

**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 2.000m<sup>2</sup> (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, 50.000m<sup>2</sup> (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.

### **CONTRIBUIÇÃO 1**

*Não deveria ser obrigatória a utilização conjunta compulsória dos instrumentos OODC e TDC, uma vez que isto não está previsto no Plano diretor aprovado. Além dessa não previsão, a utilização compulsória gera a obrigação de aquisição de potencial de proprietários privados, com consequências imprevisíveis dentre as quais podemos destacar: Surgimento de um mercado artificial de venda de certificados; Cartelização dos detentores destes certificados; Inflação artificial dos custos deste potencial privado resultante da cartelização; Aumento da complexidade de aprovação e licenciamento de novos empreendimentos.*

### **AVALIAÇÃO**

Passível de debate. Avaliar a retirada da obrigatoriedade da aquisição de potencial adicional via TDC. Entretanto, a TDC passaria a ser utilizada como meio de aquisição para atingir 100% do potencial construtivo máximo. Consideramos mais viável manter a proposta na linha do que vinha sendo desenvolvido, inclusive do ponto de vista da operacionalização no sistema de licenciamento eletrônico, apenas recalibrando o valor de entrada e os percentuais.

### **CONTRIBUIÇÃO 2**

Ressaltando que a utilização conjunta compulsória não está prevista no Plano Diretor, nem fez parte, em nenhum momento, das discussões nas oficinas, audiências públicas, encontros das câmaras técnicas ou outro evento anterior à publicação da Lei do novo Plano Diretor, destacamos:

01 - A utilização em conjunto deveria ser obrigatória somente para empreendimentos que necessitassem de aquisição superior a 10.000m<sup>2</sup>.

02 - Não deveria haver limite máximo para aquisição de TDC.

03 - Só deveria ser obrigatório quando existir no mínimo 10 certificados de titularidades diferentes disponíveis.

04 - Só deveria ser obrigatório quando estes 10 certificados distintos somarem no mínimo 50.000m<sup>2</sup> diluídos em no máximo 20% de contribuição de cada certificado para formação deste "banco".

## AVALIAÇÃO

Mesmo caso do item anterior.

## CONTRIBUIÇÃO 3

### EMENDA MODIFICATIVA (NOVA REDAÇÃO)

Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:

I. o potencial construtivo adicional poderá ser adquirido por OODC até 90% (noventa por cento) do potencial construtivo máximo;

II. até 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo adicional poderá ser adquirido por TDC.

Parágrafo Único: O disposto no Inciso I deste artigo não incidirá no perímetro estabelecido pela Lei Municipal nº 16.719/01, até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## JUSTIFICATIVA

A redação original é impositiva, pois gera obrigação de qualquer empreendimento de médio a maior porte precisar utilizar a TDC (mesmo não se chegando ao Potencial Máximo), burocrática, limitadora ao "novo mercado de TDC" ao restringi-lo à apenas 5%, confusa ao determinar condição de estoque mínimo para sua aplicação, e tem potencial de precificação alta da TDC travando o mercado, pois a condição de obrigatoriedade poderia inflacionar substancialmente o valor da TDC a ponto de estagnar o mercado. As condições de se tentar evitar a concentração não são suficientes para garantir uma condição de competitividade.

A Nova Redação proposta é mais objetiva, estabelece o quanto se pode adquirir via OODC independente de TDC, é facultada ao empreendedor adquirir a TDC ou não, apenas como condição para chegar ao máximo, amplia o mercado de TDC sem pressionar seu preço, desburocratiza.

## **AVALIAÇÃO**

Mesmo caso do item anterior.

## **REDAÇÃO SUGERIDA**

Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:

I - no mínimo 80% (oitenta 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 emitidos pelo menos 10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que totalizem, no mínimo, 50.000m<sup>2</sup> (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 20% (vinte 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 “ $C = V \times 0,3 \times F_p \times F_s$ ”, sendo:

- I. “C” = Contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> (metro quadrado) de potencial construtivo adicional;
- II. “V” = Valor do m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 “ $V = (V_o \times TF) / S$ ”, 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.

### **CONTRIBUIÇÃO**

*No § 2º. Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deveria prevalecer a média de valor de metro quadrado de terreno dos imóveis envolvidos no projeto.*

### **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. Dispositivo já constante do Plano Diretor (Art. 122, Inciso II).

§ 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;

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Retirar do item IV a não expedição de habite-se parcial, prática esta consagrada e que permite a dinamização territorial, uma vez que empreendimentos podem começar a funcionar antes da finalização integral das obras, gerando emprego, renda, dinamização urbana, econômica e social. Ressaltamos que esta concessão de habite-se parcial estará condicionada a plena quitação dos valores de OODC proporcionais a parte construída objeto deste habite-se, não incorrendo em qualquer prejuízo a espacialidade urbana nem à arrecadação do Fundo de Desenvolvimento Urbano.*

## **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. Continua permitida a emissão de alvará de habite-se ou aceite-se parcial, desde que os valores devidos pelo potencial construtivo adicional do empreendimento estejam integralmente quitados.

- 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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

### **QUESTIONAMENTO / PONTO PARA REFLEXÃO E ESCLARECIMENTO**

*O Inciso V, do § 2º. do Art. 5º impõe restrições pertinentes à expedição de alvará de localização e funcionamento para situações de Projeto Inicial, mas estabelece uma dificuldade operacional intransponível para o parcelamento da contrapartida financeira estabelecida no caput do artigo em situações como no caso de reformas com acréscimo de área de grandes empreendimentos em processo de expansão em que suas atividades não cessam durante as obras, como por exemplo, de Shopping Centers. Isto foi levado em consideração quando desta proposição? Pois ela impõe a restrição vinculada ao terreno do imóvel, e não à construção objeto do pedido de OODC. Em sendo a restrição vinculada ao Terreno, alvarás da edificação pré existente seriam afetados diretamente.*

## **AVALIAÇÃO**

Incorporada. A restrição incidirá apenas na parte da edificação que tenha sido objeto de acréscimo mediante pagamento da contrapartida.

## **REDAÇÃO RESULTANTE**

VI. não será expedido alvará de localização e funcionamento em qualquer modalidade para atividade que venha a solicitar instalação em área construída relativa a empreendimento que 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.

### **CONTRIBUIÇÃO**

*Considerando a OODC como um instrumento urbanístico e não como uma tributação, entendemos que cabe a possibilidade de transferência desse potencial não utilizado para outro empreendimento de mesma titularidade de empreendedor ou para mesma titularidade de propriedade do terreno.*

### **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. A contrapartida deve ser vinculada a autorização de uma obra de um projeto licenciado em um terreno específico, não cabendo a transferência desse potencial. Além das dificuldades operacionais de viabilizar essa transferência, evita-se a prática da aquisição de potencial por valores mais baixos iniciais para utilização futura.

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.

### **CONTRIBUIÇÃO**



*Considerando a OODC como um instrumento urbanístico e não como uma tributação, entendemos que cabe a possibilidade de transferência desse potencial não utilizado para outro empreendimento de mesma titularidade de empreendedor ou para mesma titularidade de propriedade do terreno.*

*Não se pleiteia aqui qualquer tipo de restituição, mas tão somente a garantia de transferência e utilização do potencial já pago conforme as regras de utilização do instrumento urbanístico.*

## **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. Mesmo caso do item anterior.

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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Mais uma vez ressaltamos a natureza não tributária do instrumento da OODC. Portanto, não caberia a cobrança de 10% de majoração injustificada no caso de alteração durante a obra com acréscimo de área.*

*Também não se justifica a não possibilidade de transferência para outros empreendimentos de mesma titularidade de potencial já pago nos casos de alteração durante a obra com diminuição de área.*

## **AVALIAÇÃO**

*Incorporada, tendo em vista que a fórmula da Outorga da consta do Plano Diretor, o presente Projeto de Lei já dispõe sobre os procedimentos.*

## **CONTRIBUIÇÃO 2**

**EMENDA SUPRESSIVA AO INCISO II DO ARTIGO 8º.**

### **JUSTIFICATIVA**

*É descabido, injustificado, fere o princípio da isonomia a proposição de cobrança de contrapartida adicional para os casos de alteração do projeto durante a obra com acréscimo de área. Deve ser cobrado aquilo que vier a extrapolar o potencial construtivo originalmente aprovado de acordo com as características da área a ser ampliada sem cobranças adicionais.*

### **AVALIAÇÃO**

*Incorporada*

### **REDAÇÃO RESULTANTE**

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. 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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

### **EMENDA MODIFICATIVA**

**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, **quando ocorrer em até 05 anos do habite-se ou aceite-se**, 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.**

### **JUSTIFICATIVA**

*Deve-se considerar um período pelo qual a nova edificação deve manter os usos originalmente propostos e que ensejaram benefícios quanto aos fatores de planejamento e de interesse social. É da natureza urbana e da dinâmica econômica a possibilidade de mudança de uso. Manter este controle ad infinitum parece ser exagerado e desproporcional a outros empreendimentos mais antigos onde não se incidiu a cobrança da OODC. No ordenamento jurídico municipal não se encontra estabelecido o instrumento da Outorga Onerosa por Mudança de Uso que poderia regular de forma mais ampla e atemporal tais questões. Propõe-se assim estabelecer um marco temporal.*

### **AVALIAÇÃO**

*Não incorporada. A alteração de uso deverá ser acompanhada do pagamento da devida complementação da contrapartida independente do tempo em que venha a ocorrer.*

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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

### **EMENDA MODIFICATIVA AO § 1º DO ARTIGO 11**

*Art. 11. § 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 e as destinações previstas no § 6º do Art. 121 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.*

### **JUSTIFICATIVA**

*Sugere-se retirar as destinações específicas para aplicação da OODC definidas no Plano Diretor do Recife sem a devida correlação no texto proposto, podendo resultar em incompatibilidades normativas futuras em caso de sua posterior revisão.*

### **AVALIAÇÃO**

*Não incorporada. Consideramos a redação original mais explícita com relação aos objetivos do instrumento e um grande marco do Plano Diretor.*

§ 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. 12. 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.

## **CONTRIBUIÇÃO 1**

Considerando o Art. 221. da Lei Complementar nº 02.2021: "A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deverá unificar a normatização do ordenamento do uso e ocupação do solo atualmente tratada em vários diplomas legais e regulamentos".

Considerando o Parágrafo único do Art. 204: "No perímetro definido na Lei Municipal nº 16.719/01, será computada a área total de construção para efeito de aplicação dos Coeficientes de Utilização do terreno, conforme definido no art. 32, §1º, da Lei Municipal nº 16.719/01" e Considerando ainda que na Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir da referida Lei Complementar nº 02.2021, não encontramos referência à Lei Municipal n. 16.719, de 30 de novembro de 2001, entendemos que não existe justificativa para que o potencial construtivo adicional considere a área construída total. Sendo assim este potencial adicional deveria tão somente considerar o total que sobrepular a área privativa referente ao coeficiente básico e unitário, considerando ainda o que dispõe o Art. 216 da Lei Complementar nº 02.2021.

## **AVALIAÇÃO**

Incorporado. O Artigo pode ser retirado ou alterado para não restar dúvidas.

## **CONTRIBUIÇÃO 2**

### **EMENDA SUPRESSIVA**

### **JUSTIFICATIVA**

O Plano Diretor é claro em seu Art. 37, parágrafo 2º que, para o cálculo dos potenciais construtivos decorrentes da aplicação dos coeficientes de aproveitamento máximos deve ser considerado apenas o total da área privativa de acordo com a ABNT.

"Art. 37. §2º Para efeito do cálculo da área de construção computável decorrente da aplicação dos coeficientes de aproveitamento definidos pelo Plano Diretor para todas as zonas, será considerado apenas o total da área privativa, de acordo com os conceitos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (Plano Diretor 2021)"

Neste sentido o proposto no Artigo 11 constitui-se uma afronta direta ao disposto no Plano Diretor. Nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719, de 30 de novembro de 2001, conforme regra de transição estabelecida no Art. 203, permanecem válidas todas as disposições e parâmetros definidos na Lei dos 12 Bairros, a exceção quanto à exigência de estacionamentos.

Desta forma, entende-se que devem ser considerados para fins da definição do potencial construtivo máximo a área construída total, sendo computáveis as áreas

*privativas e não privativas. Concomitantemente, para fins da cobrança da OODC, incidirá a OODC apenas sobre a área privativa.*

#### **AVALIAÇÃO**

Incorporado. Mesmo caso da contribuição anterior.

#### **REDAÇÃO RESULTANTE**

Art. 12. 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, para efeito de cobrança de potencial construtivo adicional, serão computáveis apenas as áreas privativas.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Recife, .....de .....de 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

### CONTRIBUIÇÃO

*Os anexos referentes aos fatores de planejamento e interesse social espelham o estabelecido no Plano Diretor, isto não deveria ficar explícito de modo a estabelecer a correspondência e qualquer revisão no Plano Diretor automaticamente se refletir aqui? Ou simplesmente remeter aos anexos do PD sem fazer constar como anexo da regulamentação?*

### AVALIAÇÃO

*Não incorporada. Com a previsão da revisão dos fatores em cinco anos, a alteração dos anexos pode ser feita na lei específica e não no Plano Diretor.*

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

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

**CONTRIBUIÇÃO**

Atualmente não se faz mais a contratação de empreendimentos nas "Faixas 1, 1,5, 2 e 3" e sim "Grupos 1, 2 e 3". Estes grupos são classificados pela faixa de renda, Grupo 1 até R\$2.000,00, Grupo 2 de R\$2.000,00 até R\$4.000,00 (antigo Faixa 1,5 e 2,0) e Grupo 3 de R\$ de 4.000,00 a R\$ 7.000,00 (antigo faixa 3).

Uma vez que essa questão de faixa/grupo pode ainda sofrer por várias mudanças, a sugestão é trocar a palavra 'faixa' por 'renda'. Ex: Destinado às famílias com renda familiar mensal de até 03 salários mínimos.



## **AVALIAÇÃO**

*Contemplada. A ser regulamentada na forma do §7º do artigo 4º. As faixas 1, 1,5 e 2 do MCMV correspondem aos grupos 1 e 2 do Casa Verde e Amarela. A faixa 3 corresponde ao grupo 3.*