



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

PARECER CPUO N° 20/2023 AO PLE N° 53/2023

Da COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS, sobre o Projeto de Lei do Executivo (PLE) n.º 53/2023, dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências. **REGIME DE URGÊNCIA; pela APROVAÇÃO, com Emenda Aditiva.**

RELATOR: Vereador **Felipe Francismar**

### I - RELATÓRIO

A **Comissão Planejamento Urbano e Obras** recebeu para análise e emissão de parecer o **Projeto de Lei do Executivo n° 53/2023**, de autoria do Prefeito do Recife João Campos, nos termos do **art. 113 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife**. O vereador **Felipe Francismar** foi designado como relator.

O projeto de lei em análise dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências.

Na justificativa que acompanha o projeto de lei, o prefeito esclarece que:

*“Com a finalidade de viabilizar projetos futuros, a proposta contempla a autorização*





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

*para auferimento de contribuições de locação social, a possibilidade de alienação de bens públicos e a outorga do direito de explorar economicamente e perceber os frutos de locação, para além de receitas alternativas pelo concessionário no âmbito da contratação.*

*Também prevê incentivos à requalificação de edifícios a serem destinados ao serviço de locação social, visando a recuperação, adequação e modernização dos empreendimentos como forma de valorizar o patrimônio construído e a história do Centro do Recife, associado tais processos de valorização à permanência de população de baixa renda na região.”*

Em 20/11/2023, o Projeto de Lei do Executivo foi apresentado em reunião plenária, em regime de **URGÊNCIA** de tramitação (**art. 32, e art. 284, I do RICMR**) e encaminhado às Comissões Legislativas. O prazo de emendas encerrou em 27/11/2023. Nesse interlúdio, a propositura recebeu uma emenda aditiva do autor do projeto, duas emendas modificativas da Vereadora Cida Pedrosa, três emendas aditivas e três emendas modificativas do Vereador Ivan Moraes e uma emenda modificativa da Vereadora Liana Cirne.

Vem, agora, à Comissão de Planejamento Urbano e Obras para ser apreciado em seus aspectos constitucionais, legais e jurídicos (**art. 287, I, “a” do RICMR**).

É o que importa relatar.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

### II - VOTO

O PLE nº 53/2023 dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências.

A competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local possui amparo no art. 6º, I, da Lei Orgânica do Município do Recife e no art. 30, I da Constituição Federal:

*“Art. 6º Compete ao Município:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*“Art. 30º Compete aos Municípios:*

*I – legislar sobre assuntos de interesse local;”*

A iniciativa do Prefeito possui amparo no art. 26 da Lei Orgânica do Município do Recife e no art. 247 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife:

*“Art. 26 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe ao Prefeito, a qualquer membro ou comissão da Câmara Municipal e aos cidadãos, mediante iniciativa popular, observando o disposto nesta Lei Orgânica;*

*“Art. 247 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe ao Prefeito, a qualquer membro ou comissão da Câmara e aos cidadãos, mediante iniciativa popular, observado o disposto na Lei Orgânica do Município do Recife”.*





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

O Projeto de Lei do Executivo recebeu, dentro do prazo regimental, as seguintes emendas, que passo a analisar.

### **Emenda Aditiva nº 01, de autoria do Prefeito do Recife –APROVADA.**

**Emenda Modificativa nº 02, de autoria da Vereadora Cida Pedrosa – REJEITADA.** O veto à mudança proposta baseia-se no fato de que os valores da contribuição da locação social, devidos pelos locatários sociais, constituem receita do concessionário, a título de remuneração pelo serviço prestado, mas são pagos diretamente ao parceiro privado sem intervenção do parceiro público.

Ao longo de todo o Contrato, no entanto, o concessionário estará sujeito a avaliação por uma série de indicadores de performance que impactam a remuneração, medidos através de um Sistema de Medição de Desempenho (SMD) aferido frequentemente por empresa independente, no qual o Poder Concedente será parte da verificação e validação. Nesta seara, a mudança proposta não se justifica, uma vez que o Poder Concedente (Município) já está inserido na sistemática de avaliação da remuneração do concessionário pela própria natureza do contrato de PPP, através dos mecanismos já dispostos na lei geral que trata sobre a modalidade de contratação.

**Emenda Modificativa nº 03, de autoria da Vereadora Cida Pedrosa – REJEITADA.** A proposta de acréscimo de texto advinda da emenda não se justifica, posto que o Projeto de Lei 53/2023 considera os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo corpo técnico do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira na Ficha de Parâmetros Urbanísticos da ZEPH 10, SPR-5, Bairro Santo Antônio, Quadra 11565075, com prazo de validade previsto para oito de novembro de dois mil e vinte seis.

A ficha da Quadra 11565075 (ZEPH 10/SPR-5) indica no quadro de “Diretrizes de Preservação” que, caso o estado de preservação do imóvel seja descrito como





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

"edificação original demolida e construção de nova edificação", objeto exato ao qual se refere o Inciso III, § 1º, do art. 8º, a indicação é de "seguir os parâmetros gerais e específicos" previstos na legislação.

**Emenda Aditiva nº 04, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que a destinação de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, em detrimento às unidades destinadas à alienação para população de baixa renda e ao mercado popular, reduzirá sobremaneira a viabilidade econômico-financeira da Parceria Público-Privada (PPP) Morar no Centro, reduzindo a receita potencial de alienação, necessária para alavancagem inicial do parceiro privado, ao passo que aumentará a Contraprestação Pública Pecuniária Mensal a ser paga pelo Poder Concedente (Município), pois trata-se de uma PPP Patrocinada.

A destinação, conforme a proposta de mudança apresentada, de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, e manutenção em operação no Município, resulta que já está contemplada (esta última parte) pelo presente Projeto de Lei, uma vez que todas as unidades habitacionais previstas na PPP Morar no Centro estão localizadas no Município do Recife, em região central (Região Político Administrativa 1 - RPA 1). No entanto, caso a presente proposta de mudança indique que a manutenção das unidades de locação social se dará pelo Município (como encargo e compondo o parque público de habitação), essa apenas reduzirá a atratividade econômico-financeira do Projeto e gerará maior ônus erário municipal, pois este terá que arcar com todos os custos envolvidos na operação das unidades habitacionais.

**Emenda Aditiva nº 05, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** Veto à emenda que dispõe sobre a criação de um banco georreferenciado de imóveis aptos para implementação de projeto de locação social. A proposta em questão prevê a manutenção de um banco de imóveis que inclua tanto aqueles





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

caracterizados como Imóveis Especiais de Interesse Social pelo Plano Diretor quanto aqueles que possuem alta dívida tributária com o fisco municipal.

No entanto, é importante considerar os potenciais impactos negativos que tal iniciativa pode acarretar. Os estudos técnicos de engenharia e arquitetura para a definição da aptidão ou não de um imóvel para um habitacional de interesse social é específico e realizado em pacotes, se mostrando como um fator promissor sua associação com outros imóveis de características semelhantes. O banco de imóveis não teria uma funcionalidade prática no caso dos estudos específicos para composição de uma PPP habitacional.

Ademais, todos os imóveis integrantes da PPP Morar no Centro não estavam escalados na lista prévia de Imóveis Especiais de Interesse Social pelo Plano Diretor e ainda assim se mostraram aptos para composição do projeto. O que demonstra que a definição de um único banco de dados poderia limitar os imóveis e esconder o potencial de tantos outros que ficariam invisíveis. Portanto, com base na análise dos potenciais riscos e impactos negativos que a criação do banco georreferenciado de imóveis poderia acarretar, é justificado o veto à emenda em questão. É fundamental que sejam estudadas e implementadas políticas habitacionais eficientes e equitativas, visando sempre o bem-estar e a justiça social de nossa população.

**Emenda Aditiva nº 06, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** Justifica-se, portanto, o veto à emenda em questão, uma vez que os imóveis já foram pré-definidos no centro. Essa medida - imóveis localizados na região central do Recife - visa assegurar que as famílias beneficiadas pela locação social tenham acesso facilitado aos serviços e oportunidades oferecidos pelo centro da cidade, contribuindo para sua inclusão social e melhoria de qualidade de vida. A indicação dos imóveis passíveis de serem destinados para a PPP da locação social foi realizada de forma estratégica e criteriosa, considerando não apenas a localização dos imóveis, mas também outros aspectos relevantes, como a infraestrutura do entorno, a acessibilidade a





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

serviços públicos e a disponibilidade de transporte, entre outros.

Dessa forma, o veto à emenda em questão busca garantir que a gestão do banco de imóveis seja pautada por critérios técnicos e sociais, visando a efetividade da política de locação social e o atendimento às necessidades das famílias mais vulneráveis. A pré-definição dos imóveis no centro contribui para minimizar o impacto financeiro das famílias beneficiadas e promover sua integração nas áreas centrais da cidade. É importante ressaltar que a locação social é uma importante ferramenta de combate à desigualdade e de promoção da inclusão social. Ao possibilitar o acesso à moradia adequada e bem localizada, essa política contribui para reduzir as disparidades socioespaciais e garantir o exercício pleno da cidadania.

**Emenda Modificativa nº 07, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que a destinação de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, em detrimento às unidades destinadas à alienação para população de baixa renda e ao mercado popular (30% das unidades), reduzirá sobremaneira a viabilidade econômico-financeira da Parceria Público-Privada (PPP) Morar no Centro, reduzindo a receita potencial de alienação, necessária para alavancagem inicial do parceiro privado, ao passo que aumentará a Contraprestação Pública Pecuniária Mensal a ser paga pelo Poder Concedente (Município), por tratar-se de uma PPP Patrocinada.

A destinação, conforme a proposta de mudança apresentada, de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, e manutenção em operação no Município, resulta que já está contemplada (esta última parte) pelo presente Projeto de Lei, uma vez que todas as unidades habitacionais previstas na PPP Morar no Centro estão localizadas no Município do Recife, em região central (Região Político Administrativa 1 - RPA 1). No entanto, caso a presente proposta de mudança indique que a manutenção das unidades de locação social se dará pelo Município (como encargo e compondo o parque





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

público de habitação), essa apenas reduzirá a atratividade econômico-financeira do Projeto e gerará maior ônus erário municipal, pois este terá que arcar com todos os custos envolvidos na operação das unidades habitacionais.

**Emenda Modificativa nº 08, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** A presente medida se justifica em virtude da legislação das Parcerias Público-Privadas (PPP) patrocinadas, que estabelece a necessidade de aporte de recursos tanto por parte do governo quanto dos usuários. As PPPs patrocinadas representam uma modalidade de parceria na qual o poder público e o setor privado se unem com o propósito de investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, visando impulsionar o desenvolvimento econômico e social.

Nesse contexto, é fundamental garantir a sustentabilidade financeira dessas parcerias, de modo a viabilizar a execução dos projetos e a continuidade dos serviços prestados à população. É importante ressaltar que a decisão de veto foi tomada após criteriosa análise técnica e jurídica, considerando os princípios da eficiência e legalidade na gestão pública. A presente medida visa assegurar a regularidade e a transparência na execução das PPPs patrocinadas, fortalecendo a confiança dos investidores privados e promovendo um ambiente propício para o desenvolvimento de novos projetos. Diante do exposto, é necessário compreender que o veto à emenda em questão está em consonância com os objetivos e princípios que regem as Parcerias Público-Privadas patrocinadas, contribuindo para a construção de uma infraestrutura sólida e sustentável, capaz de atender às demandas da sociedade e impulsionar o crescimento econômico do Município.

**Emenda Modificativa nº 09, de autoria do Vereador Ivan Moraes – REJEITADA.** As PPPs patrocinadas representam uma modalidade de parceria na qual o poder público e o setor privado se unem com o propósito de investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, visando impulsionar o desenvolvimento econômico e social. Nesse contexto, é fundamental garantir a sustentabilidade financeira dessas







CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

parcerias, de modo a viabilizar a execução dos projetos e a continuidade dos serviços prestados à população.

Assim, ao vetar a mencionada emenda, busca-se assegurar que o saldo remanescente da conta privada seja utilizado de forma adequada, em conformidade com as disposições legais e contratuais estabelecidas nas PPPs patrocinadas. Dessa maneira, será possível otimizar a utilização dos recursos disponíveis e garantir a efetividade dessas parcerias para o benefício da sociedade como um todo. É importante ressaltar que a decisão de veto foi tomada após criteriosa análise técnica e jurídica, considerando os princípios da eficiência e legalidade na gestão pública. A presente medida visa assegurar a regularidade e a transparência na execução das PPPs patrocinadas, fortalecendo a confiança dos investidores privados e promovendo um ambiente propício para o desenvolvimento de novos projetos.

Diante do exposto, é necessário compreender que o veto à emenda em questão está em consonância com os objetivos e princípios que regem as Parcerias Público-Privadas patrocinadas, contribuindo para a construção de uma infraestrutura sólida e sustentável, capaz de atender às demandas da sociedade e impulsionar o crescimento econômico do Município.

**Emenda Modificativa nº 10, de autoria da Vereadora Liana Cirne – REJEITADA.** A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que o objetivo do Poder Concedente (Município) não é atender as pessoas em situação de rua neste programa. Isso se deve ao fato de que a legislação das Parcerias Público-Privadas (PPP) patrocinadas estabelece que parte dos recursos deve vir do governo e a outra parte dos usuários. As PPPs patrocinadas são uma modalidade de parceria em que o governo e o setor privado se unem para investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico e social.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

Nesse sentido, é importante destacar que a prioridade é investir em projetos que possam beneficiar a sociedade como um todo, e não apenas um grupo específico. Ademais, é fundamental ressaltar que existem outras políticas públicas específicas para atender as pessoas em situação de rua, como programas de assistência social e habitação. Portanto, é necessário que o Poder Concedente avalie cuidadosamente as demandas da sociedade e direcione os recursos disponíveis para as áreas que mais necessitam.

Por fim, é imprescindível que o governo e o setor privado trabalhem juntos para promover o desenvolvimento econômico e social do país, por meio de parcerias efetivas e transparentes. Somente assim será possível alcançar resultados significativos e duradouros para toda a sociedade.

Ressalte-se, por oportuno, que os aspectos financeiros e orçamentários do PLE nº 53/2023 deverão ser objeto de análise pela comissão legislativa própria em atenção ao disposto no art. 113 c/c 152 do RICMR.

Pelo exposto, o PLE nº 53/2023 reveste-se de boa forma constitucional, legal e jurídica, em atendimento às disposições da Constituição Federal, da Constituição Estadual e da Lei Orgânica do Município do Recife. Razão pela qual, opino pela **APROVAÇÃO, com a redação dada pela Emenda Aditiva nº 01.**

É o parecer.

**FELIPE FRANCISMAR**

**Relator**





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE  
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

## COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

### III - CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Do exposto, opina a **Comissão de Planejamento Urbano e Obras** pela **APROVAÇÃO**, com a redação dada pela **Emenda Aditiva nº 01**, do Projeto de Lei do Executivo nº 53/2023, de autoria do Prefeito do Recife João Campos.

Sala das Comissões da Câmara Municipal do Recife, de de 2023.

### COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

**Ver. Felipe Francismar**  
Presidente

**Ver. Gilberto Alves**  
Vice-Presidente

**Ver. Ronaldo Lopes**  
Membro definitivo

**Ver. Chico Kiko**  
Membro Suplente

**Ver. Almir Fernando**  
Membro Suplente

