

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

reunião 25/03/2021

PAUTA

- Aprovação da ata da reunião anterior
- Regulamentação de instrumentos urbanísticos do Plano Diretor: Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir
- Informes
- Indicativos para próxima reunião

PAUTA

Regulamentação de instrumentos urbanísticos do Plano Diretor:

Outorga Onerosa do Direito de Construir e
Transferência do Direito de Construir

PLANO DIRETOR 2020 - Instrumentos Urbanísticos

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)
- III - Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública
- IV - Arrecadação de Bens Abandonados
- V - Consórcio Imobiliário
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**
- VII - Transferência do Direito de Construir (TDC)**
- VIII - Operação Urbana Consorciada (OUC)
- IX - Projetos Especiais
- X - Projeto de Reordenamento Urbano
- XI - Direito de Preempção
- XII - Direito de Superfície
- XIII - Estudo de Impacto de Vizinhança
- XIV - Cota de solidariedade
- XV - arrecadação de imóvel abandonado

Outros.

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

Plano Diretor

Instrumentos

LP/LUOS

Diagnóstico Propositivo

Propostas (PD)

Minuta (PD)

Instrumentos

Minuta (Instrum)

Propostas (LP/LUOS)

Minuta (LP/LUOS)

Lançamento

4 Oficinas
Temáticas

1 Oficina de Nivelamento

Audiência Pública

Workshop (Capacitação)

Audiência Pública

6 Consultas por RPA

6 Devolutivas por
RPA

3 Oficinas Segmentos

Plenária do Concidade

8 Consultas Territoriais

Plenária do Concidade

4 Oficinas
Segmentos

3 Oficinas Segmentos

4 Oficinas Segmentos

Seminário de
Capacitação

Conferência do
Plano Diretor

DOCUMENTOS



ICPS RECIFE
INSTITUTO DE POLÍTICAS URBANAS
E TERRITORIAIS



Fundamentação da Proposta
(abril/2019)



Pré-minuta de Lei
(abril/2019)

OFICINAS TEMÁTICAS

OFICINA TEMÁTICA
INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS

PARTICIPE!

DATA: 27/11/2019

HORA: 09h às 13h

LOCAL: Livraria Jaqueira Recife Antigo
Rua Madre de Deus, s/n - Bairro do Recife

O documento de referência para a Oficina está disponível no nosso site, confira!

PLANODIRETOR.RECIFE.pe.gov.br



Oficina Temática
(nov/2019)

REGRAMENTOS COMPLEMENTARES | PLANO DIRETOR 2020 - PRAZOS

| | |
|---|---|
| Regulamentação OODC | 29/04/2021 (120 dias) |
| Regulamentação TDC | 29/04/2021 (120 dias) |
| Plano de Mobilidade Urbana do Recife | 30/12/2021 (1 ano da vigência) |
| PEUC, IPTU-P, DESAPROPRIAÇÃO na Zona Centro | 30/12/2022 (2 anos da vigência) |
| Projetos Especiais/ Planos Urbanísticos ZEIS/ZEC/ZEPH | SEM PRAZO |
| Avaliação técnica pelo órgão municipal competente nos imóveis elencados no Anexo X para possível reconhecimento como Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS) | SEM PRAZO |
| Planos Urbanísticos ZECs | |
| Adequação de legislação urbanística ao PD (LUOS, Parcelamento do Solo, Edificações) | 30/12/2022 (2 anos da vigência) |
| Adequação do PD ao PDUI, no que couber | 2 anos da vigência do PDUI |
| Estudo para transformação das CIS em ZEIS 1 | 30/12/2022, prorrogável até 30/12/2024 (2 + 2 anos) |

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei 18.770/2020

- Conceito básico do instrumento
- Destinação dos recursos
- Potencial construtivo adicional
- Fórmula de cálculo da contrapartida financeira
- Fatores de Planejamento e de Interesse Social
- % dos recursos arrecadados para investimentos em habitação
- Forma de controle social do fundo
- Previsão da possibilidade de definição de incentivos urbanísticos na LPUOS
- Previsão para tratamento específico em áreas submetidas a Projetos Especiais ou Operações Urbanas
- Regras de transição de aplicação

O que a proposta de minuta da lei específica acrescenta

- Forma de pagamento da contrapartida financeira com possibilidade de parcelamento
- Casos de desistência ou alteração do projeto
- Relação com TDC
- Sanções

O que a proposta de minuta da lei específica da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo acrescenta

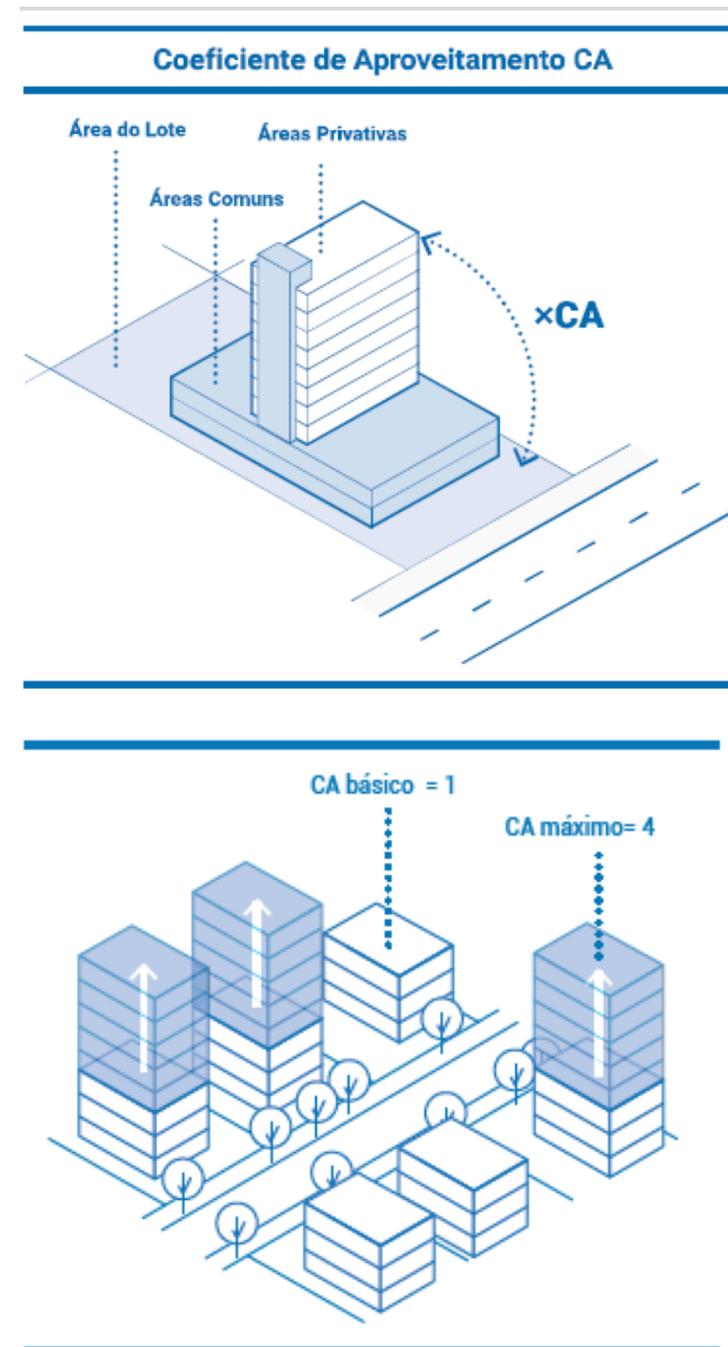
- Incentivos urbanísticos de áreas não computáveis para empreendimentos alinhados com os objetivos do Plano Diretor.

OODC – Lei específica

A lei regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), em conformidade com o Plano Diretor.

A OODC é o instrumento que permite ao Poder Executivo Municipal conceder o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários.

O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo a ser utilizado, limitado ao potencial construtivo máximo, e o potencial construtivo básico, nos termos do Plano Diretor do Recife e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife.



ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR 2020

Zonas e parâmetros

PD 2018

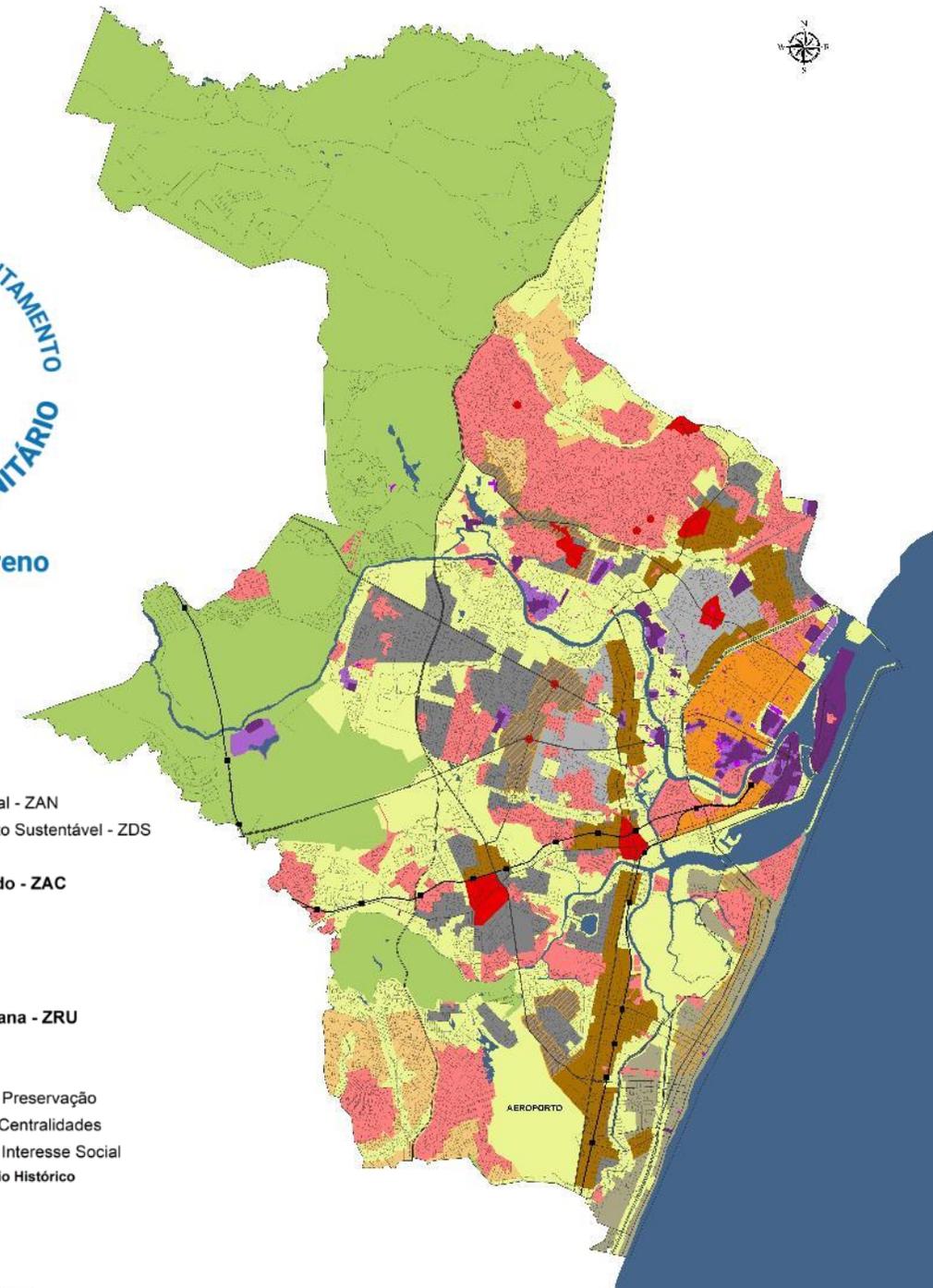
| Macrozona | Zona | CA mín | CA básico | CA máx |
|-----------|----------------|--------|-----------|--------|
| MANC | ZAN Beberibe | N.A. | 1 | 1 |
| | ZAN Capibaribe | N.A. | 1 | 1 |
| | ZAN Tejipló | N.A. | 1 | 1 |
| | ZAN Orla | N.A. | 1 | 1 |
| | ZDS Beberibe | 0,1 | 1 | 2 |
| | ZDS Capibaribe | 0,1 | 1 | 2 |
| | ZDS Tejipló | 0,1 | 1 | 2 |
| | ZDS Centro | 0,1 | 1 | 2 |
| MAC | ZAC Morros | 0,1 | 1 | 1,5 |
| | ZAC Planície 1 | 0,3 | 1 | 4 |
| | ZAC Planície 2 | 0,1 | 1 | 4 |
| | ZAC Orla | 0,3 | 1 | 3 |
| | ZCentro | 0,5 | 1 | 5 |
| | ZEC | 0,5 | 1 | 5 |
| | ZRU | 0,5 | 1 | 5 |

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
BÁSICO
CA
BÁSICO
1
BÁSICO ÚNICO E UNITÁRIO
1x a área do terreno

Legenda

Proposta de Zoneamento

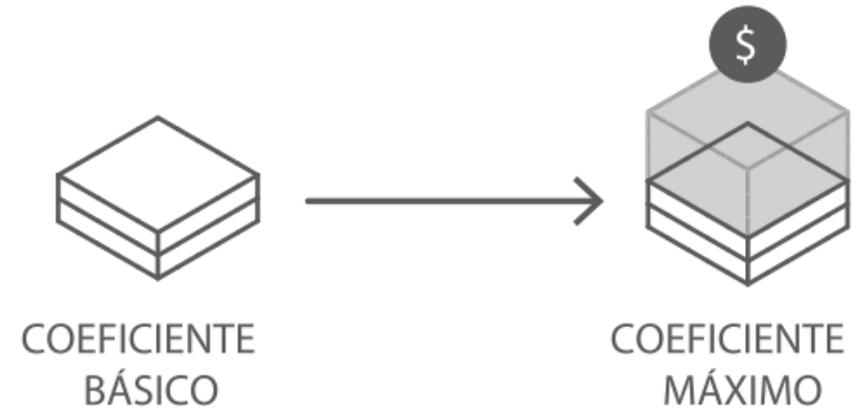
- Zona de Ambiente Natural - ZAN
- Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS
- Zona Centro - ZC
- Zona de Ambiente Construído - ZAC**
- ZAC - Morro
- ZAC - Orla
- ZAC - Planície 1
- ZAC - Planície 2
- Zona de Requalificação Urbana - ZRU**
- ZRU - Prioritária
- ZRU - Projetada
- IEP - Imóvel Especial de Preservação
- ZEC - Zona Especial de Centralidades
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZEPH - Zona Especial de Patrimônio Histórico**
- ZEPH - Rigorosa
- ZEPH - Ambiental



CONCEITO

Consiste na definição da **cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.**

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do CAb adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. (Estatuto da Cidade)

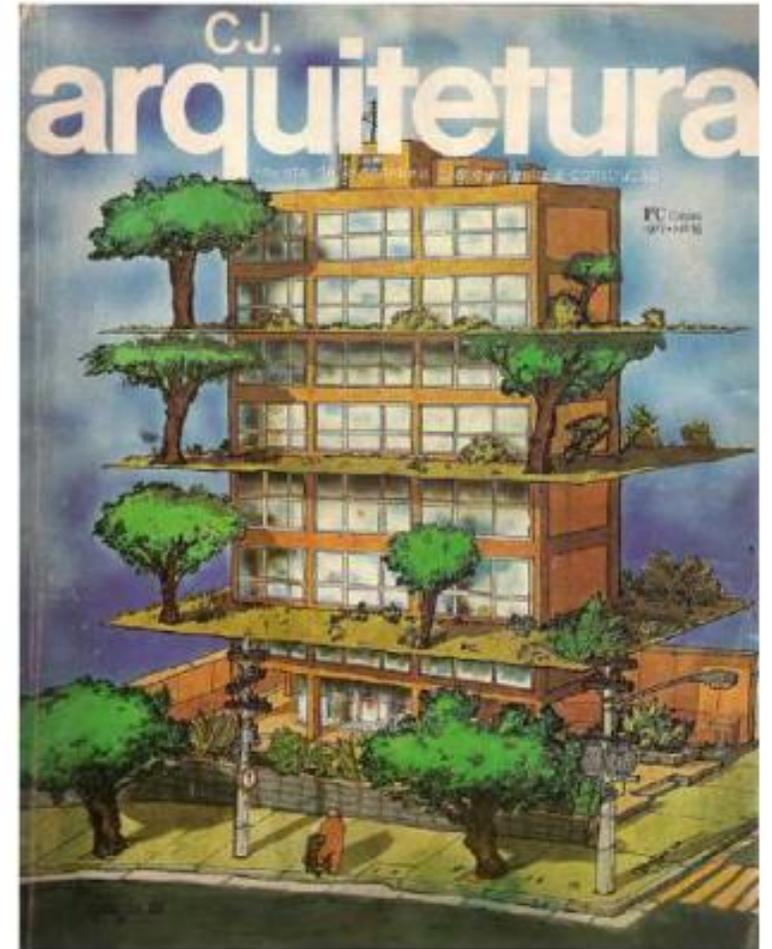


«A OODC não é um imposto ou tributo, é um ônus vinculado à faculdade de exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, atribuível a proprietários de imóveis urbanos»

Supremo Tribunal Federal. Relator: Ministro Eros Grau – em 06 de março de 2008.

MARCOS HISTÓRICOS

- **1976** – Carta de Embu, CEPAM-SP – conceito de solo criado
- **1988** – Constituição Federal – Função social da propriedade
- **1991** – Plano Diretor (Recife) – orienta que a revisão da LUOS de 1983 contemple os instrumentos do Solo Criado e TDC.
- **1996** – LUOS (Recife)
- **2001** – Estatuto da Cidade
- **2008** – Plano Diretor (Recife)
- **2011** – Outorga para hotéis (Recife)
- **2020** – Plano Diretor (Recife)



FUNDAMENTOS

É legítimo que o poder público recupere para a coletividade parte da valorização do solo urbano promovida por investimentos e ações do poder público e do conjunto da sociedade.

- **Lógica do instrumento:** Os direitos adicionais ao definido pelo coeficiente de aproveitamento básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.
- **Benefício:** Possibilitar melhor capacidade de investimentos públicos nas áreas carentes de infraestrutura e equipamentos, contribuindo para a criação de um ambiente urbano com menor desigualdade entre as diferentes áreas urbanas.



Equidade na distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

QUEM PAGA A OODC?

O pagamento da OODC aplica-se a todos **empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional**, que venha a ser necessário a partir de **projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização**.

O valor referente à OODC será fixado no ato de expedição da licença de construção.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR | Cálculo

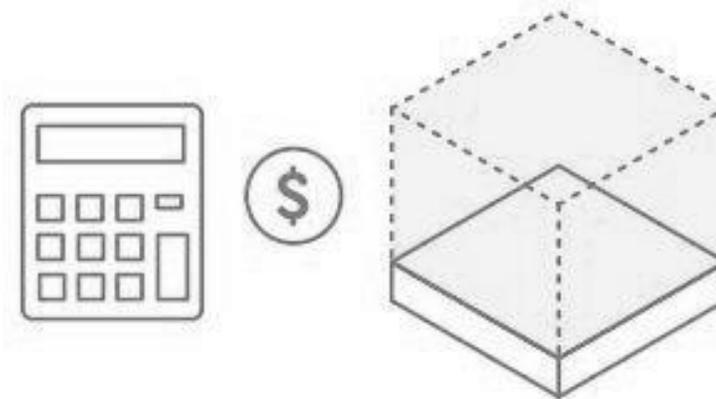
$$C = V * 0,3 * Fp * Fs$$

C – Contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional

V – Valor do m² de Terreno conforme Planta Genérica de Valor para fins de OODC

Fp – Fator de Planejamento
(variável segundo uso e zona)

Fs – Fator de Interesse Social
(variável segundo uso)



PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

$V = \text{Valor Venal do Terreno (IPTU)} / \text{Área do Terreno}$

$\text{Valor Venal do Terreno} = V_o \text{ (PGV)} \times \text{Testada Fictícia}$

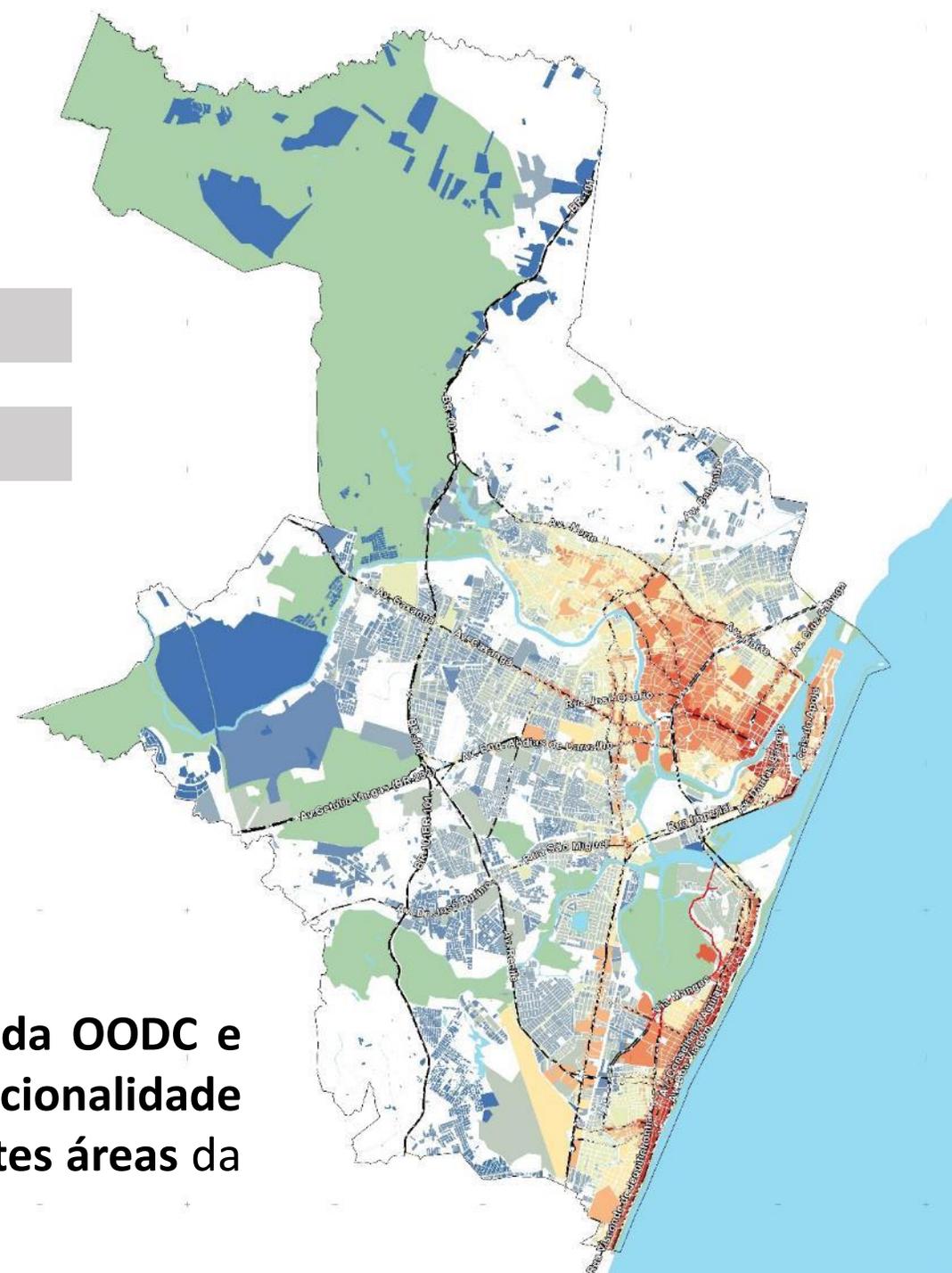
Legenda

Lotes

PGV



Planta para regular a aplicação da OODC e da TDC. Deve observar a proporcionalidade entre o valor do solo em diferentes áreas da cidade.



Fatores: Planejamento (Fp) e Interesse Social (Fs)

Estão definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI do Plano Diretor e reproduzidos na lei específica.

ANEXO I – QUADRO DE FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)



| Macrozona | Zona | FP H | FP <u>nH</u> |
|-----------|----------------|------|--------------|
| MANC | ZAN Beberibe | 1,0 | 1,0 |
| | ZAN Capibaribe | 1,0 | 1,0 |
| | ZAN Tejiptó | 1,0 | 1,0 |
| | ZAN Orla | 1,0 | 1,0 |
| | ZDS Beberibe | 1,0 | 1,0 |
| | ZDS Capibaribe | 1,0 | 1,0 |
| | ZDS Tejiptó | 1,0 | 1,0 |
| | ZDS Centro | 0,6 | 1,0 |
| MAC | ZAC Morros | 1,0 | 1,0 |
| | ZAC Planície 1 | 0,8 | 0,8 |
| | ZAC Planície 2 | 0,9 | 0,9 |
| | ZAC Orla | 1,0 | 1,0 |
| | <u>ZCentro</u> | 0,6 | 1,0 |
| | ZEC | 0,7 | 0,5 |
| | ZRU | 0,5 | 0,7 |

Nota: H – Habitacional / nH – Não Habitacional

ANEXO II – QUADRO DE FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS)

| Usos | Fator Social (FS) |
|---|-------------------|
| USO HABITACIONAL | |
| Habitação de Interesse Social - HIS Faixas 1, 1,5 e 2 | 0,0 |
| Habitação de Interesse Social - HIS Faixa 3 até 50 m ² | 0,4 |
| Habitação de Interesse Social - HIS Faixa 3 maior que 50m ² até 70m ² | 0,6 |
| Habitação com área até 50 m ² | 0,8 |
| Habitação com área maior que 50m ² até 80m ² | 0,9 |
| Habitação com área maior que 80 m ² | 1,0 |
| USO INSTITUCIONAL | |
| Hospitais Públicos | 0,0 |
| Escolas Públicas | 0,0 |
| Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches | 0,0 |
| Unidades Administrativas Públicas | 0,0 |
| Entidades Privadas de Serviço Social e Formação Vinculadas ao Sistema Sindical | |
| Instituições de Cultura, Esporte e Lazer | 0,0 |
| Entidades mantenedoras sem fins lucrativos | |
| Templos Religiosos | 0,3 |
| Hospitais e Clínicas | 0,0 |
| Universidades | 0,3 |
| Equipamentos Culturais e afins | 0,3 |
| Outras entidades mantenedoras | |
| Hospitais | 0,3 |
| Universidades | 0,6 |
| Escolas | 0,6 |
| Equipamentos Culturais e afins | 0,6 |
| Outras atividades | 1,0 |

Fatores: Planejamento (Fp) e Interesse Social (Fs)

Para efeito de aplicação do Fator de Interesse Social (Fs), o projeto deverá informar o enquadramento correspondente, inclusive a proporcionalidade entre os usos e/ou atividades do empreendimento, sendo considerado o $Fs=1$ na ausência de informação.

O cálculo do Fator de Interesse Social (Fs) para Habitação de Interesse Social (HIS) considerará os empreendimentos de iniciativa do poder público ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais com esse objetivo, nos termos do Plano Diretor do Recife.

Os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo da contrapartida financeira serão registrados no alvará de construção.

Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 5 anos por meio de lei específica.

Exemplo de cálculo

Habitacional Multifamiliar na Zona Centro (140 aptos 46m²)

$$C = V * 0,3 * Fp * Fs$$

V – Valor Venal do Terreno / Área do Terreno =
918.399,83/1.419,00 = 647,22

Fp – Fator de Planejamento
(Uso Habitacional na Zona Centro = 0,6)

Fs – Fator de Interesse Social
(unidades menores que 50m²) = 0,8

$$C = 647,22 * 0,3 * 0,6 * 0,8 = \mathbf{93,20 \text{ R\$/m}^2}$$

Potencial Adicional

PA = CA privativo utilizado - CA básico - CA da regra de transição

CA privativo utilizado = 6.440,00 (4,54)

CA básico = CA transição = 1.419,00 (1,0)

**PA = 6.440,00 - 1.419,00 - 1.419,00 =
3.602,00m²**

**Valor OODC = C * PA = 93,20 *
3.602,00 = R\$ 335.703,29**

Outras disposições sobre o cálculo

Em imóvel de uso misto a contrapartida financeira será calculada considerando os fatores de planejamento e interesse social, de acordo com a proporção das atividades no empreendimento.

Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado de terreno dos imóveis envolvidos no projeto.

O imóvel que não dispuser de valor constante na Planta Genérica de Valores - PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Finanças, tomando como referência os valores venais dos terrenos dos imóveis do entorno, conforme Planta Genérica de Valores.

PAGAMENTO

A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser **paga à vista ou parceladamente**.

O recolhimento à vista do valor referente à contrapartida financeira da OODC deverá ser efetuado para a expedição do alvará de construção do empreendimento.

O recolhimento parcelado observará os seguintes requisitos:

- Entrada será paga previamente à expedição do alvará de construção, sendo o valor restante pago em até 3 parcelas anuais cada uma, corrigidas monetariamente.
- deverá ser oferecido, pelo empreendedor, carta-fiança ou seguro-garantia dos valores;
- não será expedido o habite-se ou aceite-se, mesmo que parcial, sem a integral quitação dos valores.

A OODC não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.

ATRASO DO PAGAMENTO

Em caso de atraso no pagamento, sobre o valor do débito vencido de parcela será cobrada multa de mora de 5% e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor inicial até a liquidação do débito.

As multas e juros de mora serão aplicadas sobre o valor do débito devidamente atualizado.

Não serão permitidos descontos ou redução sobre o pagamento da OODC, inclusive juros e multas.

VALIDADE DA AQUISIÇÃO

O prazo para utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção específico, cuja caducidade incluirá a do direito de construir adicional nele previsto, não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.

A renovação do alvará de construção contempla a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO E GARANTIAS

A contrapartida financeira referente à OODC já efetuada não será restituída ao beneficiário nos casos de desistência de implantação do empreendimento ou de perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional, independentemente de sanções aplicáveis aos particulares por eventual abandono da obra.

A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento cujas obras de implantação não tenham sido iniciadas acarretará, tão somente, a perda dos valores já pagos da OODC e o dever de pagamento das parcelas já vencidas, sendo cabível a execução das garantias ofertadas apenas quanto a valores referentes a parcelas vencidas e não pagas.

A constatação pelo Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento com obras iniciadas, independentemente de comunicação formal, determina a execução integral da garantia.

ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA

Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra licenciada durante o que já tenha iniciado o recolhimento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), o valor da contrapartida será ajustado da seguinte forma:

- a ampliação de área construída será objeto de complementação do pagamento da OODC.
- não será devida restituição de valores pelo Poder Executivo na hipótese de diminuição da área construída.

Para os projetos com licença de construção que se enquadrem nos termos dos artigos 212 a 214 do Plano Diretor do Recife, a cobrança da OODC incidirá sobre o potencial construtivo adicional que exceda a área aprovada no projeto original licenciado.

ALTERAÇÃO DE USO E FATOR

A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) deverá ser mantida por pelo menos 5 (cinco) anos após a concessão do habite-se ou aceite-se.

O Município pode autorizar a alteração da destinação antes de tal prazo em processo administrativo próprio, sendo cobrada a diferença dos valores para pagamento da OODC.

O não cumprimento ou a alteração da destinação que motivou a utilização dos Fatores de Planejamento (Fp) e de Interesse Social (Fs) sem a autorização de que trata o caput ensejará o cancelamento de quaisquer isenções ou reduções, bem como a cobrança em dobro da diferença entre o valor pago como contrapartida da OODC e o valor devido sem as isenções e descontos, a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

DEPÓSITO DOS RECURSOS

Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras referentes à OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU).



DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos auferidos com a OODC serão destinados no mínimo, 70% (setenta por cento) para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS), regularização fundiária e urbanística em ZEIS, em atendimento à política habitacional do Município e, no mínimo, 15% (quinze por cento) para promoção da mobilidade ativa.

O percentual restante deverá ser aplicado nas demais finalidades previstas no Estatuto da Cidade.



Unidades habitacionais do conjunto residencial Miguel Arraes. (Foto: Andréa Rêgo Barros/PCR)

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

PUBLICAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS RESULTADOS

O Poder Executivo Municipal disponibilizará por meio de seu portal na internet informações acerca dos recursos advindos da aplicação da OODC, bem como de sua destinação.

O órgão responsável pelo controle social da destinação dos recursos do FDU será o Conselho da Cidade.



RELAÇÃO COM A TDC

A aquisição de potencial construtivo adicional em empreendimentos com mais de 2.000m² de área total de construção obedecerá ao seguinte:

- a) 50% do potencial construtivo adicional será adquirido por OODC;
- b) 50% do potencial construtivo adicional será adquirido por TDC;
- c) O limite de aquisição de potencial construtivo adicional por meio de OODC fica dispensado quando **inexistir** potencial construtivo registrado no Município para utilização por TDC.

RELAÇÃO COM OPERAÇÃO URBANA

As leis que instituírem as Operações Urbanas Consorciadas poderão conter contas próprias para arrecadação de valores em função da venda de potencial de construção adicional, além de fórmulas próprias para o cálculo de sua cobrança.

REGRA DE TRANSIÇÃO

Para fins de implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, fica estabelecido:

I - Nos primeiros cinco anos de vigência do Plano Diretor, não será exigido o pagamento da OODC correspondente a 1,0 vez a área do terreno, além do coeficiente básico;

II - Findo o período de que trata o inciso anterior, não será exigido o pagamento da OODC correspondente a 0,5 vezes a área do terreno, além do coeficiente básico, pelo prazo de três anos.

ARU

Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719/01, o potencial construtivo adicional considerará a área construída total, sendo computáveis as áreas privativas e não privativas.

Gentilezas urbanísticas para acesso/desconto na outorga

Empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias sustentáveis ou elementos urbanos desejáveis podem ter descontos ou benefícios na OODC como incentivo.

Ex. Selo Verde, Fachada ativa, Fruição pública etc.

Previsão do Plano Diretor. Objeto da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

OODC no licenciamento urbanístico

- Criação de **processo específico para pagamento da OODC no portal de licenciamento urbano.**
- Procedimento declaratório do empreendedor (**formulário eletrônico**).
- **Cálculo** da OODC do empreendimento e **emissão de DAM para pagamento.**

REGULAMENTAÇÃO INSTRUMENTOS - PRÓXIMAS ETAPAS



PAUTA

- Informes

PAUTA

- Indicativos para próxima reunião

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

