



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

EMENDA ADITIVA Nº 1 AO PLE Nº 3/2022

Emenda aditiva ao Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022 que Estabelece as normas e procedimentos que regulamentam a aplicação do Instrumento Urbanístico da Transferência do Direito de Construir - TDC, previsto na Lei Orgânica do Município do Recife e na Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

Art. 1º Adicionem-se os parágrafos 1º, 2º e 3º ao art. 2º o Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que terão as seguintes redações:

“Art. 2º

§1º A utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) fica condicionada à capacidade de suporte da infraestrutura instalada, devendo tal capacidade ser comprovada pela municipalidade através de parecer técnico emitido por funcionários com a devida habilitação.

§2º O parecer mencionado no parágrafo anterior deverá ser elaborado quando do ingresso do projeto de arquitetura, ficando a análise deste, condicionada ao seu parecer favorável.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

§3º Os pareceres técnicos deverão integrar os respectivos processos de licenciamento e seus atores se responsabilizarão pelas informações prestadas.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A presente proposta de emenda visa acrescentar os parágrafos 1º, 2º e 3º ao art. 2º do PLE 03/2022, condicionando a liberação da venda de coeficiente de construção através da TDC a existência de parecer técnico autorizativo, que demonstre a capacidade de infraestrutura urbana para a carga de potencial construtivo adicional na região.

A regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, que estão previstos nos Planos Diretores do Recife pelo menos desde 1991, é extremamente importante para a cidade.

A Outorga é um mecanismo de financiamento da política urbana, de arrecadação de recurso com a venda do solo criado para investimento em infraestrutura, habitação e etc. É um mecanismo de justiça tributária dado que cobra mais de quem vai adensar e utilizar mais da infraestrutura da cidade. Já a Transferência do Direito de Construir é um instrumento voltado a preservação do patrimônio histórico, de áreas de preservação ambiental ou que tem o objetivo de facilitar a implantação de equipamentos públicos, visto que permite a transferência do potencial construtivo do terreno para outra localidade e impõe regra de restauração do imóvel cedente.

Contudo, o processo de revisão do novo Plano Diretor apesar de ter dado um importante passo para o início da regulamentação dos instrumentos estabeleceu limitações para o instrumento da Outorga Onerosa que deixa sua aplicação bastante tímida. Além de uma fórmula de cálculo de baixa arrecadação, com base na Planta Genérica de Valores (PGV) do município que se encontra bastante desatualizada, ainda foi aprovado um desconto regressivo em que fará que o valor total da outorga só seja cobrado 8 anos após a aprovação do Plano Diretor, ou seja, nas vésperas da nova revisão.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

Os PLEs 2 e 3 de 2022 que chegaram na câmara no dia 07 de fevereiro em regime de urgência, ou seja, com prazo de apenas 5 dias para proposição de emendas, deveria ter sido encaminhado em até 120 dias após a sua aprovação.

Além do que foi proposto na presente emenda, é importante observar com atenção nos PLEs 2 e 3 de 2022 a utilização da PGV, que se encontra defasada e desatualizada, como referência para todos os cálculos, reproduzindo uma injustiça fiscal no território do Recife, além da existência de maiores incentivos para o uso da TDC em detrimento da OODC, dado que estimula o surgimento de um mercado de solo criado que favorece financeiramente apenas o segmento privado e não o poder público e consequentemente a política urbana.

Dessa forma, faz-se fundamental a aprovação da presente emenda com o fim de realizar adequações ao Projeto de Lei do executivo, o deixando mais atrativo para uma política urbana efetivamente voltada para a construção de uma cidade mais democrática.

Sala das Comissões da Câmara Municipal do Recife, dia 14 de fevereiro de 2022.

IVAN MORAES FILHO

Vereador

