



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Recife, 13 de maio de 2025.

PARA: Plenária do Conselho da Cidade do Recife - CONCIDADE

DA: Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do CONCIDADE

ENCAMINHAMENTO: PARECER SOBRE A MINUTA DE PROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO RECIFE.

APRESENTAÇÃO

Esta Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente (doravante denominada CT Planejamento) do Conselho da Cidade do Recife (CONCIDADE) encaminha à Presidência deste órgão colegiado o presente documento, a ser submetido à aprovação em plenária pelos Conselheiros do Concidade, na próxima reunião extraordinária deste Conselho, agendada para 27 de maio de 2025.

O presente documento constitui o Parecer desta CT Planejamento sobre a Minuta de Projeto da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que lhe foi remetida para apreciação em 26/02/2025, por ocasião da reunião da 22ª Reunião Ordinária do Conselho da Cidade, após a devida apresentação pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Felipe Matos, que exerce cumulativamente as funções de presidente do CONCIDADE, assim como pela presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), Mariana Asfora, e pelo Gerente Geral de Planejamento Urbano do ICPS, José Fernandes, os quais coordenam esta Câmara Técnica, na condição de titular e de suplente, respectivamente.

O presente documento busca sintetizar o trabalho realizado pela CT Planejamento na apreciação da minuta da LPUOS, destacando:

- a matéria tratada na minuta de PL da LPUOS submetida à análise;
- o histórico do processo de participação social para discussão e coleta de contribuições;
- a avaliação das propostas apresentadas na Audiência e na Consulta Pública.

Ao final do documento segue, anexa, a minuta do respectivo projeto de lei após a sistematização e incorporação das contribuições formuladas pelos diversos segmentos da sociedade e setores públicos, por meio dos variados canais de participação abertos para discussão e apresentação de propostas, as quais foram analisadas por esta CT.

RELATÓRIO

O documento encaminhado a esta CT para análise inicial consistiu na Minuta de Projeto da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - PL LPUOS, que estabelece as normas, parâmetros, requisitos e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Recife, em atendimento às disposições da Lei Orgânica Municipal e da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

A coordenação técnica da elaboração da minuta do PL LPUOS coube à equipe do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, responsável pelo planejamento urbano, sob a coordenação político-administrativa da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL) e do Secretário Felipe Martins Matos. Na apresentação inicial, foram destacados pelos representantes da SEDUL e do ICPS os seguintes aspectos:

1º) Com o objetivo de apoio técnico ao CONCIDADE no processo participativo de elaboração de todos os instrumentos integrantes do Plano de Ordenamento Territorial - POT, esta Câmara Técnica vem se reunindo. A LPUOS integra o POT, cujo maior marco foi a Lei Complementar Municipal nº 02/2021, que instituiu o novo Plano Diretor, em vigor, mas que também compreendeu os instrumentos urbanísticos nele previstos e já regulamentados, e que foram objeto de discussão e aprovação nesta CT Planejamento, no CONCIDADE e pelo Poder Legislativo e que estão sendo implementados:

- Lei nº 18.900/2022, que regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa (OODC);
- Lei nº 18.901/2022, que regulamenta a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);
- Lei nº 18.666/2023, que regulamenta a aplicação do Parcelamento, Edificação e utilização Compulsórios (PEUC).

2º) Além dos citados diplomas legais que integraram o POT, também já foi regulamentado o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, discutido no âmbito do CONCIDADE, por meio da Lei Municipal nº 19.177/2023.

3º) As discussões com a sociedade civil, e no âmbito desta Câmara Técnica, sobre o conteúdo da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foram iniciadas ainda no final do ano de 2018,

concomitantemente com o encaminhamento do PL do Plano Diretor à Câmara de Vereadores. Entretanto, elas tiveram que ser paralisadas durante o período da pandemia do Coronavírus e enquanto se aguardava sua votação pelo Legislativo Municipal, ocorrida no final do ano de 2020, com republicação em abril de 2021 como Lei Complementar, em observância à Lei Orgânica;

4º) A pré-minuta objeto de debates públicos foi divulgada desde 2019, através do site do CONCIDADE, para conhecimento de todos(as);

5º) Durante o período da pandemia e até o final do ano passado (2024), a equipe do ICPS procedeu às necessárias adequações do texto original da LPUOS ao Plano Diretor aprovado na Câmara e sancionado pelo Prefeito. Além disso, promoveu várias discussões com técnicos de órgãos/entidades municipais (Secretarias Executivas de Licenciamento Urbanístico e de Licenciamento Ambiental; Autarquia de Trânsito e Transporte - CTTU; Secretaria de Desenvolvimento Urbano; etc), assim como desenvolveu estudos mais aprofundados sobre determinadas matérias e sobre experiências de outras cidades, resultando no documento apresentado para análise desta CT;

6º) A minuta do PL LPUOS observa, portanto, as determinações da Constituição Federal (CF) como não poderia deixar de ser, assim como do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), além das disposições do Plano Diretor (Lei Complementar nº 02, de 2021) e de demais normas editadas pela União, Estado de Pernambuco e em âmbito municipal que influenciam no planejamento do ordenamento territorial, referentes à proteção e preservação do patrimônio histórico-cultural, social e ambiental, à melhoria das condições de habitabilidade, mobilidade e acessibilidade urbanas, entre outras questões de interesse da cidade, alinhadas com os paradigmas atuais de urbanismo sustentável;

7º) Foram, assim, retomados os debates públicos acerca da LPUOS a partir de março do presente ano, mediante a realização de:

a) 08 reuniões desta CT Planejamento, desde a primeira, em 11/03/2025, e a última das quais nesta data;

b) Audiência pública, na data de 08/04/2025, no Teatro do Parque, contando com mais de 200 participantes, a qual foi presidida pelo Secretário da SEDUL (Felipe Martins Matos), na condição de presidente em exercício do CONCIDADE. A registrar que a mesa coordenadora dos trabalhos foi composta ainda da presidente do ICPS (Mariana Asfora), coordenadora desta CT, da Secretária Executiva de Licenciamento Urbanístico (Taciana Sotto Mayor); o representante do segmento das empresas do mercado imobiliário (Sandro Guedes), do representante dos movimentos sociais João José Silva e da representante das entidades acadêmicas e de pesquisa (professora da UFPE Danielle de Melo Rocha), tendo estes últimos feito uma breve apresentação reforçando a importância da luta e participação popular, com ênfase no modelo de gestão compartilhada das ZEIS, regulamentado pela Lei do PREZEIS e reivindicado a criação

de novas ZEIS nesta LPUOS, respondendo às necessidades de ampliação deste instrumento de proteção social e em consonância com as demandas dos movimentos sociais desde o processo de elaboração do Plano Diretor, em 2018;

c) 12 reuniões públicas com segmentos específicos da sociedade, a saber, perfazendo um total de 779 participantes presenciais;

8º) Além das reuniões realizadas, foi disponibilizado a minuta da LPUOS para consulta pública, no período de 23/03/2025 a 30/04/2025, por meio do site do Conselho da Cidade e, posteriormente, sistematizados os 1824 itens de contribuições apresentadas, tanto nas reuniões públicas, quanto no formulário eletrônico e documentos encaminhados ao e-mail da Secretaria Executiva do Conselho da Cidade.

9º) Após a sistematização das contribuições/propostas, a equipe técnica do ICPS, sob a coordenação do Secretário da SEDUL, procedeu à sua análise, resultando em uma planilha síntese, a qual traz a informação acerca da incorporação ou não, total ou parcial, das sugestões e a justificativa técnica para tal posicionamento. O referido documento encontra-se disponível no site do Conselho da Cidade, na aba da CT Planejamento.

A incorporação das contribuições acatadas a partir do debate público culminou com a elaboração de uma nova versão da minuta da LPUOS, a qual foi considerada aprovada por esta CT Planejamento.

É essa a versão que segue em sua íntegra anexada ao presente Relatório com vistas à apreciação pelo plenário do Conselho da Cidade com vistas à consolidação como projeto de lei, sua apreciação pela Procuradoria quanto aos aspectos de legalidade e seu posterior encaminhamento à Câmara de Vereadores pelo Prefeito do Recife.

Por fim, vale destacar que a aprovação do PL da LPUOS constitui um marco histórico do planejamento urbano do Recife, visto se tratar da primeira Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo debatida e aprovada no âmbito do Conselho da Cidade. Desta forma, fecha-se o ciclo do envolvimento ativo de representantes eleitos na 6ª Conferência da Cidade (2016) como Conselheiros antes da realização da 7ª Conferência da Cidade, prevista para acontecer em junho deste ano. O Concidade demonstrou sua importância como instância institucional de participação, locus onde igualmente se pôde discutir e aprovar a revisão de Plano Diretor e uma série de instrumentos urbanísticos que compõem um novo arcabouço de legislação urbanística apontando para o desenvolvimento urbano de um Recife mais sustentável e inclusivo.

Conselheiros Presentes integrantes da Câmara Técnica:

Mariana Asfora
(Poder público/ICPS/SEDUL - titular)

José Fernandes
(Poder público/ICPS/SEDUL - titular)

Jefferson Maciel
(Poder Público/SMAS - Suplente)

Emília Avelino
(Poder Público/SEDUL - Titular)

Nayara Leitão
(Poder Público/SEDUL - Suplente)

Rosival Santos
(Poder Público/SEHAB - Suplente)

Danielle de Melo Rocha
(Entidades Profissionais, Academia, de Pesquisa e Conselhos Profissionais/UFPE - Titular)

João José da Silva
(Entidades Sindicais, Movimentos Sociais e Populares/MLPC-PE - Titular)

Sandro Guedes
(Empresariado/ADEMI-PE - Suplente)