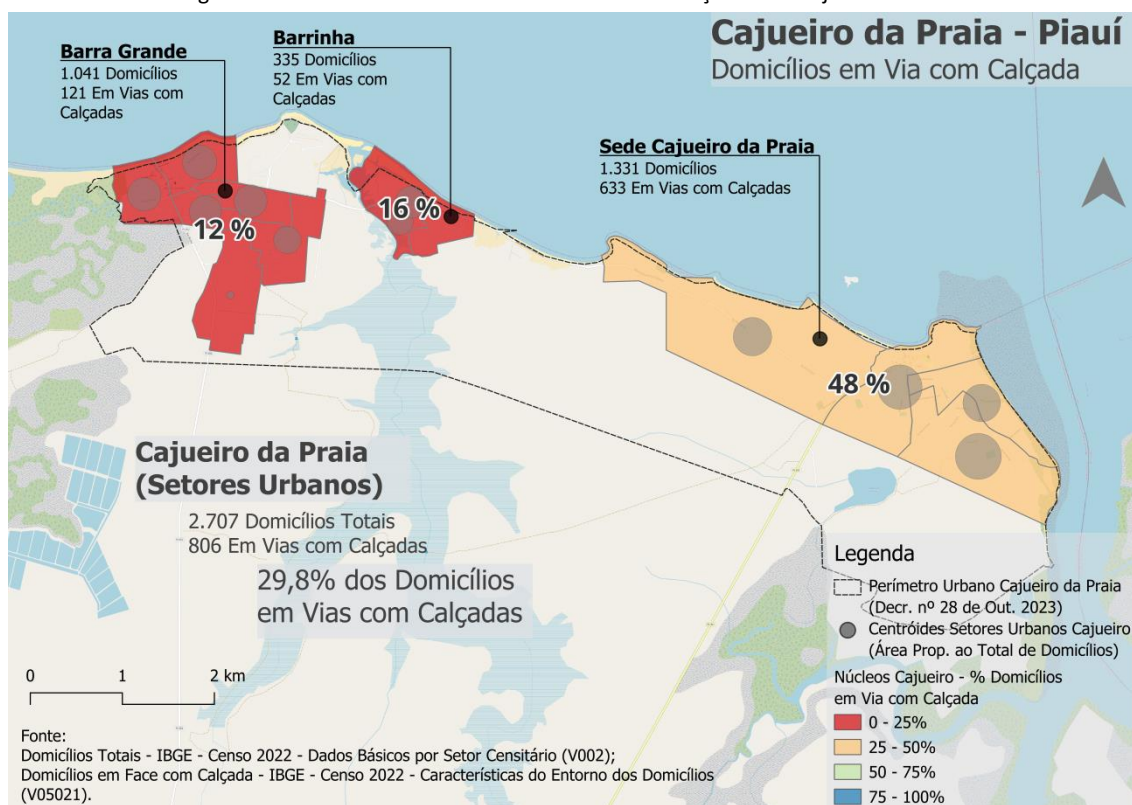


Fonte: Adaptado de IBGE.

#### 4.2.2 Calçadas

173. O gráfico a seguir apresenta a distribuição percentual de domicílios localizados em vias com calçadas nos setores urbanos de Cajueiro da Praia, segundo dados do Censo 2022 do IBGE. No total, 29,8% dos 2.707 domicílios do município encontram-se em vias com calçadas. A maior cobertura é verificada na sede municipal, com 48% dos domicílios atendidos por esse tipo de infraestrutura. Em seguida, Barrinha registra 16% e Barra Grande, 12%. Os dados evidenciam uma cobertura ainda limitada de calçadas nas vias urbanas do município, o que dificulta a acessibilidade da população, com variações significativas entre os diferentes núcleos urbanos. Essas informações contribuem para o diagnóstico das condições urbanas locais e para o planejamento de melhorias na mobilidade e acessibilidade urbana.

Figura 16 – Indicadores de domicílios em vias com calçadas em Cajueiro da Praia.



Fonte: Adaptado de IBGE.

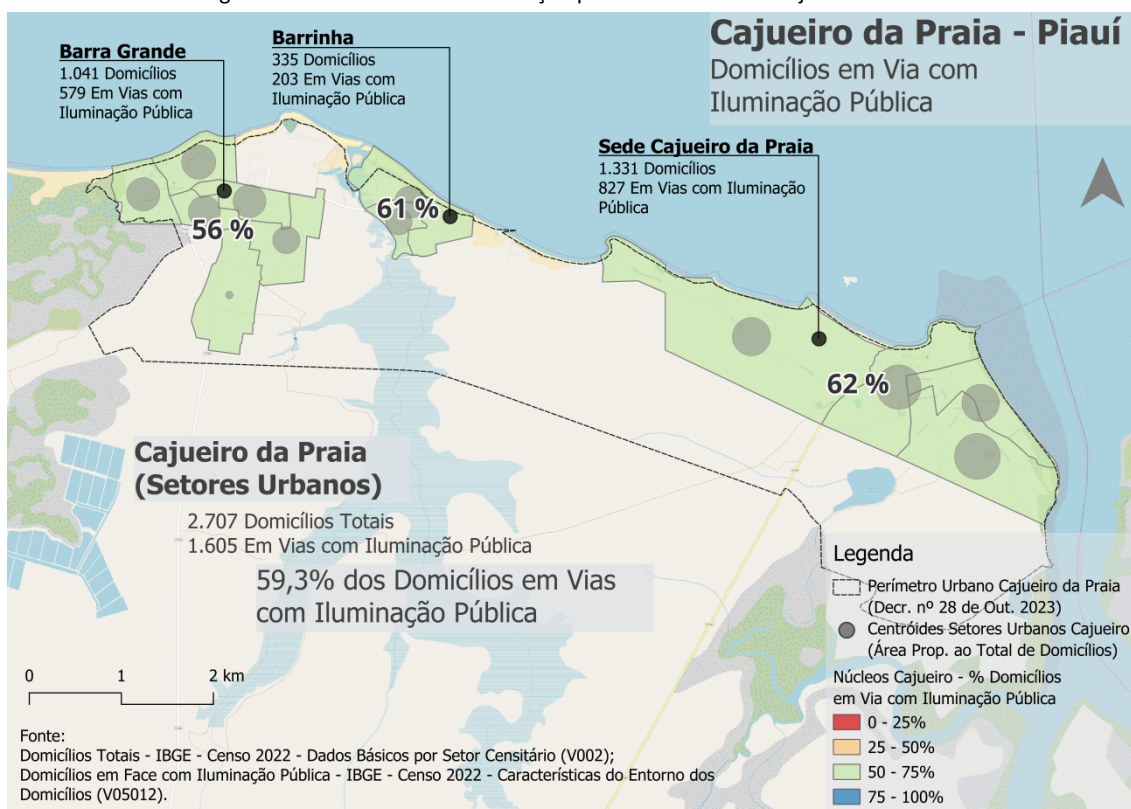
### 4.2.3 Iluminação Pública

174. A infraestrutura de iluminação pública em Cajueiro da Praia é considerada satisfatória, conforme relato dos representantes municipais. De acordo com informações prestadas durante a reunião, o município dispõe de cobertura total de iluminação nas áreas urbanas e nos povoados consolidados, como Barra Grande e Barrinha. Todas as ruas dessas localidades contam com pontos de iluminação instalados, o que, segundo eles, contribui para a segurança, a mobilidade noturna e a qualidade do ambiente urbano.
175. Esse desempenho positivo foi atribuído à boa arrecadação da Contribuição de Iluminação Pública (COSIP), o que tem permitido a manutenção periódica da rede em parceria com a concessionária Equatorial. Além da manutenção, a gestão informou que estão em andamento investimentos na modernização do sistema, com substituição gradual das lâmpadas convencionais por modelos LED, mais eficientes e sustentáveis.
176. Também foi destacado que alguns prédios públicos municipais já contam com sistemas de geração de energia por meio de placas solares instaladas em seus

telhados, como medida de economia e sustentabilidade. No entanto, parte desse sistema ainda não está conectada à rede pública, a exemplo da unidade de saúde da sede do município, cuja integração depende da instalação de transformador específico. A gestão municipal afirmou não enfrentar, no momento, limitações operacionais ou financeiras relevantes para a continuidade das melhorias nesse setor.

177. Dados do IBGE destoam desse panorama, apontando que 59,3% dos domicílios do município de Cajueiro da Praia estão localizados em ruas com iluminação pública, sendo 62% na sede, 56% em Barra Grande e 61% em Barrinha. Esses indicadores contrastam com a informação dos representantes do poder executivo municipal que informaram que o município não enfrenta carências em iluminação, mas na percepção da população captada pelo IBGE, mais de 40 % dos domicílios não estão localizados em ruas com iluminação pública estabelecida.

Figura 17 – indicadores de iluminação pública das ruas em Cajueiro da Praia.



Fonte: Adaptado de IBGE.

### 4.3 Equipamentos Urbanos e Comunitários

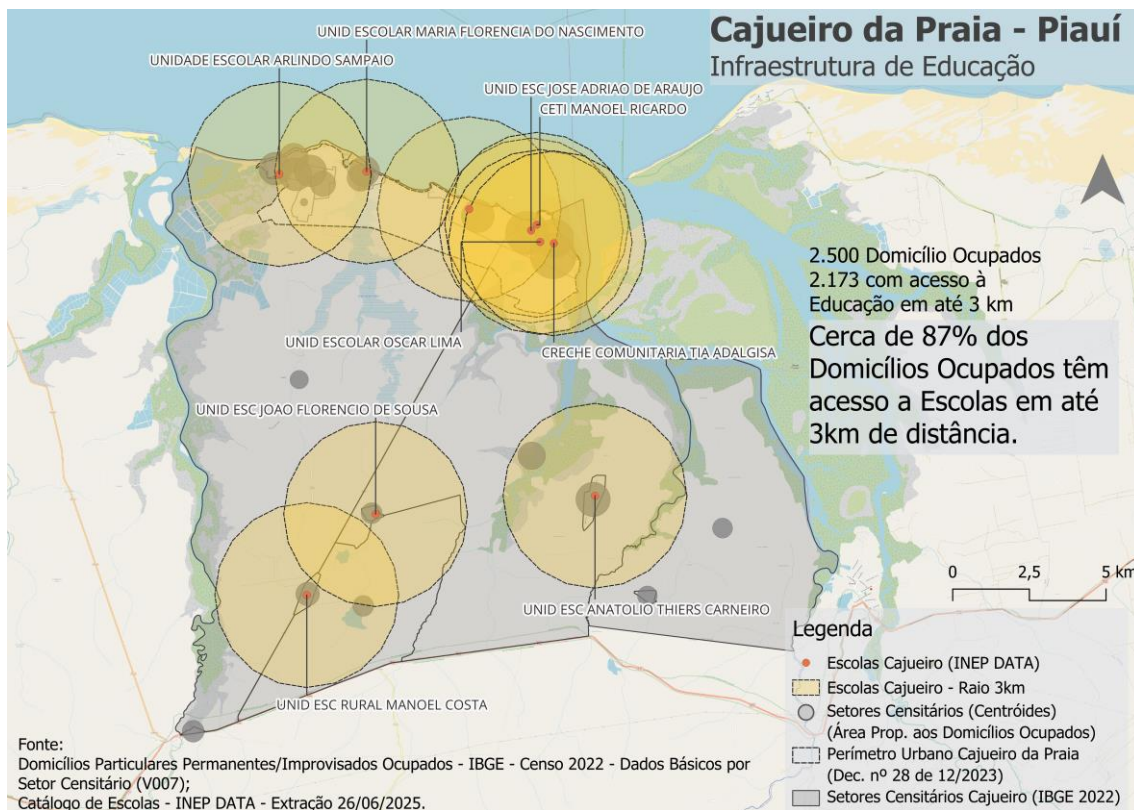
178. O levantamento da infraestrutura urbana e comunitária em Cajueiro da Praia considerou, neste tópico, os equipamentos voltados à oferta educacional e à

atenção básica em saúde. As informações foram obtidas por meio de entrevista semiestruturada com representantes da gestão municipal, análise de bases do Ministério da Educação e do Sistema Único de Saúde (SUS), além de visitas in loco realizadas pela equipe de fiscalização. Nos subtópicos a seguir, são apresentados os dados relacionados às escolas, creches, postos e unidades básicas de saúde existentes no município.

#### **4.3.1 Escolas e creches (Oferta educacional)**

179. O gráfico apresentado a seguir traz uma análise territorial da infraestrutura educacional no município de Cajueiro da Praia, com base nos dados do Censo 2022 (IBGE) e no Catálogo de Escolas do INEP (extração de 26/06/2025). A análise considera a distribuição dos domicílios ocupados e a localização das unidades escolares do município, com especial atenção para a acessibilidade territorial à educação básica.
180. O dado central do gráfico revela que, dos 2.500 domicílios particulares ocupados no município, 2.173 estão localizados a até 3 km de distância de uma escola, o que corresponde a cerca de 87% de cobertura domiciliar com acesso direto a equipamentos educacionais.
181. O mapa destaca a abrangência de atendimento por meio da delimitação de círculos de raio 3 km em torno de cada unidade escolar. Esses círculos indicam a área de influência imediata de cada escola e demonstram que toda a zona urbana de Cajueiro da Praia encontra-se inserida dentro desses perímetros de cobertura, especialmente nas localidades da sede, Barra Grande, Barrinha e demais núcleos urbanos.
182. Essa informação é especialmente relevante, pois, conforme o art. 32, inciso I do Código Tributário Nacional (CTN), uma das condições que caracterizam a área urbana, para fins de cobrança do IPTU, é a existência de pelo menos um dos melhoramentos previstos no parágrafo único do mesmo artigo, entre eles: "escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado".

Figura 18 – Infraestrutura de Educação – Cajueiro da Praia.

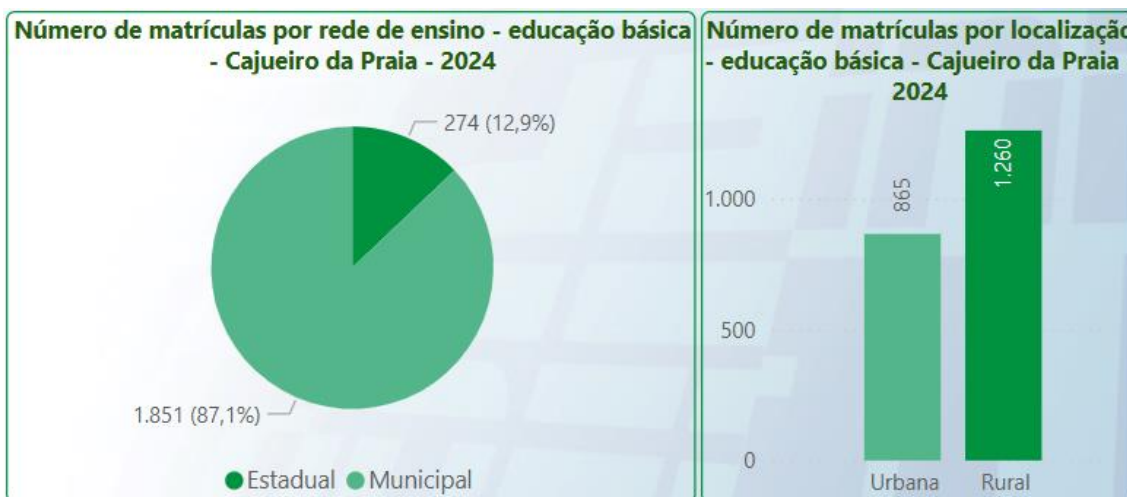


Fonte: Adaptado de IBGE.

183. A configuração territorial da rede escolar de Cajueiro da Praia, com cobertura de até 3 km em torno das unidades educacionais e abrangendo a maior parte dos domicílios ocupados, também pode ser relacionada ao disposto no artigo 2º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece como diretriz da política urbana a promoção do acesso à infraestrutura urbana e aos serviços públicos essenciais. A presença de escolas próximas às áreas residenciais atende a esse princípio, ao contribuir para a estruturação de um ambiente urbano dotado de equipamentos públicos básicos, o que, por sua vez, pode orientar o planejamento territorial e as políticas de ordenamento do solo urbano.
184. A seguir, apresenta-se um panorama da oferta de educação básica no município de Cajueiro da Praia – PI, com base nos dados do Censo Escolar 2024 (INEP), contemplando a evolução histórica da rede de ensino, a distribuição geográfica das escolas, as matrículas por esfera administrativa e a infraestrutura educacional disponível.
185. Conforme apresentado na figura a seguir, observa-se que a maioria das matrículas da educação básica no município está concentrada na rede estadual de ensino,

representando 87,1% do total, enquanto a rede municipal responde por 12,9% das matrículas. Em termos de localização, a zona rural concentra cerca de 66% dos alunos matriculados (1.260 estudantes), enquanto a zona urbana concentra 685 matrículas, indicando a centralidade do atendimento rural na estratégia de cobertura educacional local.

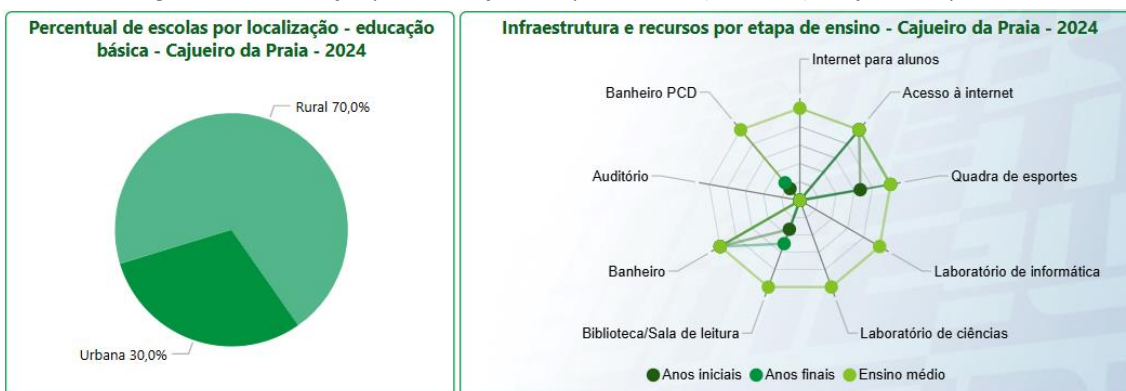
Figura 19 – Número de matrículas por rede de ensino e por localização (Ano 2024) – Cajueiro da praia.



Fonte: INEP / Painéis Estatísticos - Censo Escolar 2024.

186. A Figura abaixo mostra que 70% das escolas estão situadas na zona rural, ao passo que 30% se encontram na zona urbana. Esta distribuição evidencia a ampla capilaridade da rede escolar em áreas descentralizadas, o que reforça o papel do poder público na garantia de acesso à educação nas áreas de difícil alcance.

Figura 20 – Distribuição por localização e etapa de ensino (Ano 2024) – Cajueiro da praia.



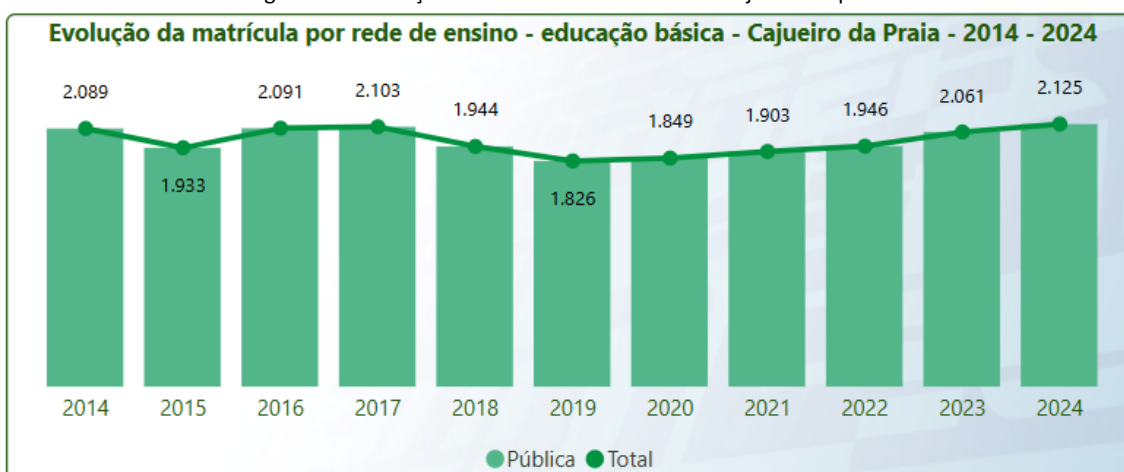
Fonte: INEP / Painéis Estatísticos - Censo Escolar 2024.

187. Ainda na figura acima, observa-se também a infraestrutura escolar por etapa de ensino, indicando maior disponibilidade de recursos e equipamentos nas escolas

que ofertam os anos finais do ensino fundamental. Elementos como quadra de esportes, biblioteca/sala de leitura e acesso à internet aparecem com maior presença nessa etapa. Já o ensino médio e os anos iniciais apresentam menor cobertura em itens como laboratório de ciências e informática, banheiro adaptado e internet para alunos, o que pode sinalizar diferentes graus de adequação estrutural conforme a etapa ofertada.

188. A figura abaixo mostra que o número de matrículas apresentou crescimento contínuo a partir de 2019, passando de 1.826 alunos naquele ano para 2.125 em 2024, mesmo com a estabilização do número de escolas. Essa tendência sugere o aumento da demanda educacional, o que pode implicar na necessidade de expansão da oferta por parte do poder público, especialmente considerando que a gestão municipal concentra a maior parte das escolas e tem papel central na organização da rede local.

Figura 21 – Evolução do número de matrículas – Cajueiro da praia.



Fonte: INEP / Painéis Estatísticos - Censo Escolar 2024.

189. Após a reunião realizada na Prefeitura de Cajueiro da Praia, a equipe técnica dessa Corte de Contas, acompanhada pelo Consultor Jurídico e Secretário do Meio Ambiente, fez visitas técnicas de campo com o objetivo de complementar o levantamento das informações. Foram visitadas escolas, unidades de saúde e equipamentos de infraestrutura localizados na sede do município com a finalidade de conhecer as condições físicas e operacionais dos locais, bem como observar diretamente aspectos relevantes ao escopo da fiscalização.
190. Destaca-se nessa seção que foram visitadas uma escola e uma creche municipais, conforme registros fotográficos a seguir:



Figura 22 – Fachada da Escola Alcioneide Castro



Figura 23 – Refitório da Escola Alcioneide Castro



Figura 24 – Quadra Poliesportiva na praça em frente à Escola Alcioneide Castro



Figura 25 – Fachada da Creche Comunitária Tia Adalgisa

### 4.3.2 Infraestrutura de saúde (Postos e unidades básicas)

191. A figura abaixo apresenta o total de estabelecimentos de saúde cadastrados no município de Cajueiro da Praia, segundo os dados disponíveis no Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde (CNES) do DataSUS. Ao todo, foram identificadas 10 unidades de saúde em funcionamento, distribuídas em diferentes tipologias.

192. O município conta com 2 Postos de Saúde e 2 Centros de Saúde ou Unidades Básicas, os quais representam a principal estrutura de atenção primária à saúde local. Há também 1 unidade de apoio à diagnose e terapia (SADT isolado), voltada para exames e procedimentos auxiliares de diagnóstico. No âmbito do atendimento pré-hospitalar, foi identificada 1 unidade móvel, evidenciando algum nível de suporte à resposta em situações de urgência.
193. Complementam a estrutura municipal 1 central de gestão em saúde, que atua no apoio administrativo e organizacional do sistema local, e 3 polos da Academia da Saúde, voltados para ações de promoção da saúde e prevenção de doenças, com enfoque na prática de atividades físicas e educação em saúde.

Tabela 1 - Estabelecimentos de Saúde - Cajueiro da Praia

Tipo de estabelecimento	Quantidade
Posto de Saúde	02
Centro de Saúde/Unidade Básica	02
Unidade de Apoio Diagnose e Terapia	01
Unidade Móvel de Nível Pré-hospitalar na área de Urgência	01
Central de Gestão em Saúde	01
Polo Academia da Saúde	03
TOTAL	10

Fonte: DataSUS/CNES disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/tabcgi.exe?cnes/cnv/estabbpi.def> Acesso em: 16 jun. 2025. Adaptação TCE-PI

194. A distribuição apresentada reflete o perfil básico da oferta de serviços de saúde do município, predominantemente voltada à atenção primária, com elementos de apoio diagnóstico e ações de promoção da saúde.
195. No intuito de verificar as unidades de saúde, a equipe de fiscalização visitou o posto de saúde da sede do município:



Figura 26 – Unidade de saúde.



Figura 27 – Área de acolhimento – Unidade de Saúde.

#### 4.4 Aspectos Econômicos e Sociais relacionados ao Turismo

196. O presente tópico aborda os aspectos econômicos e sociais relacionados à atividade turística em Cajueiro da Praia, com foco na expansão recente do setor e seus efeitos sobre o território municipal. A análise baseou-se em entrevista semiestruturada realizada com representantes da gestão local e na extração de dados do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), buscando compreender de que forma o crescimento do turismo tem influenciado a infraestrutura urbana, a instalação de empreendimentos e os impactos sociais decorrentes. Nos subtópicos seguintes, são apresentados elementos sobre a expansão da atividade turística, a presença de equipamentos voltados ao setor e a evolução da oferta hoteleira no município.

##### 4.4.1 Expansão Turística e Impactos sobre o Território Municipal

197. Nos últimos anos, o município de Cajueiro da Praia tem experimentado um expressivo crescimento da atividade turística, impulsionado principalmente pela atratividade da localidade de Barra Grande, que se consolidou como destino nacional e internacional. Esse processo de expansão, embora promissor em

termos econômicos, tem gerado efeitos diretos e indiretos sobre o território municipal, com implicações tanto para a infraestrutura urbana quanto para a dinâmica social local.

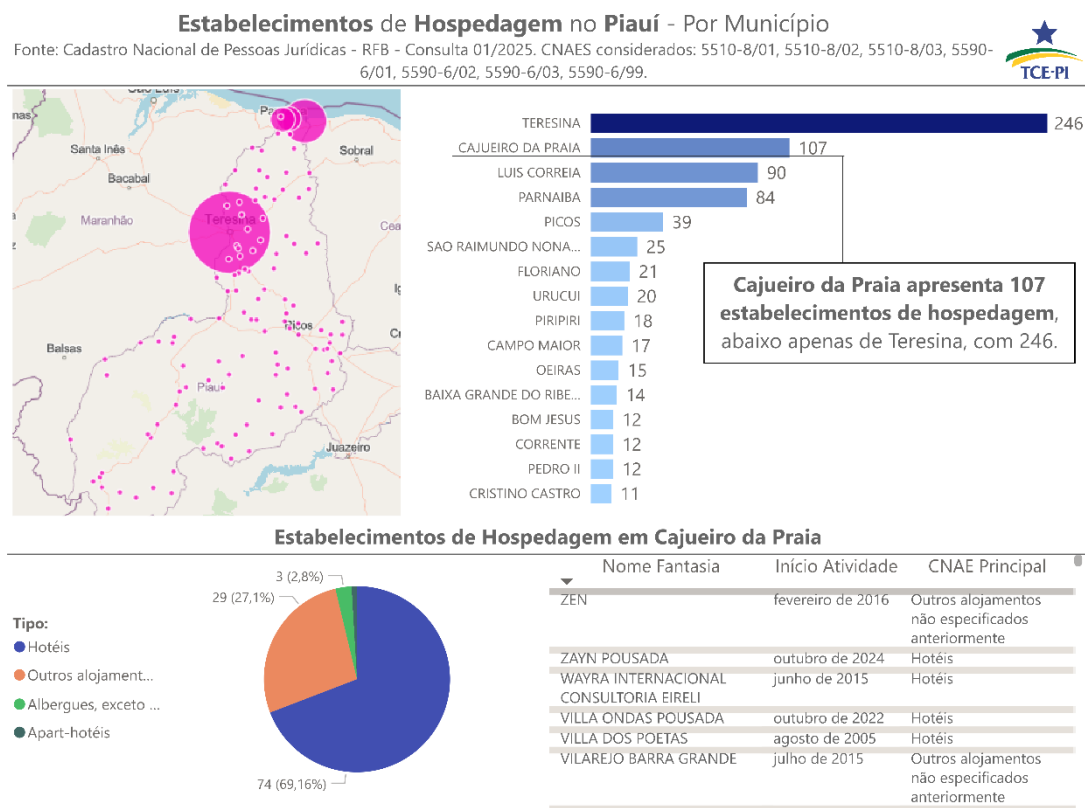
198. De acordo com os representantes da Prefeitura, ouvidos em entrevista semiestruturada, o aumento contínuo do fluxo de visitantes tem sobrecarregado os serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, coleta de lixo, mobilidade urbana e saneamento básico. A infraestrutura municipal, já limitada em sua capacidade, tem enfrentado dificuldades para acompanhar a intensidade da demanda gerada, especialmente nos períodos de alta temporada. Além disso, foi relatada a carência de instrumentos eficazes de planejamento urbano voltados ao ordenamento e à regulação da expansão territorial impulsionada pelo turismo.
199. Paralelamente, a gestão municipal relatou preocupação com os impactos ambientais associados à ocupação acelerada de áreas sensíveis, como manguezais, restingas, dunas e nascentes. A ausência de controle adequado sobre o adensamento urbano em regiões ecologicamente frágeis tem ampliado os riscos de degradação ambiental e exigido maior atenção por parte do poder público. Nesse sentido, foi destacada a urgência em adotar medidas de ordenamento territorial que conciliem o desenvolvimento econômico com a preservação dos ecossistemas locais.
200. Outro aspecto relevante refere-se à instalação crescente de empreendimentos turísticos no município, como pousadas, hotéis, bares e restaurantes. Esses equipamentos têm estimulado a economia local, gerando oportunidades de emprego e renda, sobretudo nos setores de hospedagem e alimentação. Contudo, também foram identificados impactos sociais significativos, como a elevação do custo de vida, a valorização imobiliária e o aumento da pressão sobre os serviços públicos, como saúde, educação e segurança, afetando diretamente a população residente.
201. Além disso, a Prefeitura manifestou preocupação com a necessidade de fortalecimento institucional para lidar com os desafios decorrentes dessa nova configuração territorial. A possível conclusão das obras do porto de Luís Correia, município vizinho, é percebida como fator que poderá intensificar ainda mais a pressão urbanística sobre Cajueiro da Praia, seja pela expansão industrial, criação de loteamentos ou crescimento populacional. Frente a esse cenário, a administração municipal reconhece a necessidade de estabelecer regras claras de uso e ocupação do solo, estruturar o poder público local e desenvolver um

planejamento urbano preventivo, capaz de orientar o crescimento do município de forma sustentável, inclusiva e ambientalmente responsável.

#### **4.4.2 Oferta hoteleira e dinâmica de instalação de empreendimentos turísticos**

202. Com o intuito de avaliar o cenário turístico e de infraestrutura de hospedagem em Cajueiro da Praia, realizou-se um levantamento detalhado no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), utilizando como fonte primária os códigos CNAE específicos de atividades ligadas ao setor hoteleiro (5510-8/01, 5510-8/02, 5510-8/03, 5590-6/01, 5590-6/02, 5590-6/03, 5590-6/99). O objetivo principal foi mapear e quantificar os estabelecimentos de hospedagem no município, compará-los com o contexto estadual do Piauí e analisar sua evolução ao longo do tempo.
203. Para uma visualização mais clara dos resultados obtidos, foram elaborados gráficos que sintetizam as principais constatações do levantamento, apresentados a seguir.

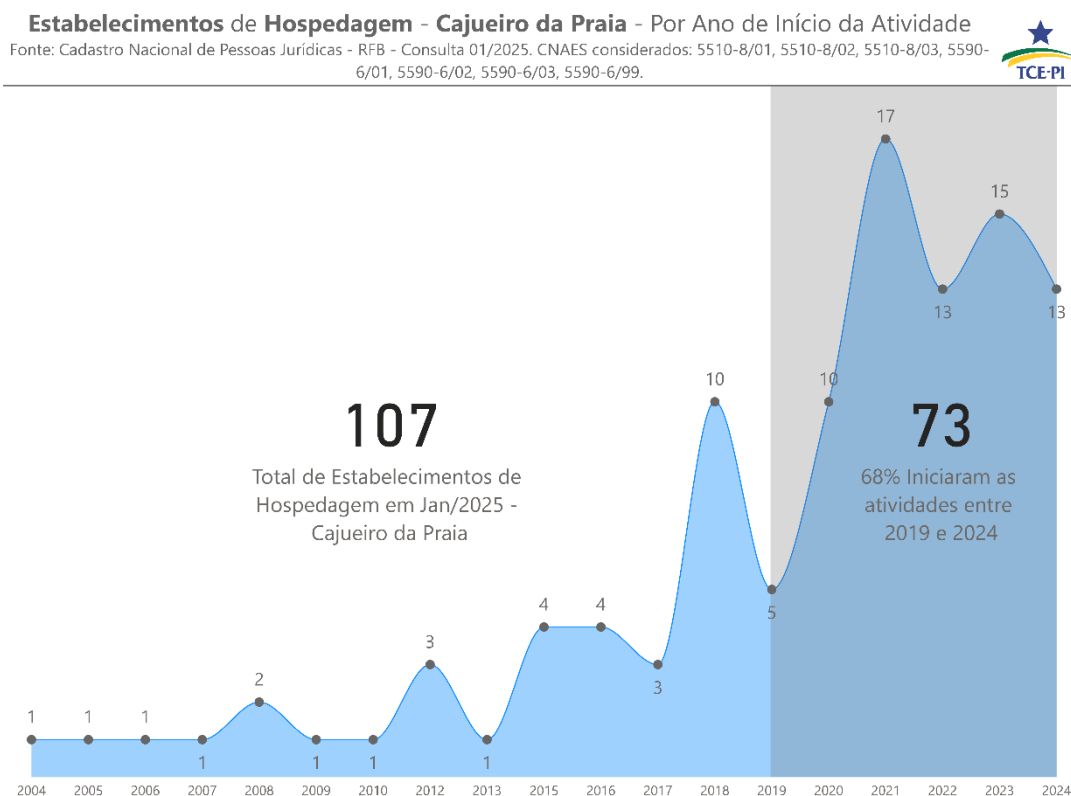
Figura 28 – Estabelecimentos de Hospedagem – Piauí.



Fonte: Adaptado de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

204. Assim, na análise comparativa dos municípios piauienses, destaca-se que Cajueiro da Praia apresenta um expressivo número de estabelecimentos de hospedagem, totalizando 107 unidades cadastradas. Essa quantidade coloca o município em segundo lugar em todo o estado, atrás apenas da capital, Teresina, que possui 246 estabelecimentos. Observa-se ainda a predominância de hotéis entre os tipos de hospedagens ofertadas, representando aproximadamente 69,16% do total das unidades do município, seguida por outros alojamentos (27,1%).
205. Também foi observado o histórico de implantação desses estabelecimentos de hospedagem no município de Cajueiro da Praia, conforme gráfico a seguir.

Figura 29 – Estabelecimentos de Hospedagem – Cajueiro da Praia.



Fonte: Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

206. A evolução histórica da instalação de hotéis e pousadas no município revelou um acentuado crescimento a partir do ano de 2018. Entre 2019 e 2024, houve um aumento expressivo no número de estabelecimentos, período em que foram instalados 73 dos 107 atualmente existentes, representando aproximadamente 68% do total. Esse crescimento demonstra claramente a intensificação da atividade turística local nos últimos anos, reforçando o papel de destaque que Cajueiro da Praia vem assumindo no cenário turístico regional, bem como apontando para a necessidade de um planejamento urbano mais robusto, capaz de absorver adequadamente os impactos positivos e negativos resultantes desse aumento significativo da oferta hoteleira.

#### 4.5 Questões Fundiárias e Ordenamento Territorial

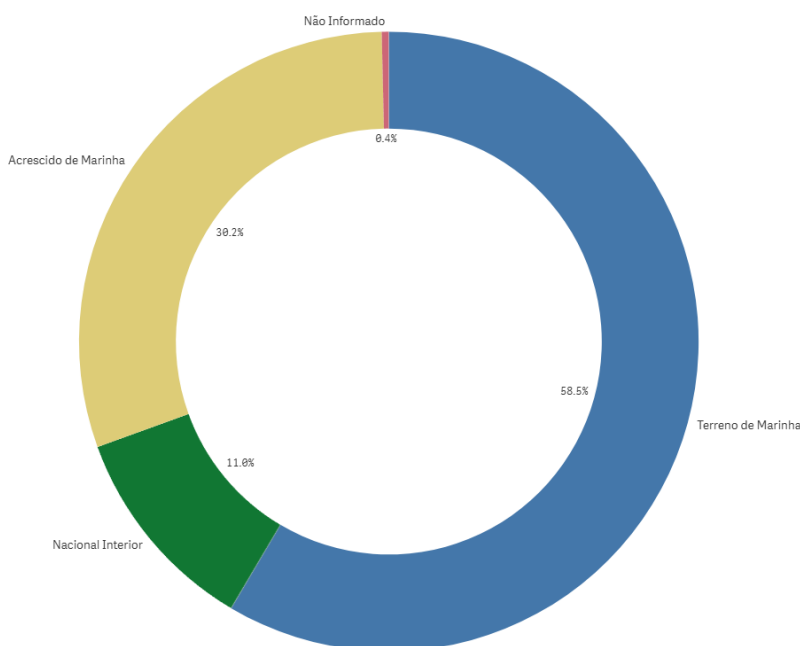
207. Esse tópico aborda aspectos fundiários essenciais para a compreensão do contexto urbano de Cajueiro da Praia, com foco na titularidade e no regime jurídico das terras localizadas no município. Serão tratados: (i) os bens imóveis da União, conforme classificação legal e delimitações estabelecidas; (ii) a Sentença da

Data Santana de 1943 como marco regulatório da posse da União na região; e (iii) a ação discriminatória em curso.

#### 4.5.1 Das terras da União

208. As terras pertencentes à União são definidas pelo Decreto-Lei nº 9.760 de 1946, que estabelece os critérios legais para sua identificação, domínio e uso. A seguir, serão apresentadas as definições de cada tipo de terra da União, bem como informações complementares relevantes ao levantamento.
209. Nesse tópico serão abordados os principais imóveis da união, de acordo com o artigo 1º do referido decreto existentes em Cajueiro da Praia, conforme caracterização dos terrenos com registro de ocupação emitido:

Figura 30 – Caracterização por terreno – Cajueiro da Praia.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

#### 4.5.2 Os terrenos de marinha e seus acrescidos;

210. Terrenos de marinha são a faixa de terra ao longo da costa marítima e das margens de rios e lagoas influenciados pelas marés, que se estende por 33 metros continente adentro a partir do ponto alcançado pela média das marés altas do ano de 1831. Em outras palavras, é a porção de terra costeira medida horizontalmente para o interior, contando desde a linha da preamar média de

1831, englobando as praias e margens sujeitas à oscilação de maré. Incluem-se também nessa categoria as terras em torno de ilhas situadas em regiões onde há influência de marés. Por sua natureza, todos os terrenos de marinha integram o patrimônio da União (art. 1º, alínea a, do Decreto-Lei nº 9.760/1946), disposição reiterada na Constituição Federal (art. 20, inc. VII).

211. Terrenos acrescidos de marinha são aquelas porções de terra que se formaram junto aos terrenos de marinha, seja por processo natural (acúmulo de sedimentos, variação do curso das águas) ou por obra humana (aterros, dragagens), para o lado do mar, dos rios ou das lagoas, em continuidade aos terrenos de marinha já definidos. Em suma, sempre que ocorre avanço da linha da costa ou das margens além do limite original de 1831 – seja pela natureza ou por intervenção do homem – a nova terra formada é considerada “acrescida” de marinha e também é propriedade da União (art. 1º, a). Essas áreas acrescidas ficam sob domínio federal justamente por estarem contíguas aos terrenos de marinha e terem se incorporado ao litoral ao longo do tempo.

#### 4.5.3 Terrenos Nacionais do Interior

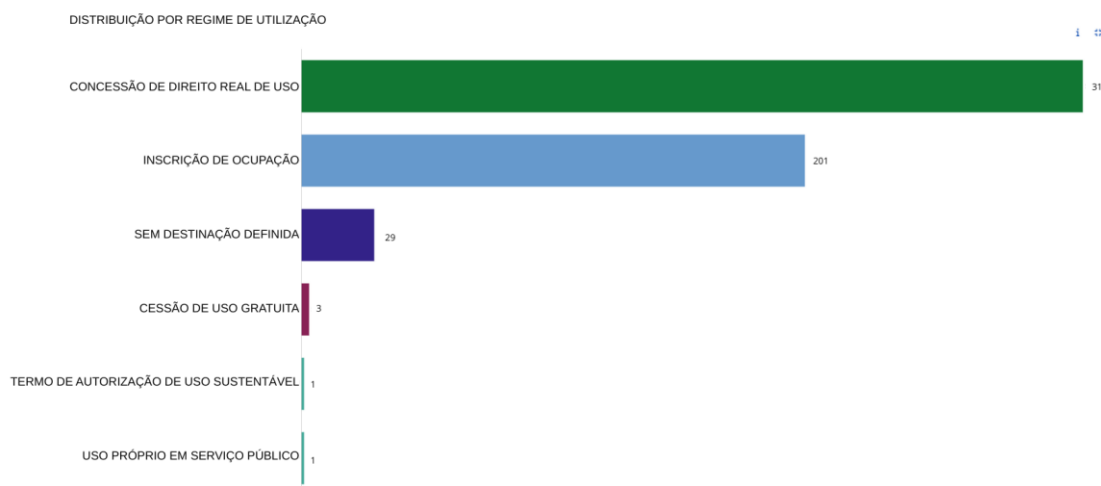
212. A expressão “terrenos nacionais do interior” refere-se, genericamente, aos demais bens imóveis da União localizados fora da zona litorânea e das margens de rios federais – ou seja, terras interioranas de domínio da União que não se enquadram como terrenos de marinha ou marginais. Incluem-se aqui diversas categorias de imóveis previstos em lei, como por exemplo: terras devolutas federais (em especial as indispensáveis à defesa das fronteiras, à preservação ambiental e a outras finalidades definidas no art. 20, II da CF), áreas de antigas colônias militares e aldeamentos indígenas não transferidos a terceiros, imóveis da União decorrentes de herança vacante ou desapropriações, dentre outros. Em suma, é uma categoria residual que abrange “todos os imóveis que não são caracterizados” como marinha, acrescidos ou marginais, na terminologia do decreto 9.760 de 1946.

#### 4.5.4 Dos Regimes de utilização

213. No município de Cajueiro da Praia, embora o universo de imóveis federais inscritos seja reduzido quando comparado a outras regiões do Brasil, também é possível identificar quais regimes de utilização prevalecem. Nesse recorte local, chamam atenção duas modalidades principais: a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e a inscrição de ocupação. As CDRUs constituem o regime mais frequente, com

312 registros no município, seguidas de perto pelas ocupações, que somam 261 registros. Esse dado sugere que, em Cajueiro da Praia, muitos imóveis da União (possivelmente terrenos costeiros) foram formalmente concedidos a entes públicos municipais, estaduais ou a comunidades mediante CDRU, enquanto outra parcela significativa permanece em situação de ocupação por particulares ainda não regularizada. Outros regimes de utilização aparecem em números muito baixos. Há 29 imóveis cadastrados sem destinação definida em Cajueiro (ou seja, sem uso determinado no cadastro atualmente). Regimes como a cessão de uso gratuita são praticamente residuais – apenas 3 casos registrados. Também foi identificado 1 caso de termo de autorização de uso sustentável e 1 de uso próprio em serviço público no município, indicando situações pontuais. Não há registros de aforamento em Cajueiro da Praia, o que evidencia que nenhum imóvel da União ali foi concedido sob esse tipo de contrato perpétuo (diferentemente de algumas áreas litorâneas de outros estados, onde aforamentos são comuns historicamente). Em suma, os imóveis federais em Cajueiro da Praia estão majoritariamente vinculados via CDRU ou ocupação, com pouquíssimas ocorrências de outras modalidades de destinação.

Figura 31 – Regime de utilização – Cajueiro da Praia



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

214. Portanto, a seguir, apresenta-se a definição desses regimes de utilização existentes em Cajueiro da Praia.
215. Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) – Direito real resolúvel, gratuito ou oneroso, para fins de regularização fundiária, moradia, cultivo, atividade

econômica ou proteção de comunidades tradicionais, inclusive em terrenos de marinha e acrescidos.

216. Inscrição de ocupação – Ato administrativo precário que reconhece ocupação consolidada; gera taxa de ocupação anual de 2 % do valor do terreno e pode evoluir para aforamento.
217. Cessão de uso – Contrato que destina o imóvel sem transferir domínio. É gratuita para fins sociais; onerosa para empreendimento lucrativo; ou em condições especiais quando há contraprestação não financeira ou cooperação entre entes públicos.
218. Termo de Autorização de Uso Sustentável (TAUS) – Autorização transitória a comunidades tradicionais em área da União, visando uso racional de recursos naturais até a regularização definitiva.
219. Uso próprio em serviço público – Imóveis ocupados por serviço federal ou por servidor da União, como residência funcional obrigatória, considerados afetados ao serviço público.

#### **4.5.5 Arrecadação da União com essas terras**

220. A União obtém receitas patrimoniais a partir da utilização de seus imóveis, incluindo aqueles localizados em Cajueiro da Praia. Nos subtópicos a seguir, serão apresentados os valores arrecadados com essas terras, inicialmente em âmbito nacional, depois no Estado do Piauí e, por fim, comparativo com outros estados do Nordeste, com base em dados oficiais extraídos do Painel de Transparência Ativa da SPU.

#### **4.5.6 Brasil**

221. O gráfico a seguir apresenta a evolução da arrecadação da União com receitas patrimoniais, no período de 2021 a 2024 em todo o território nacional. Os dados foram consolidados em valores absolutos anuais (R\$) e refletem os registros nacionais disponíveis para cada exercício.
222. Verifica-se, no período analisado, uma oscilação nos montantes arrecadados, com crescimento entre 2021 e 2022, leve retração em 2023 e recuperação em 2024. Destaca-se que os valores arrecadados em 2022 e 2024 situam-se acima da média do quadriênio.

223. Este levantamento não tem por objetivo examinar os fatores determinantes dessas variações. A análise apresentada possui caráter descritivo e visa fornecer subsídios iniciais para compreensão do comportamento da arrecadação no período.
224. Os dados utilizados foram extraídos do Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Figura 32 – Arrecadação Patrimonial da União – Nacional.



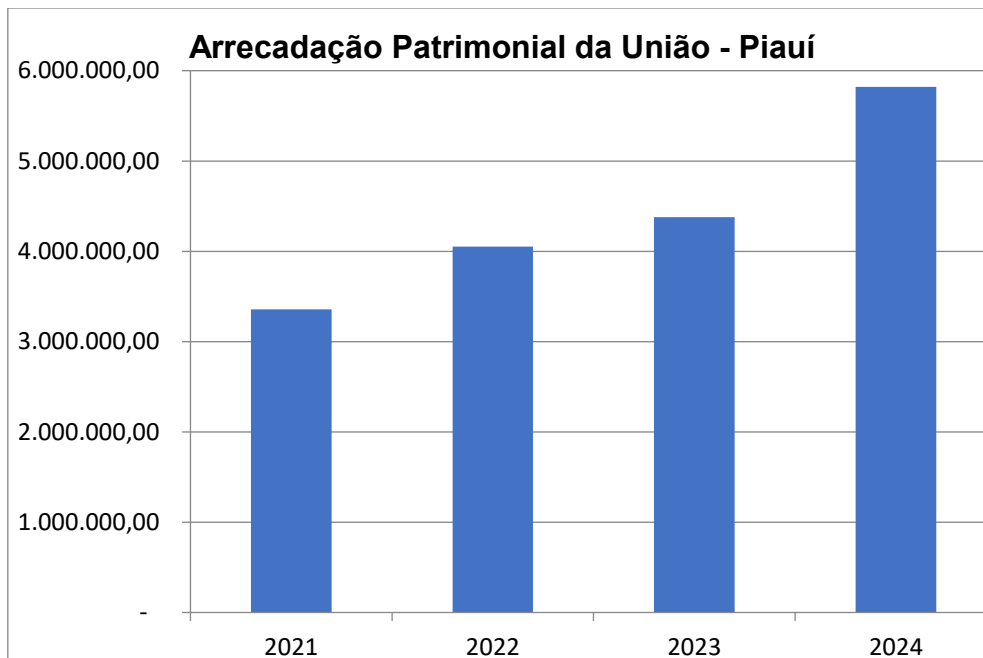
Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

#### 4.5.7 Piauí

225. O gráfico a seguir apresenta a evolução da arrecadação patrimonial da União, no estado do Piauí, no período de 2021 a 2024. Os valores representados correspondem exclusivamente às receitas oriundas da utilização e exploração de imóveis pertencentes à União, sob gestão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), incluindo taxas de ocupação, foro, laudêmio, entre outras.
226. No intervalo analisado, verifica-se um crescimento contínuo da arrecadação anual. Em 2021, o total arrecadado foi de aproximadamente R\$ 3,4 milhões. Em 2022, esse valor aumentou para cerca de R\$ 4,1 milhões. O crescimento se manteve em 2023, com arrecadação em torno de R\$ 4,5 milhões, alcançando o patamar de R\$ 5,8 milhões em 2024. O aumento acumulado no período ultrapassa 70%, evidenciando a ampliação da base arrecadatória ou aprimoramento dos instrumentos de arrecadação.

227. Os dados utilizados foram extraídos do Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Figura 33 – Arrecadação Patrimonial da União - Piauí.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

#### 4.5.8 Estados do Nordeste

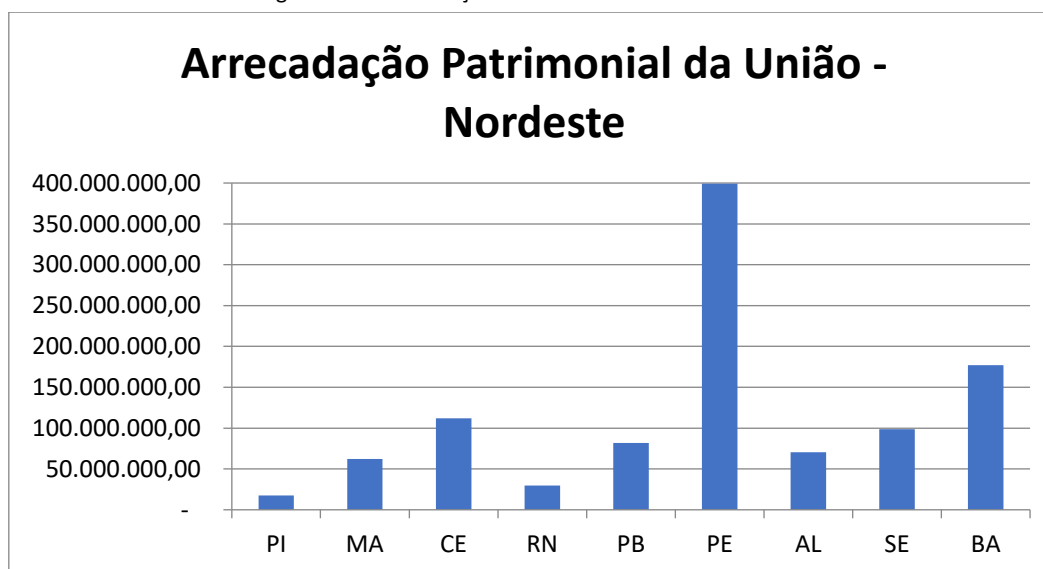
228. O gráfico, abaixo, intitulado “Arrecadação Patrimonial da União – Nordeste” apresenta os valores arrecadados pela União, no ano de 2024, com receitas patrimoniais vinculadas à gestão de seus imóveis, em cada um dos nove estados da região Nordeste. A base de dados utilizada é proveniente do Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), e o recorte regional se justifica pelo fato de o estado do Piauí integrar a referida região.

229. Dentre os estados nordestinos, Pernambuco registra o maior valor arrecadado, com aproximadamente 400 milhões de reais no exercício analisado. Na sequência, aparecem Bahia, com arrecadação próxima a 180 milhões de reais, Ceará, com cerca de 112 milhões, e Sergipe, com aproximadamente 100 milhões. Estes quatro estados apresentam os maiores volumes de arrecadação em termos absolutos dentro da região.

230. Em um segundo grupo, encontram-se Paraíba, com cerca de 81 milhões de reais, Alagoas, com pouco mais de 70 milhões, e Maranhão, com arrecadação aproximada de 62 milhões de reais. O Rio Grande do Norte aparece logo após, com cerca de 30 milhões de reais.

231. O estado do Piauí registra o menor valor entre os nove estados nordestinos, com arrecadação em torno de 18 milhões de reais. O gráfico permite visualizar, de forma comparativa, a distribuição da arrecadação patrimonial da União em nível regional, com destaque para as diferenças entre os montantes absolutos arrecadados por cada estado, maiores detalhes podem ser acessados no relatório de análise técnica do presente processo.

Figura 34 – Arrecadação Patrimonial da União – Estados.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

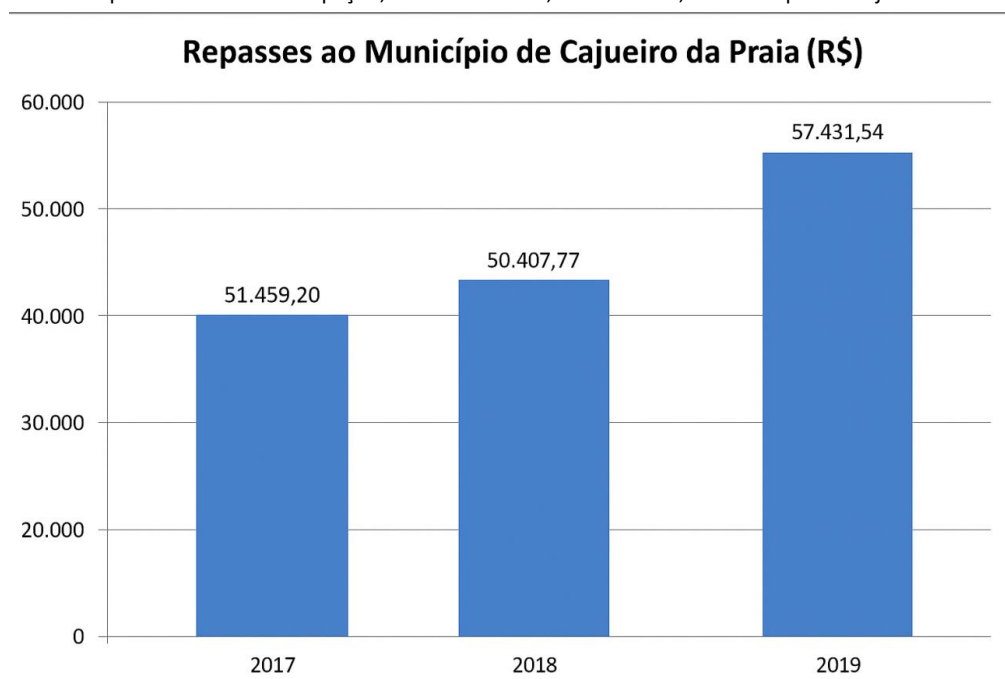
#### 4.5.9 Dos valores repassados ao município de Cajueiro da Praia

232. Os valores arrecadados pela união especificamente no município de Cajueiro da Praia não foram levantados, uma vez que o Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) não disponibiliza os dados de arrecadação patrimonial de forma desagregada por município. As informações públicas disponíveis são consolidadas por unidade federativa, o que impossibilita a extração direta dos montantes correspondentes a localidades específicas dentro dos estados.

233. Conforme dispõe a legislação vigente, a União deve repassar aos municípios uma parte das receitas arrecadadas com foro, laudêmio e taxa de ocupação incidentes sobre imóveis federais localizados em seus territórios. No caso de Cajueiro da Praia, o município tem direito a 20% do total arrecadado com essas receitas patrimoniais, nos termos do art. 6º-B do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, incluído pelo art. 27 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

234. A redação legal estabelece: “Art. 6º-B. A União repassará 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados por meio da cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados os imóveis que deram origem à cobrança.” Com base nesse dispositivo, a seguir são apresentados os valores registrados no Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) como repasses efetuados ao município de Cajueiro da Praia.
235. No Painel de Transparência Ativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), constam informações de repasses ao município de Cajueiro da Praia apenas para os exercícios de 2017, 2018 e 2019. Para esses anos, o sistema registra os seguintes valores creditados: R\$ 51.459,20 em 2017, R\$ 50.407,77 em 2018 e R\$ 57.431,54 em 2019. Não há registros disponíveis na plataforma para os anos anteriores a 2017 nem para os exercícios posteriores a 2019.

Figura 35 – Repasses de taxa de ocupação, foro e laudêmio, entre outras, ao município de Cajueiro da Praia - PI.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

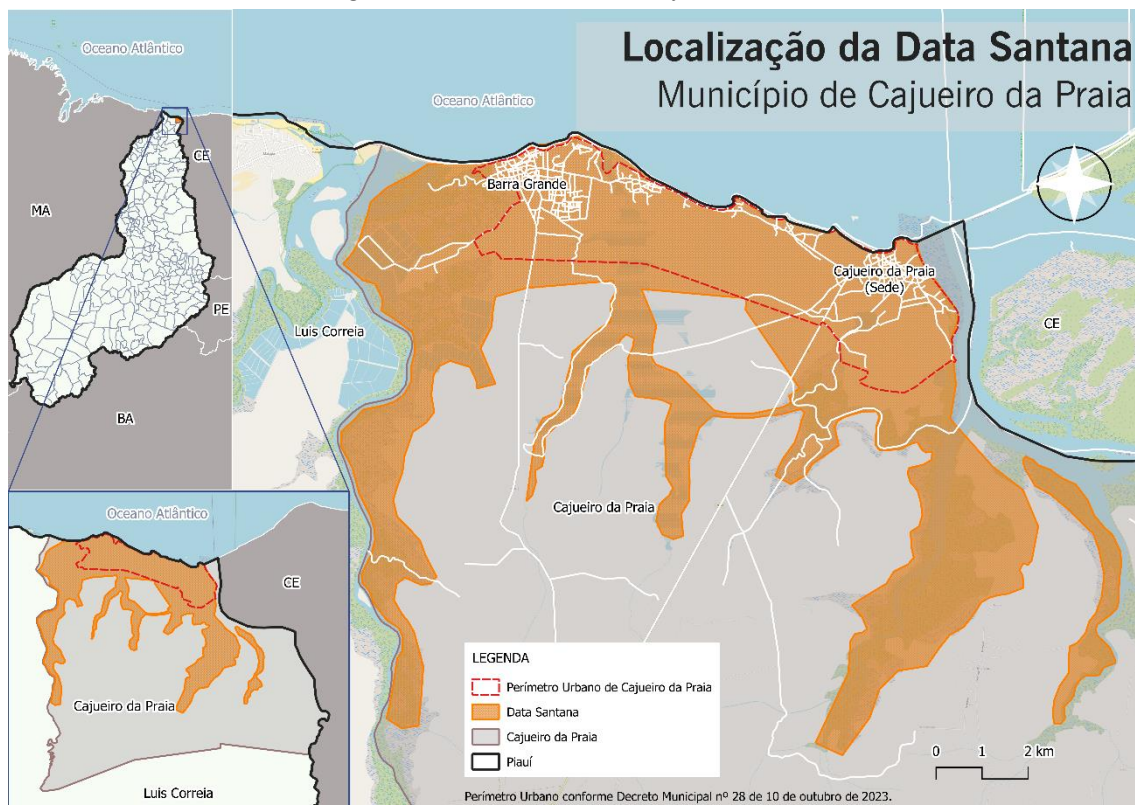
#### 4.5.10 Da Data Santana

236. A Data Santana originou-se como uma concessão de terras – figura análoga às sesmarias – destinada à exploração litorânea no trecho hoje no município de Cajueiro da Praia (PI). Transmissível aos herdeiros, a área acabou convertida em condomínio privado entre sucessores dos concessionários originais. Divergências acerca dos limites e da divisão interna levaram a uma ação de discriminação e partilha nas primeiras décadas do século XX. O processo tomou por base o

Regulamento de Terras Públicas em vigor, envolveu levantamentos topográficos manuais e culminou na identificação de uma área total de 14.731,58 ha, cujo domínio deveria ser repartido entre particulares e União conforme a natureza jurídica de cada parcela.

237. Em 6 de outubro de 1943, o juiz da 3.<sup>a</sup> Vara da Fazenda Pública do Piauí proferiu sentença homologatória que definiu a divisão da Data Santana. O decisum reconheceu que 4.894,03 ha inseriam-se na faixa de terrenos de marinha (e acréscimos) e outros, por força de lei, pertenciam ao patrimônio federal; o remanescente, cerca de 9.837,5 ha, foi partilhado entre os condôminos privados em quinhões individualizados. A sentença foi acompanhada de planta topográfica e auto de demarcação lavrados in loco e transitou em julgado ainda em 1943, não havendo recurso eficaz, a sentença transitou em julgado. Desde então, ela serve de título declaratório da dominialidade da União sobre os 4.894 ha litorâneos e de base legal para os registros privados dos demais quinhões.
238. O mapa a seguir refere-se à área demarcada da chamada “Data Santana”, localizada no município de Cajueiro da Praia – PI. A representação foi elaborada originalmente pela Diretoria de Operações do Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), sendo posteriormente adaptada por esta equipe de fiscalização para fins de visualização no software QGIS. O objetivo da inserção é possibilitar a análise espacial da área, no contexto das ações fundiárias que envolvem o território municipal.

Figura 36 – Área Data Santana – Cajueiro da Praia.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

239. A destinação atual dos imóveis federais inclui majoritariamente concessões de direito real de uso (CDRU), ocupações precárias e cessões voltadas a usos públicos ou tradicionais. Não há aforamentos ativos registrados na área. Em 2024, o Estado do Piauí ajuizou ação discriminatória questionando parte do domínio federal e também privado, o que resultou em liminar que manteve bloqueios e suspensões sobre transferências dos imóveis envolvidos.

#### 4.6 Da Ação Discriminatória

240. Ação Judicial pela Regularização Fundiária em Cajueiro da Praia (Proc. 0801235-25.2024.8.18.0042).

##### 4.6.1 Objetivo da Ação Judicial

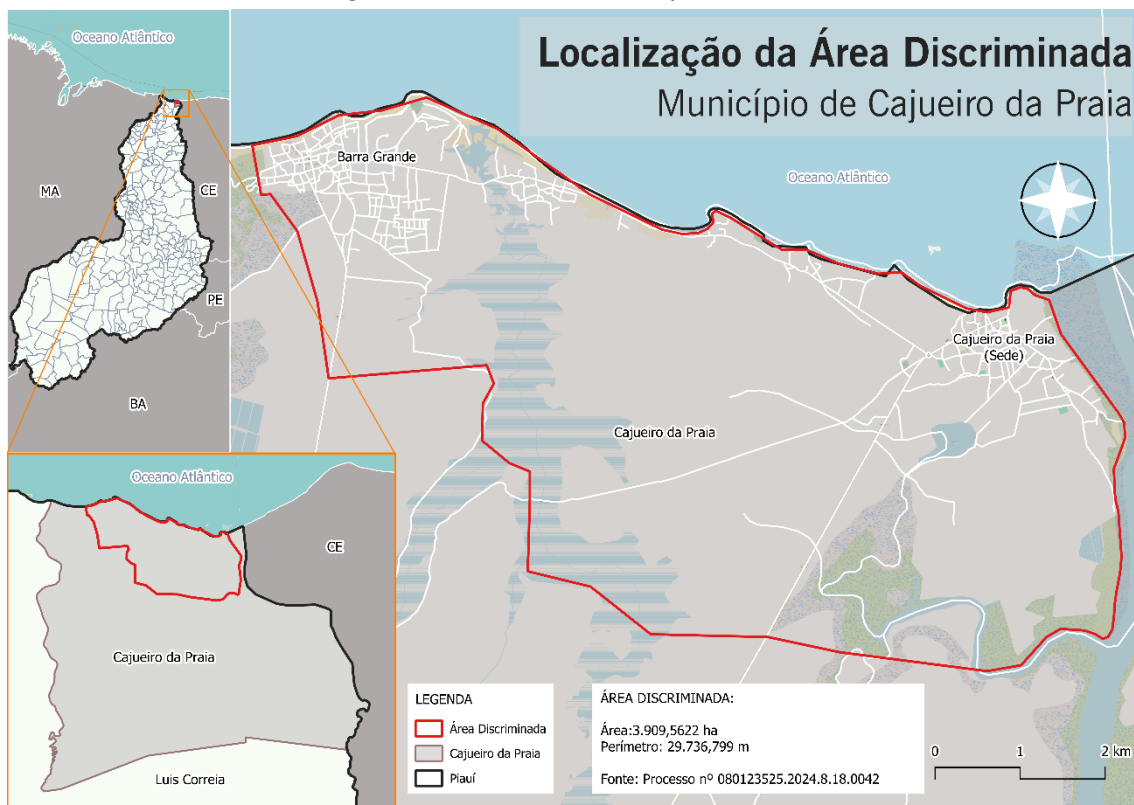
241. A ação discriminatória foi ajuizada pelo Estado do Piauí, por meio da Procuradoria Geral do Estado (PGE), com apoio técnico do Instituto de Terras do Piauí (INTERPI). O objetivo principal é identificar e delimitar quais áreas dentro do município de Cajueiro da Praia são terras devolutas estaduais, diferenciando-as claramente das áreas com propriedade particular, municipal ou federal. A ação visa proporcionar

segurança jurídica, regularizar a posse das terras, solucionar conflitos fundiários e garantir que áreas públicas possam ser adequadamente destinadas, seja para proteção ambiental, regularização fundiária ou legitimação de ocupantes tradicionais.

#### 4.6.2 Conteúdo da Petição Inicial

242. Na petição inicial, protocolada em julho de 2024, o Estado argumenta que o aumento significativo do turismo, especialmente nas localidades de Barra Grande, Morro Branco, Barrinha e Ponta do Sardim, intensificou os conflitos fundiários na região. Esse crescimento trouxe uma forte demanda imobiliária, agravando disputas por terras e gerando insegurança jurídica.
243. Para enfrentar essa situação, foram solicitadas medidas cautelares imediatas:
244. Comunicar ao Cartório de Imóveis de Luís Correia sobre a existência da ação, impedindo novos registros imobiliários e requisitando certidões de matrículas já existentes.
245. Suspender quaisquer ações judiciais e administrativas relacionadas à posse ou propriedade das terras discriminadas, evitando decisões contraditórias.
246. Manter o status quo da área discriminada, proibindo modificações como construções, cercamentos ou desmatamentos, conforme previsto nos artigos 24 e 25 da Lei Federal nº 6.383/76<sup>8</sup>.
247. Publicar edital convocando ocupantes desconhecidos para que apresentem títulos ou contestem a ação dentro de 60 dias, sob pena de presumir verdadeira a alegação do Estado.
248. Para sustentar os pedidos, foram juntados documentos técnicos relevantes, incluindo mapas georreferenciados, imagens de satélite e reportagens sobre conflitos anteriores.
249. A seguir, apresenta-se o mapa da área discriminada, elaborado com base nas informações extraídas do processo judicial referido. Os dados foram tratados no software QGIS, com o objetivo de representar graficamente a área objeto da ação, conforme os limites definidos nos documentos constantes dos autos.

Figura 37 – Área Data Santana – Cajueiro da Praia.



Fonte: Painel Transparência Ativa - SPU.

#### 4.6.3 Objetivo Pretendido

250. O objeto da ação discriminatória é obter uma decisão judicial que declare formalmente quais áreas são terras devolutas estaduais, permitindo ao Estado do Piauí registrar oficialmente seu domínio. Isso proporcionará segurança jurídica para futuros usos da terra, incluindo regularização fundiária, proteção ambiental e desenvolvimento ordenado.

#### 4.6.4 Andamento e Decisões Relevantes

251. A decisão liminar, proferida em 31 de julho de 2024, concedeu integralmente as medidas solicitadas pelo Estado, suspendendo imediatamente processos fundiários relacionados e determinando a manutenção do status quo.

252. O edital de convocação dos ocupantes desconhecidos foi publicado, delimitando claramente a área discriminada em aproximadamente 3.909,56 hectares, com prazo definido para manifestações.

253. A União, por meio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), contestou a ação, alegando que áreas de interesse federal estavam incluídas e solicitando a transferência do processo para a Justiça Federal.
254. Após análise, o juízo estadual (Vara de Conflitos Fundiários) decidiu manter a competência do processo, delimitando claramente as áreas federais já identificadas, que foram excluídas do escopo da ação, permitindo continuidade sobre as áreas potencialmente devolutas estaduais.
255. Diversos documentos técnicos adicionais foram incorporados ao processo, como memorial descritivo detalhado com coordenadas georreferenciadas, imagens de satélite atualizadas, mapas auxiliares e documentos comprobatórios de conflitos anteriores.

#### 4.6.5 Contexto e Justificativas

256. Os conflitos fundiários em Cajueiro da Praia têm como causa principal o crescimento acelerado do turismo e da especulação imobiliária.
257. A ausência histórica de regularização fundiária efetiva gerou insegurança para ocupantes tradicionais e potencializou conflitos e disputas.
258. A complexidade fundiária local é agravada pela sobreposição de áreas pertencentes ao Estado, à União e a particulares, situação já evidenciada desde a Divisão Judicial da "Data Santana" em 1943, que reconheceu áreas de propriedade federal (terrenos de marinha).

## 5 OBJETIVO 2 – DIAGNÓSTICO DA ATUAÇÃO DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL NA INSTITUIÇÃO, LANÇAMENTO E ARRECADAÇÃO DOS TRIBUTOS DE SUA COMPETÊNCIA (IPTU, ITBI E ISSQN), EM CONFORMIDADE COM O ART. 156 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

### 5.1 Introdução

259. O segundo objetivo deste levantamento consistiu em diagnosticar a atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência – IPTU, ITBI e ISSQN –, nos termos do Art. 156 da Constituição Federal de 1988. Esses tributos, além de serem obrigações constitucionais, constituem instrumentos fundamentais para garantir a sustentabilidade fiscal, a autonomia financeira do município e o financiamento de políticas públicas, especialmente as de natureza urbana.

260. A realidade territorial de Cajueiro da Praia é marcada por expansão urbana desordenado, intensa valorização imobiliária e significativa ocupação de áreas pertencentes a União. Tais características impõem desafios complexos à arrecadação tributária local. Nesse cenário, o fortalecimento da gestão fiscal municipal torna-se estratégico para viabilizar investimentos em infraestrutura, ampliar a oferta de serviços públicos e promover maior equidade na distribuição da carga tributária.
261. A efetividade da arrecadação está diretamente condicionada à existência de um sistema tributário bem estruturado, que compreenda uma legislação consolidada, cadastro imobiliário atualizado, e mecanismos eficientes de lançamento, cobrança e fiscalização. A ausência ou fragilidade desses elementos compromete a capacidade de financiamento das ações de planejamento urbano, limitando a atuação do município enquanto agente promotor do desenvolvimento local.
262. A presente fiscalização, na modalidade levantamento, possui caráter diagnóstico e descritivo. Teve como foco a análise do arcabouço normativo, da organização administrativa e da efetividade dos instrumentos de arrecadação adotados pela Prefeitura de Cajueiro da Praia. A atuação buscou identificar fragilidades institucionais, entraves operacionais e oportunidades de aprimoramento da gestão tributária, fornecendo subsídios técnicos ao controle externo e orientações voltadas ao fortalecimento da governança fiscal e urbanística do município.

## **5.2 Capacidade Institucional, Desafios Operacionais e Iniciativas de Modernização da Administração Tributária**

### **5.2.1 Estrutura Organizacional e Desafios na Arrecadação**

263. A administração tributária do Município de Cajueiro da Praia enfrenta fragilidades estruturais e operacionais que comprometem a efetividade na arrecadação dos tributos de sua competência, com destaque para o IPTU. A inexistência de uma unidade administrativa especializada em tributação, associada ao quadro reduzido de servidores, impacta negativamente a prestação de serviços ao contribuinte, a execução regular de rotinas fiscais e a implementação de medidas sistemáticas de cobrança, dificultando a gestão ativa da receita própria.
264. O município registra um elevado índice de inadimplência no pagamento do IPTU, inclusive em áreas urbanas valorizadas e de grande potencial turístico. Um dos fatores agravantes é a resistência ativa de determinados grupos de moradores, que promovem mobilizações informais contra o pagamento do tributo,

dificultando o fortalecimento de uma cultura de cidadania fiscal e o reconhecimento da obrigação tributária como instrumento de sustentação das políticas públicas municipais.

265. Esse cenário é agravado por questões fundiárias locais, notadamente a significativa ocupação de imóveis situados em terrenos da União, sob regime de ocupação ou de aforamento (domínio útil). Muitos desses ocupantes recusam-se a recolher o IPTU, argumentando a inexistência de domínio pleno sobre a propriedade ou a duplicidade de encargos, em razão de já efetuarem pagamentos à SPU.
266. Entretanto, tanto a jurisprudência pacificada do Supremo Tribunal Federal (RE 305416/SP, com repercussão geral) quanto a Súmula 399 do Superior Tribunal de Justiça reconhecem que a posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* configura fato gerador do IPTU, mesmo sem a titularidade formal do imóvel. Tais entendimentos reforçam a legitimidade da exigência do tributo e oferecem respaldo jurídico à administração municipal para atuação mais assertiva na arrecadação.

### 5.2.2 Ações de Cobrança e Iniciativas de Modernização

267. No aspecto normativo, o Município de Cajueiro da Praia dispõe de um Código Tributário atualizado (Lei Municipal n.º 518/2024), que reformula e consolida as normas relativas à instituição, lançamento e arrecadação dos tributos municipais. Dentre os avanços promovidos pela nova legislação, destaca-se a atualização da Planta Genérica de Valores, elemento essencial para conferir maior segurança jurídica e aderência aos critérios de justiça fiscal no lançamento do IPTU.
268. Com o objetivo de enfrentar os altos índices de inadimplência, especialmente no que se refere ao IPTU, foi iniciada uma parceria com o cartório local visando à implementação do protesto extrajudicial dos créditos inscritos em dívida ativa. A medida busca ampliar os instrumentos de coerção legal à adimplência, com menor custo processual e maior efetividade na recuperação da receita tributária.
269. Até 2024, os procedimentos da administração tributária municipal eram realizados por meio de sistema eletrônico com baixa capacidade de rastreabilidade e sem mecanismos de automação. Em resposta a essa limitação, foi lançado, a partir de maio de 2025, o “Plano de Modernização da Gestão Tributária”, que contempla o desenvolvimento do “Portal de Serviços Tributários” – plataforma digital que integra serviços como emissão eletrônica de certidões, consulta de débitos,

geração de guias e pagamento de tributos com o PIX, promovendo maior transparência, agilidade e comodidade ao contribuinte.

270. A implantação da Nota Fiscal Eletrônica configura mais um avanço relevante, particularmente no controle e fiscalização do ISSQN. Ainda em fase inicial, o sistema permitirá maior integração com a base de dados da JUCEPI, possibilitando o cruzamento de informações cadastrais e o acompanhamento da formalização de empresas, com impacto positivo sobre a eficiência arrecadatória e a formalização da economia local.

### 5.2.3 Limitações Persistentes e Medidas Estruturantes Necessárias

271. Apesar dos avanços recentes promovidos pelo novo marco normativo e pelas iniciativas de modernização em curso, ainda persistem obstáculos estruturais significativos na administração tributária municipal. Dentre eles, destacam-se a inexistência de um planejamento estratégico específico para a área tributária, a fragilidade do cadastro técnico imobiliário e as restrições na capacidade de atendimento ao contribuinte.
272. A gestão municipal reconhece a necessidade urgente de revisar, atualizar e digitalizar o cadastro imobiliário, além de intensificar a fiscalização dos tributos, com ênfase no IPTU e no ISSQN. A informalidade fundiária, aliada à baixa cultura de conformidade fiscal e à resistência social ao pagamento de tributos, continua a limitar a efetividade das ações de cobrança e a dificultar a consolidação de uma base tributária estável.
273. A superação desses desafios requer a adoção de medidas estruturantes, com enfoque em eficiência administrativa, modernização e fortalecimento institucional. As ações prioritárias incluem:
- Automação dos lançamentos tributários, especialmente do IPTU e do ITBI;
  - Implantação de rotinas permanentes de monitoramento e fiscalização fiscal;
  - Investimentos em inteligência fiscal e cruzamento de dados com bases externas (como SPU, JUCEPI e Receita Federal);
  - Capacitação continuada da equipe técnica responsável pela administração tributária;
  - Reestruturação institucional da unidade tributária, com definição de competências, fluxos operacionais e metas de desempenho.
274. O fortalecimento institucional da administração tributária, com foco na profissionalização da equipe, na modernização dos sistemas e na qualificação da governança fiscal, constitui elemento fundamental para o exercício pleno da

competência tributária conferida pela Constituição Federal e para a sustentabilidade financeira, administrativa e urbanística do Município de Cajueiro da Praia.

### 5.3 Marco Normativo e Execução Tributária Municipal

#### 5.3.1 Consolidação Normativa e Necessidade de Regulamentação Infralegal

275. A Lei Municipal n.º 518/2024 atualizou o Código Tributário do Município de Cajueiro da Praia, promovendo sua adequação ao CTN e à Lei Complementar n.º 116/2003<sup>10</sup>, no que se refere aos tributos de competência local. A norma contempla os elementos essenciais da relação jurídico-tributária, como a instituição dos tributos, definição do fato gerador, base de cálculo, alíquotas, isenções e responsabilidades tributárias.
276. No Quadro 8 apresentado a seguir, consolida os principais dispositivos legais aplicáveis aos tributos municipais, com base nos critérios de classificação tributária e nas normas da legislação em vigor.

Quadro 8 – Dispositivos legais aplicáveis aos tributos municipais de Cajueiro da Praia

Critério	IPTU	ISSQN	COSIP	Taxas (*)
<b>Artigos da Lei</b>	Arts. 354 a 374	Arts. 397 a 420	Arts. 640 a 643	Arts. 506 a 545
<b>Fato Gerador</b>	Propriedade, domínio útil ou posse de imóvel urbano	Prestação de serviços da lista anexa (Art. 397)	Consumo de energia elétrica por unidade ligada à rede	Uso efetivo/potencial de serviço público ou exercício do poder de polícia
<b>Contribuinte</b>	Proprietário, titular do domínio útil ou possuidor	Prestador do serviço	Consumidor de energia (Art. 641)	Usuário ou requerente
<b>Base de Cálculo</b>	Valor venal do imóvel (Art. 357)	Preço do serviço (Art. 404)	Definido em regulamento (valor fixo ou % sobre consumo)	Custo estimado ou tabela específica (Art. 545)
<b>Alíquota</b>	Variável conforme Anexo I e localização/uso (Art. 371)	Autônomos: 2%; Empresas: 5% (Art. 419)	Conforme faixa e uso	Conforme tipo de taxa e serviço
<b>Lançamento</b>	De ofício (Art. 370)	Ordinário ou por homologação (Arts. 400 e 407)	Lançado na fatura da concessionária (Art. 642)	Quando do requerimento ou uso (Art. 507)
<b>Imunidades / Isenções</b>	Art. 374: servidores, aposentados, PCD, único imóvel ≤	Não incidência: relação de emprego,	Não previstas expressamente na Lei	Algumas isenções (Art. 521)

<sup>10</sup> Lei Complementar n.º 116/2003: Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências.

Critério	IPTU	ISSQN	COSIP	Taxas (*)
	1000m <sup>2</sup> , templos religiosos	exportação, intermediação financeira (Art. 403)		
<b>Momento de Incidência</b>	1º de janeiro de cada exercício (Art. 355)	No momento da prestação	Mensal	Com a solicitação ou fruição do serviço
<b>Recolhimento</b>	Anual (Art. 370)	Mensal ou conforme o regime	Via fatura de energia (Art. 643)	Via Documento de Arrecadação Municipal
<b>Responsabilidade de Terceiros</b>	Não especificado	Tomador em alguns casos (Art. 399)	Concessionária como agente arrecadador	Não previstas
<b>Penalidades por Descumprimento</b>	Multas e encargos por inadimplemento (Arts. 365 a 368)	Penalidades por descumprimento (Art. 418)	Não especificado	Multas administrativas

(\*) (Serviços e Poder de Polícia)

Fonte: Código Tributário Municipal de Cajueiro da Praia (2024). Elaboração TCE-PI

277. Contudo, a ausência de regulamentação infralegal específica compromete a plena efetividade do novo Código. Ainda são necessárias normas complementares que disciplinem aspectos operacionais, como prazos para cumprimento de obrigações acessórias, critérios técnicos para apuração de tributos, processos de concessão e revisão de isenções e rotinas de fiscalização e lançamento.

### 5.3.2 Fragilidades Técnicas na Apuração e Lançamento dos Tributos

278. A execução tributária municipal enfrenta fragilidades técnicas e operacionais, especialmente nos processos de apuração e lançamento dos principais tributos.
279. Em relação ao IPTU, não se identificou ato normativo específico que estabeleça, de forma técnica e padronizada, os critérios para cálculo do valor venal dos imóveis, o que compromete a segurança jurídica da base de cálculo e abre margem para contestações. O cadastro imobiliário, embora em processo de revisão, apresenta lacunas significativas, principalmente em áreas informais e terrenos sob domínio da União.
280. O lançamento do ITBI, com base em declarações unilaterais do contribuinte, sem validação por critérios técnicos de avaliação de mercado ou auditorias subsequente. Essa fragilidade eleva o risco de subavaliações e, por conseguinte, a perda de receita potencial para o erário municipal.
281. O ISSQN, por sua vez, ainda carece de regulamentação complementar e enfrenta limitações no controle dos contribuintes, mesmo com a implementação inicial da Nota fiscal Eletrônica. A ausência de cruzamento sistemático com bases externas

– como as da Receita Federal, JUCEPI ou Vigilância Sanitária – compromete a identificação da base tributável e o monitoramento da arrecadação.

### 5.3.3 Iniciativas de Modernização e Demandas Estruturantes

282. Em maio de 2025, foi iniciado o “Plano de Modernização da Gestão Tributária”, com foco na digitalização de serviços, implantação do Portal de Serviços Tributários, adoção da Nota Fiscal Eletrônica e ações voltadas ao fortalecimento institucional da área tributária.
283. Apesar das melhorias já iniciadas, permanecem demandas estruturantes que devem ser enfrentadas para garantir a efetividade e a sustentabilidade do sistema tributário municipal. Destacam-se as seguintes prioridades:
- Automação dos processos de lançamento, cobrança e controle dos tributos;
  - Integração dos cadastros fiscais com sistemas de georreferenciamento da base imobiliária;
  - Elaboração e publicação de normativos reguladores sobre critérios técnicos de apuração e controle;
  - Reestruturação física e funcional das unidades de atendimento ao contribuinte e fiscalização tributária;
  - Melhoria na transparência, monitoramento e controle das isenções fiscais concedidas.
284. A implementação dessas medidas é essencial para ampliar a capacidade arrecadatória do município, assegurar justiça fiscal e garantir os recursos necessários para o financiamento das políticas públicas, sobretudo nas áreas de infraestrutura, serviços urbanos e ordenamento territorial.

### 5.4 Limitações Identificadas

285. A análise revelou limitações estruturais e operacionais que impactaram diretamente a abrangência e a profundidade da avaliação realizada. Destaca-se a inexistência de um cadastro técnico imobiliário consolidado, georreferenciado e integrado aos sistemas de arrecadação, o que compromete a precisão dos lançamentos do IPTU e dificulta a estimativa do potencial arrecadatório do município.
286. Soma-se a esse cenário a expressiva quantidade de imóveis localizados em áreas pertencentes a União, sem regularização fundiária e sem registro dominial. Essa condição representa obstáculo relevante à constituição do crédito tributário, uma

vez que muitos ocupantes se recusam a reconhecer o vínculo tributário com o ente municipal, limitando, na prática, o exercício da competência tributária conferida constitucionalmente ao município.

287. A estrutura da administração tributária também apresenta fragilidades institucionais, evidenciadas na escassez de sistemas informatizados adequados, na insuficiência de pessoal técnico especializado e na ausência de normativos infralegais atualizados que orientem a execução das rotinas fiscais. Tais limitações, somadas à dificuldade de acesso a dados organizados e atualizados, foram consideradas na interpretação dos dados levantados.

## 5.5 Arrecadação e Evolução da Receita Tributária

### 5.5.1 Análise comparativa das alíquotas, isenções e incentivos fiscais

288. Com o objetivo de contextualizar a política tributária adotada pelo Município de Cajueiro da Praia, foi realizada uma análise comparativa com sete municípios litorâneos de características similares, situados nos estados do Piauí, Ceará e Maranhão. O foco recaiu sobre as alíquotas praticadas, as isenções concedidas e os mecanismos de incentivos fiscais implementados.
289. A pesquisa foi conduzida a partir da legislação disponível nos respectivos portais de transparência dos municípios selecionados, buscando identificar discrepâncias, potenciais de aprimoramento normativo e boas práticas replicáveis ao contexto local, respeitada a autonomia tributária conferida pelo Art. 156 da Constituição Federal.
290. O Quadro 9 apresenta o comparativo das alíquotas e isenções aplicadas ao IPTU, ITBI e ISSQN:

Quadro 9 - Comparativo entre municípios: alíquotas / isenções de tributos

Município	IPTU – Alíquota / Isenções	ITBI – Alíquota / Isenções	ISSQN – Alíquota / Isenções
<b>Cajueiro da Praia (PI)</b>	Alíquota: progressiva conforme valor venal, de 1,00% até 1,35% (Tabela V do CTM). Isenções: proprietário de único imóvel com área ≤ 1.000 m <sup>2</sup> que nele reside, com renda familiar ≤ 2 salários mínimos, inscrito em programa social; idosos acima de 65 anos; PCD; viúva(o) de servidor	Alíquota padrão: 2,5%. Reduzidas: 1,0% – imóveis de programa de regularização fundiária ou habitação social (1ª transmissão); 0,5% – sobre a parcela financiada. Isenções: não especificadas no texto do CTM, mas admite-se	Alíquota: varia de 2% a 5% conforme o tipo de serviço, conforme LC nº 116/2003. Isenções: não especificadas expressamente no CTM, mas o texto prevê possibilidade de isenção ou imunidade em algumas hipóteses mediante processo específico.

Município	IPTU – Alíquota / Isenções	ITBI – Alíquota / Isenções	ISSQN – Alíquota / Isenções
	público; imóveis públicos; templos e entidades sem fins lucrativos.	isenção mediante reconhecimento formal.	
<b>Luís Correia (PI)</b>	1,5% (área edificada), 2% (terreno murado), 3% (terreno não murado), IPTU progressivo até 15%. Isenções: maiores de 65 anos, aposentados por invalidez, portadores de moléstia grave, imóveis com área <= 100m <sup>2</sup> e valor <= R\$ 50.000, servidores efetivos, programas sociais.	2% (valor do imóvel ou da transação, o que for maior). Isenções: não especificadas expressamente na norma.	Alíquotas variáveis conforme o serviço – com base na LC n.º 116/2003. Isenções: possibilidade de incentivo a autônomos e pequenos empreendedores – não detalhado na norma.
<b>Camocim (CE)</b>	Alíquota progressiva conforme uso do imóvel (residencial, comercial, não edificado etc.). Isentos imóveis: cedidos gratuitamente ao poder público; de até 500 UFCE; pertencentes a viúvas, órfãos, ex-combatentes, entre outros.	0,5% (Sistema Financeiro de Habitação) e 1% (parte não financiada); 2% para demais transmissões. Isenção em caso de nulidade judicial do ato, não conclusão do negócio ou decisão judicial definitiva declarando exclusão de crédito.	5% (geral); 2% a 5% conforme o serviço; profissionais liberais com desconto de 30% ou 60% nos 2 primeiros anos. Isenções para: engraxates, jornalheiros, associações comunitárias, eventos beneficentes, sindicatos e empresas recém-instaladas.
<b>Icapuí (CE)</b>	0,5% (imóveis residenciais), 0,75% (não residenciais), 1% (terrenos sem infraestrutura), 1,25% (terrenos com infraestrutura). Isenções: 50% para imóveis tombados e MEI até 30m <sup>2</sup> , Remissão para imóveis doados ao Município.	2,5% padrão, 2% se pago dentro do prazo, 0,5% para retomada SFH. Isenções: Imóvel até R\$ 15 mil e única residência do adquirente pobre, Habitação popular, Reforma agrária, Incorporação de capital social (exceto empresas imobiliárias).	2% a 5%, conforme o serviço listado na legislação. Isenções específicas para eventos culturais locais, MEI e ONGs locais, com requisitos legais.
<b>Barreirinhas (MA)</b>	1% sobre o valor venal do imóvel (considera área, localização, equipamentos urbanos etc.). Isenções: aposentados, pensionistas, servidores efetivos, pessoas com baixa renda e idosos	2% sobre o valor venal do imóvel transmitido. Isenções: Não especificadas.	2% a 5%, conforme o tipo de serviço (segundo a lista da LC n.º 116/2003). Isenções: Pequenos produtores rurais, feirantes, ambulantes e prestadores artesanais.

Município	IPTU – Alíquota / Isenções	ITBI – Alíquota / Isenções	ISSQN – Alíquota / Isenções
	têm direito à isenção ou desconto de até 30% mediante requerimento.		
<b>Beberibe (CE)</b>	1% a 2% conforme zona e uso / Não localizadas	2% / Não especificado	2% a 5% / Não identificado
<b>Caucaia (CE)</b>	1% a 3% conforme uso / Possibilidade de isenções para feirantes e taxistas	2% / Não especificado	2% a 5% / Não localizado
<b>Itapipoca (CE)</b>	Até 2% / Descontos por pagamento antecipado	2% / Não identificado	2% a 5% / Conforme lista da LC 116

Fonte: Códigos Tributários Municipais, pesquisados nos respectivos Portais da Transparência e na Internet. Elaboração TCE-PI

291. O Quadro 10 sintetiza as principais taxas e os incentivos fiscais verificados nesses municípios.

Quadro 10 - Comparativo entre municípios: outras taxas e incentivos fiscais

Município	Taxa de Lixo	Taxa Iluminação Pública	Outras Taxas e Incentivos
<b>Cajueiro da Praia (PI)</b>	Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos (TMRS): instituída conforme Anexo IV da Lei nº 518/2024. Cálculo com base em três fatores: categoria de uso, frequência de coleta e consumo médio de água. Alíquotas variam por faixa de consumo (residencial, comercial, industrial).	COSIP: prevista nos arts. 640 a 643 do CTM, com base no art. 149-A da CF/88. Fato gerador: consumo de energia elétrica em imóvel conectado à rede. A cobrança é feita mensalmente junto à fatura de energia elétrica. Isenção parcial para consumo ≤ 30 kWh/mês.	Incluem: taxa de localização e funcionamento, fiscalização de anúncios, taxa ambiental, sanitária, de vistoria de transporte urbano, de expediente e serviços diversos. Incidem sobre atos do poder de polícia ou serviços públicos específicos e divisíveis, conforme previsão do CTN e CF/88.  Incentivos fiscais: Concessões indiretas como: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduções para MEI e atividades culturais locais;</li> <li>• Benefícios para imóveis tombados;</li> <li>• Descontos por pagamento antecipado do IPTU.</li> </ul> Demais incentivos dependem de regulamentação por

Município	Taxa de Lixo	Taxa Iluminação Pública	Outras Taxas e Incentivos
			decreto ou lei específica.
<b>Lúis Correia (PI)</b>	Usada na fórmula do IPTU via Fator de Correção dos Serviços Públicos (FCSP).	COSIP: incluída como variável no cálculo do IPTU (FCSP).	Taxa de fiscalização, localização, funcionamento, vigilância sanitária, obras e postura. Incentivos indiretos a regularização fundiária e estímulo ao uso social do solo.
<b>Camocim (CE)</b>	Prevista para imóveis e atividades com exigência sanitária, inclusive lixo especial (industrial, hospitalar etc.).  Valor baseado em atividade, área, padrão de asseio e renovação anual de registro sanitário.	CIP: valor conforme classe de consumo de energia elétrica (kWh), com cálculo baseado em percentual do módulo tarifário da ANEEL.  Contribuinte é o proprietário ou responsável por imóvel urbano ou rural.  Isenção: não localizada.	Taxas de localização e funcionamento, ocupação de solo, controle sanitário, vigilância sanitária, uso de equipamentos urbanos.  Isenções para: hospitais, escolas, cultos religiosos, propaganda eleitoral, entidades comunitárias sem fins lucrativos.
<b>Icapuí (CE)</b>	Prevista, incluída em conjunto com a estrutura de limpeza urbana, sem valores específicos localizados.	CIP: cobrada via fatura de energia (COELCE).  Isenção para consumo $\leq 30$ kWh/mês.	Taxa de localização e funcionamento, de fiscalização de anúncios, ambiental, sanitária, de vistoria de transporte urbano, de expediente e serviços diversos.  Incentivos fiscais indiretos: Reduções para MEI, cultura local, imóveis tombados; descontos por pagamento antecipado do IPTU.
<b>Barreirinhas (MA)</b>	Incidência: imóveis edificadas de qualquer tipo.  Base de cálculo: área construída, uso do imóvel e custo do serviço.  Forma de cobrança: anual, via DAM.	COSIP  Incidência: sobre imóveis urbanos.  Base de cálculo e valores: definidos por Decreto com base em faixas de consumo.	Taxa de localização e funcionamento, fiscalização de atividades, ocupação de solo público.  Incentivos: redução de alíquotas para atividades de economia informal (comércio artesanal, ambulantes etc.).

Município	Taxa de Lixo	Taxa Iluminação Pública	Outras Taxas e Incentivos
	Isenção: imóveis não beneficiados diretamente pelo serviço.		Contribuição de melhoria prevista em caso de obras públicas
<b>Beberibe (CE)</b>	Não localizado	Não localizado	–
<b>Caucaia (CE)</b>	Sim – teto de 65% do custo real do serviço.	Contribuição de melhoria prevista.	Multas e fiscalizações com estrutura detalhada.
<b>Itapipoca (CE)</b>	Não localizado	Não localizado	–

Fonte: Códigos Tributários Municipais, pesquisados nos respectivos Portais da Transparência e na Internet. Elaboração TCE-PI

292. A análise revelou que o arcabouço normativo tributário de Cajueiro da Praia apresenta menor complexidade e uso restrito de instrumentos extrafiscais, quando comparado a municípios litorâneos com características semelhantes. Enquanto outras localidades adotam alíquotas progressivas mais amplas, isenções com critérios sociais diversos e incentivos vinculados à regularização fundiária ou ao estímulo à formalização de atividades econômicas, o município piauiense restringe-se a concessões pontuais e pouco sistematizadas, com limitada função indutora.
293. Destaca-se, ainda, a ausência de isenções legais específicas para os tributos ITBI e ISSQN no âmbito do Código Tributário Municipal, o que reforça o caráter predominantemente arrecadatório da política fiscal local. Tal ausência limita o uso estratégico dos tributos como instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, inclusão social e dinamização da economia local, contrariando experiências adotadas por municípios comparáveis.

### 5.5.2 Diagnóstico geral da arrecadação tributária

294. A arrecadação dos tributos municipais em Cajueiro da Praia demonstra desempenho modesto e inferior ao seu potencial fiscal, marcado por elevada dependência de transferências intergovernamentais e baixa representatividade das receitas próprias na composição da receita corrente. Tal cenário restringe a autonomia financeira do Município, comprometendo sua capacidade de investimento e a execução plena de políticas públicas. As receitas oriundas do IPTU, ITBI e ISSQN não acompanham a valorização imobiliária, a expansão urbana e o crescimento do setor de serviços, especialmente nas áreas turísticas, o que evidencia defasagem na estrutura de arrecadação.

295. A ausência de medidas estruturadas voltadas à ampliação da base de cálculo, à atualização do cadastro imobiliário, à intensificação da fiscalização e à modernização dos mecanismos de cobrança, compromete significativamente o desempenho da arrecadação tributária municipal.

### 5.5.3 Evolução histórica das receitas tributárias (2020–2024)

296. A análise dos dados extraídos do sistema SAGRES/TCE-PI evidencia variação significativa na arrecadação dos principais tributos municipais ao longo dos últimos cinco exercícios financeiros. A seguir, apresenta-se uma síntese das principais tendências, com maiores detalhes disponíveis no Relatório Técnico (anexo):

- **IPTU:** comportamento instável, com pico em 2023 (R\$ 490,4 mil), seguido de queda expressiva em 2024 (R\$ 283,8 mil). A inexistência de cadastro técnico imobiliário atualizado prejudica o lançamento e a justiça fiscal do imposto.
- **ITBI:** arrecadação irregular, variando de R\$ 14,3 mil (2020) a R\$ 1,07 milhão (2023), refletindo inconsistências nos critérios de avaliação de imóveis e na ausência de controle efetivo sobre transações imobiliárias.
- **ISSQN:** crescimento contínuo, passando de R\$ 224,9 mil (2020) para R\$ 2,97 milhões (2024), impulsionado pela expansão do setor de serviços. Contudo, ainda carece de pleno controle via Nota Fiscal Eletrônica e registro sistemático de prestadores de serviços.
- **Taxas:** receitas como Taxa de Fiscalização de Funcionamento (TFF) e Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental permanecem instáveis e com valores residuais, revelando fragilidade na gestão dos tributos vinculados ao poder de polícia administrativa.
- **COSIP:** evolução positiva e consistente, saltando de R\$ 840 mil (2020) para R\$ 2,03 milhões (2024), atribuída à eficácia do modelo de arrecadação vinculado à fatura de energia elétrica.

297. Quando comparado a municípios com perfil socioeconômico e demográfico similar, Cajueiro da Praia apresenta desempenho inferior na arrecadação per capita de tributos de competência própria, evidenciando subutilização das prerrogativas estabelecidas no art. 156 da Constituição Federal.

### 5.5.4 Efeitos da informalidade fundiária e da ocupação de terras da União

298. A informalidade fundiária e a ocupação de terras da União constituem obstáculos

estruturais à arrecadação dos tributos de natureza patrimonial em Cajueiro da Praia. A inexistência do RIP para parcela dos imóveis urbanos inviabiliza o lançamento do IPTU e a cobrança do ITBI, limitando, ainda, o uso estratégico desses tributos como instrumentos de política urbana, conforme preconizado no art. 182 da Constituição Federal.

299. A ausência de articulação com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e a inexistência de uma política municipal de regularização fundiária comprometem a expansão da base tributável e dificultam o planejamento fiscal estratégico de médio e longo prazo.

## **6 CONCLUSÃO**

300. O levantamento realizado entre abril e junho de 2025 permitiu a construção de um diagnóstico preliminar sobre os principais entraves e riscos que afetam o desenvolvimento urbano sustentável do Município de Cajueiro da Praia. A análise integrada dos dois objetivos — mapeamento da oferta de serviços públicos urbanos da gestão tributária municipal — evidenciou fragilidades estruturais, normativas, cadastrais e operacionais que comprometem tanto a conformação legal das zonas urbanas quanto a sustentabilidade fiscal do município. Tais vulnerabilidades se manifestam na precariedade da infraestrutura urbana básica, na ausência de instrumentos atualizados de planejamento urbano e na subutilização da competência tributária municipal. Os resultados indicam a necessidade urgente de fortalecimento institucional, regularização fundiária, modernização da administração tributária e revisão dos instrumentos legais de ordenamento territorial, como condições essenciais à promoção de uma política urbana efetiva e de uma governança territorial orientada ao interesse público e à justiça fiscal.

### **6.1 Do Objetivo 1 – Mapear a oferta de serviços públicos destinados à população urbana do município de Cajueiro da praia, conforme o Art. 2º da Lei n.º 10.257/2001.**

301. O diagnóstico referente aos quatro eixos do saneamento básico em Cajueiro da Praia — abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana — evidencia um cenário marcado por contrastes significativos. Na zona urbana, apenas 8,36 % dos moradores recebem água encanada, segundo o Censo 2022; no SNIS, não houve a inserção dados locais, e

a Adutora do Litoral, concluída em dezembro de 2022, precisa ter ser efeitos e abrangência fiscalizada para verificar o índice de atendimento atual, tendo em vista que a adutora foi concluída após o cendo do IBGE. A realidade do esgotamento sanitário é mais dura: não existe rede pública, e a população depende de fossas ou sumidouros, muitas vezes improvisados; em relação a novos hotéis e pousadas, o poder público municipal tem exigido a instalação de estações individuais de tratamento no processo de obtenção da licença construção. O manejo de resíduos sólidos segue o seguinte retrato: sede, Barra Grande e Barrinha contam com coleta regular que vai para o aterro sanitário de Buriti dos Lopes, mas quase metade (47,22 %) dos domicílios urbanos continua sem atendimento, e a taxa de manejo prevista em lei nunca saiu do papel. No quesito drenagem, os números são baixos—1,59 % dos domicílios e estão localizados em vias com bueiros, mas segundo os gestores, o município não enfrenta problemas de alagamentos—tendo sido apenas necessária a obra de drenagem na praça central de Barra Grande, que já foi realizada.

302. Em relação a infraestrutura das ruas: No geral, 37,6 % dos domicílios urbanos ficam em ruas pavimentadas (53 % na sede, 45 % em Barrinha e meros 16 % em Barra Grande). As calçadas cobrem 29,8 % dos domicílios—48 % na sede e menos de 16 % nos demais núcleos—e a iluminação, atinge cerca de 60 % dos domicílios (62 % sede, 61 % Barrinha, 56 % Barra Grande). Por outro lado, 87 % dos domicílios estão a até três quilômetros de uma escola, e a rede de saúde oferece dez unidades.
303. O turismo, por sua vez, exerce forte pressão sobre a demanda por serviços públicos e sobre a necessidade de um ordenamento territorial mais estruturado. Com 107 estabelecimentos de hospedagem (o segundo maior número do Piauí), a cidade colhe emprego e renda, mas também enfrenta pressões sobre abastecimento de água, coleta de lixo e organização territorial. A valorização imobiliária e o custo de vida sobem; manguezais, restingas e dunas sofrem com a ocupação; saúde, educação e segurança recebem mais carga. Sem instrumentos robustos de ordenamento, o município corre o risco de ver esses problemas se agravarem.
304. A situação fundiária de Cajueiro da Praia apresenta particular complexidade, marcada por uma configuração histórica singular de titularidades. A sentença de 1943 sobre a Data Santana reconheceu 4.894,03 hectares como terrenos da União e cerca de 9.837,5 hectares como de particulares. Atualmente, a maioria dos imóveis federais urbanos está sob regime de Concessão de Direito Real de Uso

(CDRU) ou ocupação precária. Em 2024, o Estado do Piauí ajuizou a ação discriminatória em relação a uma área de 3.909,56 hectares. Esse cenário influencia o planejamento urbano, a destinação de áreas públicas e a arrecadação municipal.

305. Diante disso, Cajueiro da Praia precisa, ao mesmo tempo, ampliar e qualificar saneamento, pavimentação e iluminação, planejar o crescimento turístico e o ordenamento territorial.

## **6.2 Do Objetivo 2 – Diagnóstico da atuação do Poder Executivo Municipal na instituição, lançamento e arrecadação dos tributos de sua competência (IPTU, ITBI e ISSQN), em conformidade com o Art. 156 da Constituição Federal.**

306. A análise técnica realizada revela que o Município de Cajueiro da Praia subutiliza de forma significativa a competência tributária que lhe é conferida pelo Art. 156 da Constituição Federal. A arrecadação do IPTU e do ITBI encontra-se comprometida por diversos fatores estruturais e jurídicos, entre os quais se destacam: a ausência de regulamentação infralegal adequada, a inexistência de cadastro imobiliário consolidado, a informalidade fundiária e a expressiva ocupação de áreas da União sem registros dominiais válidos. Em relação ao ISSQN, embora se observe trajetória de crescimento, a fragilidade dos mecanismos de controle, fiscalização e normatização impede o pleno aproveitamento do potencial arrecadatário, sobretudo no contexto da expansão da atividade turística.
307. As receitas tributárias próprias apresentam baixa representatividade no conjunto da receita corrente municipal, evidenciando a forte dependência do Município em relação às transferências intergovernamentais e a consequente limitação de sua autonomia financeira. A ausência de planejamento fiscal de médio e longo prazo, a desarticulação entre os cadastros territoriais e tributários e a inexistência de sistemas integrados e automatizados de arrecadação prejudicam a eficiência da gestão fiscal e comprometem os princípios da equidade e da capacidade contributiva.
308. A adoção de medidas recentes, como a implantação do Portal de Serviços Tributários e da Nota Fiscal Eletrônica, representa avanço institucional e demonstra intenção de modernizar a administração tributária local. No entanto, os resultados ainda não se refletem de maneira expressiva no desempenho arrecadatário, o que indica a necessidade de continuidade, consolidação das ações implementadas e suporte técnico adequado para garantir sua efetividade.
309. O fortalecimento da administração tributária municipal é condição imprescindível para a promoção da justiça fiscal e para a sustentabilidade das finanças públicas

locais. Tal fortalecimento exige investimentos em estrutura organizacional, capacitação de pessoal, inovação tecnológica e atualização normativa, de modo a assegurar maior eficiência arrecadatória, ampliação da base tributária e financiamento consistente das políticas públicas urbanas e sociais.

## 7 PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

310. 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:
311. 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;
312. c) **Dar ciência** do presente relatório à Superintendência de Patrimônio Imobiliário do Piauí, Superintendência do Patrimônio União e Federação das Indústrias do Estado Piauí, preferencialmente por meio eletrônico;
313. d) **Envio de Ofício-Circular**, através do Cadastro de Aviso com link para acesso ao relatório, ao gestor da Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia e ao seu respectivo órgão de Controle Interno, bem como à Câmara Municipal, para fins de conhecimento e:
314. e) **Emitir Alerta** à Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia sobre a importância de atualizar o Plano Diretor, 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;
315. 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), 30 de junho de 2025

**Equipe de fiscalização:**

*(assinado digitalmente)*

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

*(assinado digitalmente)*

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

*(assinado digitalmente)*

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

*(assinado digitalmente)*

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

316. Visto:

*(assinado digitalmente)*

**Matheus de Sousa Guimarães**  
Auditor de Controle Externo  
**Chefe da I Divisão Técnica da DFINFRA**  
Mat. 98.805-0

*(assinado digitalmente)*

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

## ASSINATURA DIGITAL

Certificamos que a peça nº 4 está assinada digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF/CNPJ	Nome	Data e hora
***.00.003-**	TERESA CRISTINA DE JESUS GUIMARAES	30/06/2025 14:14:19
***.00.000-**	MATHEUS DE SOUSA GUIMARAES	30/06/2025 14:16:30
***.00.000-**	FRANCISCO LEITE DA SILVA NETO	30/06/2025 14:18:05
***.00.000-**	CARLOS ANDRE DA SILVA BATISTA DE SOUZA	30/06/2025 14:18:26
***.00.000-**	ALISSON DE MOURA MACEDO	30/06/2025 14:20:40
***.00.000-**	BRUNO CAMARGO DE HOLANDA CAVALCANTI	30/06/2025 14:27:06

**Protocolo:** 007069/2025

**Código de verificação:** FC1574AC-9176-4353-B8C5-26CE75133A45

**Portal de validação:**

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

