

Minuta de Projeto de Lei de Regulamentação do Instrumento Urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir

Regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) previsto na Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 26 e art. 54, III, da Lei Orgânica do Município do Recife e em observância às disposições da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, submete à Câmara de Vereadores do Recife o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Esta lei regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), em conformidade com as disposições da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, doravante denominado apenas Plano Diretor.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (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.

§ 1º. 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 legislação urbanística vigente.

§ 2º. O pagamento da OODC aplica-se a todos os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional conforme projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização.

§ 3º. O valor referente à OODC será fixado no ato do requerimento da licença de construção do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei.

§ 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.

Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:

- I. no mínimo 90% (noventa por cento) e no máximo 95% (noventa e cinco por cento) do potencial construtivo adicional será adquirido por OODC;
- II. o restante do potencial construtivo adicional necessário ao empreendimento deverá ser adquirido por meio do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC;
- III. o disposto no inciso I aplica-se apenas quando existir potencial construtivo registrado no município para utilização por TDC de, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- IV. os empreendimentos que não se enquadrem no disposto no *caput* poderão adquirir todo o potencial construtivo adicional por OODC ou utilizar TDC até o limite de 10% (dez por cento) do potencial construtivo adicional necessário ao empreendimento.

Art. 4º A contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é calculada nos termos do art. 121 do Plano Diretor do Recife a partir da fórmula “ $C = V \times 0,3 \times Fp \times Fs$ ”, sendo:

- I. “C” = Contrapartida financeira relativa a cada m² (metro quadrado) de potencial construtivo adicional;
- II. “V” = Valor do m² (metro quadrado) de Terreno conforme Planta Genérica de Valor (PGV);
- III. “Fp” = Fator de Planejamento, e
- IV. “Fs” = Fator de Interesse Social.

§ 1º. O Valor do m² (metro quadrado) de Terreno, de que trata o inciso II do *caput*, será calculado utilizando informações existentes no Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO), a partir da fórmula “ $V = (Vo \times TF) / S$ ”, sendo:

- I. “Vo” = valor do metro linear de testada do imóvel segundo PGV;

- II. “TF” = testada fictícia do terreno calculada conforme Código Tributário do Município, e
- III. “S” = área do terreno.
- § 2º. 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.
- § 3º. 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 dos terrenos do entorno, conforme PGV.
- § 4º. O Fator de Planejamento (Fp) e o Fator de Interesse Social (Fs), referidos nos incisos III e IV do *caput* e presentes na fórmula nele prevista, estão definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI do Plano Diretor e reproduzidos nos Anexos I e II da presente lei.
- § 5º. Quando o terreno do projeto incidir em duas ou mais zonas, será utilizado no cálculo o fator de planejamento vigente para a zona que foi adotada na análise do projeto para efeito dos parâmetros urbanísticos observados.
- § 6º. Nos projetos para empreendimentos com mais de um uso ou atividade, os fatores de planejamento e de interesse social utilizados no cálculo da OODC serão definidos de acordo com a proporção das áreas dos usos e atividades previstos com relação a área total de construção privativa do projeto.
- § 7º. O 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, podendo ser editado ato regulamentar detalhando os critérios técnicos de enquadramento.
- § 8º. Para efeito de aplicação do Fator de Planejamento (Fp) e do Fator de Interesse Social (Fs) na fórmula de cálculo da OODC, o responsável pelo projeto deverá informar os usos e atividades pretendidos e as áreas correspondentes a eles destinadas.
- § 9º. Os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo da contrapartida financeira serão registrados no alvará de construção.
- § 10º. O responsável pelo projeto responderá pela veracidade das informações prestadas, ficando sujeito às penalidades previstas no art. 9º e a demais sanções legalmente cabíveis, caso constatada a irregularidade no fornecimento das informações.

Art. 5º A contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) poderá ser paga à vista ou em até 04 (quatro) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 1º. O recolhimento à vista do valor referente à contrapartida financeira da OODC deverá ser efetuado para a expedição do alvará de construção do empreendimento.

§ 2º. O recolhimento parcelado do valor referente à contrapartida financeira da OODC observará os seguintes requisitos:

- I. no mínimo 10% (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;
- II. o responsável pelo empreendimento poderá antecipar o pagamento das parcelas a vencer ou liquidar o saldo devedor atualizado a qualquer momento;
- III. o responsável pelo empreendimento deverá apresentar carta-fiança ou seguro-garantia dos valores devidos ao Poder Executivo Municipal com validade que ultrapasse em pelo menos 120 (cento e vinte) dias a data prevista para o pagamento da última parcela;
- IV. não será expedido habite-se ou aceite-se para o empreendimento, mesmo que parcial, sem a integral quitação dos valores devidos a título de contrapartida financeira da OODC;
- V. não será expedido alvará de localização e funcionamento em qualquer modalidade para atividade que venha a solicitar instalação no terreno do imóvel cujo empreendimento não houver quitado os valores devidos de OODC.

§ 3º. Em caso de atraso no pagamento de parcela, sobre o valor do débito vencido serão cobrados multa de mora de 5% (cinco por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) a partir do dia imediatamente posterior ao vencimento, acrescendo-se mais 1% (um por cento) a cada mês, após o dia correspondente ao do vencimento, até a liquidação do débito.

- I. As multas e juros de mora serão aplicados sobre o valor do débito devidamente atualizado.
- II. Não serão permitidos descontos ou redução sobre o pagamento da OODC, inclusive com referência aos juros e multas.

§ 4º. Em caso de atraso de mais de 90 (noventa dias) no pagamento de parcela da OODC o Município procederá à execução das garantias de que trata o inciso II do § 2º e à inscrição do débito remanescente na dívida ativa.

Art. 6º Em qualquer hipótese, 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.

Parágrafo único. A renovação do alvará de construção contemplará a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

Art. 7º A contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (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.

§ 1º. Em caso de desistência da realização do empreendimento, seu responsável deverá proceder à comunicação formal desta decisão ao Poder Executivo Municipal.

§ 2º. A formalização da 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 executadas as garantias apresentadas apenas quanto aos valores correspondentes às referidas parcelas vencidas e não pagas, ficando desobrigado o pagamento das parcelas a vencer.

§ 3º. A constatação pelo Poder Executivo Municipal de abandono de empreendimento com obras iniciadas, independentemente de comunicação formal, ensejará a execução integral da garantia.

Art. 8º Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra o valor da contrapartida será calculado da seguinte forma:

- I. nos casos em que o empreendimento já tenha iniciado o recolhimento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a ampliação de área construída será objeto de complementação do pagamento da OODC, a ser realizada observando-se o disposto nos artigos 4º e 5º;
- II. será acrescido à contrapartida o valor correspondente a 10% (dez por cento) do calculado;

- III. Não será devida restituição de valores pelo Poder Executivo Municipal na hipótese de diminuição do valor calculado para a contrapartida.

Parágrafo único. Para os projetos com licença de construção que se enquadrem nos termos dos arts. 212 a 214 da Lei Complementar 02, de 23 de abril de 2021 (Plano Diretor), a cobrança da OODC incidirá sobre o potencial construtivo adicional que exceda a área aprovada no projeto licenciado que estiver sendo alterado.

Art. 9º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.

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 habite-se ou aceite-se em processo administrativo próprio, sendo cobrada a diferença dos valores para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) nos termos do art. 8º, considerando, para efeito do cálculo, a data de protocolização do pedido de alteração.

§ 1º 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.

§ 2º Nos casos do § 1º, incidirão ainda multa e juros de mora nos termos do § 3º do art. 5º desta lei, a partir da data de vencimento original.

Art. 11. Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 1º. Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. O órgão responsável pelo controle social da destinação dos recursos do FDU será o Conselho da Cidade do Recife.

Art. 11. Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719, de 30 de novembro de 2001, o potencial construtivo adicional considerará a área construída total, sendo computáveis as áreas privativas e não privativas.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Recife,dede 2021

João Henrique de Andrade Lima Campos

Prefeito do Recife

ANEXO I – QUADRO DE FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)

Macrozona	Zona	FP H	FP nH
MANC	ZAN Beberibe	1,0	1,0
	ZAN Capibaribe	1,0	1,0
	ZAN Tejió	1,0	1,0
	ZAN Orla	1,0	1,0
	ZDS Beberibe	1,0	1,0
	ZDS Capibaribe	1,0	1,0
	ZDS Tejió	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
	ZCentro	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