



# CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

## GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

### EMENDA MODIFICATIVA Nº 4 AO PLE Nº 3/2022

Emenda modificativa ao Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022 que *Estabelece as normas e procedimentos que regulamentam a aplicação do Instrumento Urbanístico da Transferência do Direito de Construir - TDC, previsto na Lei Orgânica do Município do Recife e na Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.*

Art. 1º Modifica-se o §2º do art. 13 do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que passará a ter a seguinte redação:

“Art. 13º .....

§2º Não serão computadas no limite de que trata o *caput* os certificados de TDC emitidos nas hipóteses de TDC com doação do imóvel.” (NR)

### JUSTIFICATIVA





## CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

### GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

A presente emenda visa modificar o §2º do art. 13º do PLE 03/2022 corrigindo erro já apontado no inciso IV do art. 3º, que criou hipótese de utilização da TDC diferente das autorizadas pelo Estatuto das Cidades, extrapolando os limites legais da regulamentação do instrumento ao flexibilizar a utilização da TDC para implementação de Projetos Especiais, Operações Urbanas Consorciadas e Projetos de Reordenamento Urbano.

Conforme o art. 33 do Estatuto das Cidades, Lei Federal 10257/2001, a TDC só pode ser utilizada nas circunstâncias previstas nos incisos I, II, III e IV do art. 3º do presente Projeto de Lei do Executivo. *In verbis*:

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Sob a ótica do art. 225 da CF, as mudanças legislativas devem ser impulsionadas e ter como objetivo a preservação dos ambientes natural e urbano, indispensáveis à sadia qualidade de vida dos habitantes e visitantes da cidade. Dessa forma, de acordo com entendimento jurisprudencial, dentro do princípio da vedação do retrocesso ambiental, alterações legislativas no que se trate da política do meio ambiente e consequentemente da política urbana, não podem ser mais permissivas do que as normas anteriores.

*PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO CITY LAPA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO DE NUNCIACAO DE OBRA NOVA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DE NATUREZA PROPTER REM. DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SÓ SE ADMITEM*





## CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

### GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES

*RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. VÍCIO DE LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. IUS VARIANDI ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA NAO-REGRESSAO (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART.266, VII, DA LEI6.7666/79 (LEI LEHMANN), AO ART.5722 DO CÓDIGO CIVIL DE 19166 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO. (STJ. REsp 302906 SP 2001/0014094-7. Ministro Relator HERMAN BENJAMIN).*

A regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, que estão previstos nos Planos Diretores do Recife pelo menos desde 1991, é extremamente importante para a cidade.

A Outorga é um mecanismo de financiamento da política urbana, de arrecadação de recurso com a venda do solo criado para investimento em infraestrutura, habitação e etc. É um mecanismo de justiça tributária uma vez que cobra mais de quem vai adensar e utilizar mais da infraestrutura da cidade. Já a Transferência do Direito de Construir é um instrumento voltado a preservação do patrimônio histórico, de áreas de preservação ambiental ou que tem o objetivo de facilitar a implantação de equipamentos públicos, uma vez que permite a transferência do potencial construtivo do terreno para outra localidade e impõe regra de restauração do imóvel cedente.

Contudo, o processo de revisão do novo Plano Diretor apesar de ter dado um importante passo para o início da regulamentação dos instrumentos estabeleceu limitações para o instrumento da Outorga Onerosa que deixa sua aplicação bastante tímida. Além de uma fórmula de cálculo de baixa arrecadação, com base na Planta Genérica de Valores (PGV) do município que se encontra bastante desatualizada, ainda foi aprovado um desconto regressivo em que fará que o valor total da outorga só seja cobrado 8 anos após a aprovação do Plano Diretor, ou seja, nas vésperas da nova revisão.

Os PLEs 2 e 3 de 2022 que chegaram na câmara no dia 07 de fevereiro em regime de urgência, ou seja, com prazo de apenas 5 dias para proposição de emendas, deveria ter sido encaminhado em até 120 dias após a sua aprovação.

Além do que foi proposto na presente emenda, é importante observar com atenção nos PLEs 2 e 3 de 2022 a utilização da PGV, que se encontra defasada e desatualizada, como referência para todos os cálculos, reproduzindo uma injustiça fiscal





## **CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

Estado de Pernambuco

### **GABINETE DO VEREADOR IVAN MORAES**

no território do Recife, além da existência de maiores incentivos para o uso da TDC em detrimento da OODC, uma vez que estimula o surgimento de um mercado de solo criado que favorece financeiramente apenas o segmento privado e não o poder público e consequentemente a política urbana.

Dessa forma, faz-se fundamental a aprovação da presente emenda com o fim de realizar adequações ao Projeto de Lei do executivo, o deixando mais atrativo para uma política urbana efetivamente voltada para a construção de uma cidade mais democrática.

Sala das Comissões da Câmara Municipal do Recife, dia 14 de fevereiro de 2022.

**IVAN MORAES FILHO**

Vereador

