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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Da COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO sobre o Projeto de Lei do Executivo (PLE) nº 02/2022, que *regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto nos Artigos 98, VI, e 115 a 123 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife*; pela APROVAÇÃO com EMENDA MODIFICATIVA, EMENDA DE RELATORIA e REJEIÇÃO DAS DEMAIS EMENDAS PROPOSTAS.

RELATOR: Vereador **SAMUEL SALAZAR**

I – REATÓRIO

A **Comissão de Finanças e Orçamento** recebeu, para análise e emissão de parecer, o Projeto de Lei do Executivo nº 02/2022, nos termos do art. 114 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife.

A Proposição, em síntese, visa regulamentar o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Plano Diretor do Recife.

Em sua justificativa, o Chefe do Poder Executivo Municipal esclarece que:

> *"A regulamentação dos instrumentos urbanísticos ora em análise é fundamental para a implementação da política de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes estão definidas na Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o novo Plano Diretor do Recife, ao lado de outros igualmente nele previstos."*.

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

A Proposição foi apresentada em reunião ordinária do dia 07/02/2022, em regime de URGÊNCIA, consoante Art. 32 da Lei Orgânica do Município do Recife (LOMR), e encaminhado às comissões legislativas. O prazo para recebimento de emendas encerrou em 14/02/2022. Nesse intervalo a proposta recebeu 11 (onze) emendas dos vereadores Alcides Cardoso e Ivan Moraes.

Vem, agora, à Comissão de Finanças e Orçamento para ser apreciado em seus aspectos financeiros e orçamentários, conforme dispõe o artigo 287, inciso I, alínea b, do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife. É o que importa relatar.

II – VOTO

Preliminarmente, temos que, pela leitura dos dispositivos do PLE em questão, a regulamentação dos seguintes instrumentos urbanísticos: Lei de Parcelamento; Lei de Uso e Ocupação do Solo; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Transferência do Direito de Construir – TDC e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e seus sucedâneos, é fundamental para a implementação da política de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes estão definidas na Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o novo Plano Diretor do Recife.

A aplicação dos citados instrumentos tem por finalidade ordenar as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, visando ao bem estar da comunidade e à inclusão social, mediante a justa distribuição do ônus e do bônus da terra urbana, visando propiciar a equidade socioterritorial, em cumprimento ao que determina nossa Carta Magna, especialmente, no art. 5º, incisos XXII e XXIII.

Cumpre ressaltar, que a proposta de regulamentação desses instrumentos resultou de um amplo, árduo e longo processo de discussão que durou décadas, envolvendo os mais variados agentes dos diversos segmentos da sociedade civil e do Poder Público Municipal, desde a promulgação da Lei Orgânica, em 1990, onde foram inicialmente previstos. Ocorre que, apesar do Plano Diretor de 1991 e do Plano Diretor de 2008 terem estabelecido os referidos

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877. Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

instrumentos como relevantes para a política de desenvolvimento urbano, eles não foram devidamente regulamentados nos anos consecutivos, com vistas à sua efetiva aplicação.

No tocante aos Municípios, o legislador constituinte de 1988, fortaleceu o município como polo gerador de normas de interesse local, conforme preconiza o artigo 30, incisos I e II, do Texto Maior, e artigo 6º, inciso I, da Lei Orgânica do Município, com base no princípio da simetria, vejamos:

> *"Art. 30. Compete aos Municípios:*
>
> *I - legislar sobre assuntos de interesse local;*
> *II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber"*
>
> *"Art. 6º - Compete ao Município:*
> *I - legislar sobre assuntos de interesse local;"*

Assim, pode ser observado pelo artigo 18 da Constituição Federal de 1988, o reconhecimento de que os Municípios, juntamente com o Estados, o Distrito Federal e a União são autônomos para se organizarem, e tratar de outros assuntos que desejarem, com a condição de que não violem a Carta Constitucional.

A matéria está respaldada, também, no artigos 26 inserido na mesma Lei Orgânica, a saber:

> *"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, observado o disposto nesta Lei Orgânica. (alterado pela Emenda nº 21/07)".*

Dessa forma, tendo em vista a análise do Projeto de Lei em tela, tal iniciativa legislativa, não conflita com a prudência fiscal e o equilíbrio orçamentário intertemporal consagrados pela

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

Lei de Responsabilidade Fiscal- LRF, respeitando, assim, princípios constitucionais orçamentários.

Conforme mencionado no relatório, os vereadores Alcides Cardoso e Ivan Moraes, apresentaram emendas ao referido projeto, as quais passamos a analisar.

Emenda modificativa nº 01, de autoria do vereador Alcides Cardoso – REJEITADA. Cumpre enfatizar, que o texto constante do PLE em questão é mais adequado; não será necessariamente indispensável a alteração por projeto. Poderá ser alterada por meio de projeto, com alvará de construção respectivo, mas também poderá ser documento especial ou processo eletrônico específico com utilização também para solicitação de alvará de funcionamento em que houver mudança de uso.

> *"Artigo único. Altere-se o caput do art. 10° do Projeto de Lei do Executivo n° 02/2022 com a seguinte redação:*
>
> *"Art. 10° A destinação que motivou a utilização dos Fatores de Planejamento (Fp) e de Interesse Social (Fs), poderá ser alterada após a concessão do Habita-se ou Aceite-se, mediante o pedido de alteração do respectivo projeto, sendo cobrada a diferença dos valores para o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOCD), nos termos do art. 8°, considerando, para efeito de cálculo a data de protocolização do pedido de alteração.""*

Emenda modificativa nº 02, de autoria do vereador Alcides Cardoso – REJEITADA.
Sem previsão no Plano Diretor. O valor já está definido no Plano Diretor; o desconto modifica, por lei ordinária, o disposto no Plano Diretor, que é lei complementar**.**

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

"Artigo único. Altere-se o §1º do Art. 5º do Projeto de Lei do Executivo nº 02/2022, com a seguinte redação:
"Art. 5º...
§1º Para a hipótese de recolhimento à vista do valor referente à contrapartida financeira da OODC, será concedido um desconto de 10% (dez por cento), e deverá ser efetuado para a expedição do alvará de construção do empreendimento."."

Emenda modificativa nº 03, de autoria do vereador Alcides Cardoso – REJEITADA.
As modalidades acrescidas diminuem a segurança do recebimento dos valores por parte do Poder Público, o qual precisaria recorrer à ações judiciais para garantir o pagamento ao Fundo de Desenvolvimento Urbano**.**

"*Art. 1º Altere-se a redação do §2º, inciso III do art. 5º do Projeto de Lei do Executivo nº 02/2022 para:*

III – O responsável pelo empreendimento deverá apresentar garantia dos valores devidos ao Poder Executivo Municipal, com validade que ultrapasse em pelo menos 120 (cento e vinte) dias da data prevista para o pagamento da ultima parcela, mediante modalidades como seguro garantia, carta fiança, alienação fiduciária, hipoteca, aval ou outra sem qualquer ordem de preferência entre elas."

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Emenda aditiva nº 04, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A capacidade de suporte foi definida pelo zoneamento do Plano Diretor. A avaliação de impacto sobre a infraestrutura de empreendimento já tem instrumento previsto – o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

> *"Art. 1º Adiciona os parágrafos 5º, 6º e 7º ao art. 2º o PLE 02/2022, com as seguintes redações:*
>
> *Art. 2º ……*
> *§5º. A utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) 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.*
> *§6º. 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.*
> *§7º. Os pareceres técnicos deverão integrar os respectivos processos de licenciamento e seus atores se responsabilizarão pelas informações prestadas. (NR)."*

Emenda modificativa nº 05, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A proposta do PLE em questão foi pactuada no Conselho da Cidade, que é a instância participativa no âmbito do Poder Executivo.

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

"Art. 1º Modifica o inciso I do art. 5º do PLE 02/2022, que passa a ter a seguinte informação:
Art. 5º …….
I. no mínimo 25% (dez por cento) do valor total da OODC será recolhido como condição para expedição do alvará de construção, sendo o valor restante pago em até 3 (três) parcelas anuais iguais, corrigidas monetariamente nos termos da legislação tributária municipal vigente, tendo como data-base a data do primeiro pagamento; (NR)."

Emenda modificativa nº 06, de autoria do vereador Ivan Moraes – APROVADA.

"Art. 1º Modifica o §5º do art. 4º do PLE 02/2022, que passa a ter a seguinte informação:
Art. 4º ……
§ 5º. Quando o terreno do projeto incidir em duas ou mais zonas, será utilizado no cálculo o fator de planejamento mais alto, para efeito dos parâmetros urbanísticos observados. (NR)."

Emenda modificativa nº 07, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. Não é matéria da lei de regulamentação de um instrumento, além do que, a vedação já consta do Plano Diretor.

"Art. 1º Modifica o §4º do art. 2º do PLE 02/2022, que passa a ter a seguinte informação:

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

Art. 2º ...

§ 4º. A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvam outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor, mas o coeficiente de aproveitamento máximo, não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar o estabelecido no Plano Diretor. (NR)."

Emenda supressiva nº 08, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. O dispositivo atacado não implica em venda de potencial acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo.

"Art. 1º Suprime o inciso III do art. 3º do PLE 02/2022, renumerando-se os demais.

III. o disposto no inciso I aplicar-se-a apenas quando emitidos pelo menos 10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);"

Emenda aditiva nº 09, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. As situações em que são exigidos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de empreendimento estão definidas no Plano Diretor, de forma transitória, sendo matéria da Lei do Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Vale destacar, também, que trava todo o empreendimento de

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

impacto na cidade que tenha coeficiente maior do que 2, inclusive imóveis do programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, antigo Minha Casa Minha Vida - MCMV.

> *"Art. 1º Adiciona o inciso IV e o parágrafo único ao art. 3º do PLE 02/2022, com as seguintes redações:*
> *Art. 3º ...*
> *IV - elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança;*
> *Parágrafo único. Enquanto não for regulamentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), fica vedada a comercialização de Potencial Construtivo Adicional para empreendimentos de Impacto na cidade do Recife. (NR)."*

Emenda aditiva nº 10, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, já há previsão semelhante no art. 11, § 2º do projeto ora em análise.

> *"Art. 1º Adiciona o art. 12-B ao PLE 02/2022, com a seguinte redação:*
>
> *Art. 12 - B Anualmente o órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano municipal, deverá publicar no site oficial do município, uma avaliação da aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, indicando espacialmente sua incidência e os impactos no território, em especial na infraestrutura urbana. (NR)."*

Emenda aditiva nº 11, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, a matéria afeta à legislação tributária, que deve ser objeto de lei específica.

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

"Art. 1º Adiciona o art. 12-A ao PLE 02/2022, com a seguinte redação:

Art. 12 - A. O Poder Executivo deverá proceder no prazo de dois anos a revisão total da Planta Genérica de Valores (PGV) do município, devendo, após essa primeira revisão, realizar novas revisões totais da PGV a cada 05 anos. (NR)."

No intuito de adequar a Proposição aos seus propósitos, tornando-a apta aos ditames constitucionais, em máximo respeito à Constituição Federal de 1988, e, visando conferir mais eficácia e efetividade à matéria proposta, com fundamento no inciso III, do artigo 104, do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife - RICMR, propõe-se a seguinte emenda modificativa ao Projeto de Lei do Executivo nº 02/2022:

EMENDA MODIFICATIVA N° 12/2022 AO PLE 02/2022

Ementa: MODIFIQUE-SE O ARTIGO 3º DO PLE 02/2022.

Art. 1º Modifique-se o artigo 3º do PLE 02/2022, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional poderão fazê-lo exclusivamente mediante OODC ou optarem por utilizar o instrumento de Transferência do Direito de Construir - TDC, de forma complementar, até o limite de 20% (vinte por cento) do total do potencial construtivo adicional a ser adquirido.

§1° Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional deverão adquirir no mínimo 5% (cinco por cento) do potencial necessário por meio de TDC.

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

> §2° O disposto no §1° aplicar-se-á apenas quando emitidos pelo menos 10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei n° 02/2022 atende ao interesse local (art. 30, I, da CF/88), além disso, a presente proposta encontra-se regular quanto aos seus aspectos financeiros e devidamente adequada com o disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar Federal n. 101/2000), inexistindo qualquer impeditivo constitucional ou legal para a tramitação. Dessa forma, opino pela APROVAÇÃO do PLE n.º 02/2022**,** APROVAÇÃO da emenda modificativa nº 6, emenda de relatoria e REJEIÇÃO das demais emendas.

Recife, 03 de março de 2022.

SAMUEL SALAZAR
Relator

III – CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Do exposto, opina a **Comissão de Finanças e Orçamento** pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei do Executivo nº 02/2022, APROVAÇÃO da emenda modificativa nº 6, emenda de relatoria e REJEIÇÃO das demais emendas.

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

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

SAMUEL SALAZAR
Presidente/Relator

MARCO AURÉLIO FILHO
Vice-Presidente

ADERALDO PINTO
Membro Efetivo

OSMAR RICARDO
Membro Efetivo

ALMIR FERNANDO
Membro Efetivo

JAIRO BRITO
Membro Suplente

JOSELITO FERREIRA
Membro Suplente

NATÁLIA DE MENUDO
Membro Suplente

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica M1026300539/9877, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.