



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PARECER CFO N° 55/2023 AO PLE N° 53/2023

Da **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO** sobre o **Projeto de Lei do Executivo (PLE) n° 53/2023**, que dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências; pela **APROVAÇÃO**.

RELATOR: Vereador **SAMUEL SALAZAR**

I – RELATÓRIO

A **Comissão de Finanças e Orçamento** recebeu, para análise e emissão de parecer, o Projeto de Lei do Executivo n° 53/2023, nos termos do Art. 113 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife.

A Proposição, em síntese, dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências. Em sua justificativa, o Chefe do Poder Executivo Municipal esclarece que:

“(…) O presente Projeto de Lei, portanto, amplia a regulação do serviço de locação social da cidade, como estratégia adicional para atendimento habitacional aos cidadãos e cidadãs recifenses que enfrentam obstáculos socioeconômicos no exercício de seu direito à moradia de qualidade.

(…)





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Para além dos dispositivos mais gerais acerca do serviço, a proposta autoriza a concessão patrocinada "PPP Morar no Centro", fruto de parceria entre o Município do Recife e o Governo Federal, que viabilizou a doação de imóveis da União para fins de implementação do projeto, e com a Caixa Econômica Federal, responsável pela estruturação do projeto, que contou com recursos do Fundo de Apoio a Concessões e Parcerias - FEP, para a implantação, manutenção e operação de 4 empreendimentos de locação social e 2 empreendimentos destinados à população de baixa renda e ao mercado popular, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário.

Com a "PPP Morar no Centro", a cidade do Recife ganhará seu primeiro parque público habitacional em localização central e dotada de infraestrutura destinado à locação social para a população de baixa renda. Os empreendimentos habitacionais destinados à locação social contarão com *wi-fi*, linha branca e mobiliário básico para o uso dos locatários sociais, além de serviços técnico sociais e de desenvolvimento comunitário, gestão condominial e da carteira de locação social. Ao fim do contrato de concessão com prazo estimado de 25 anos, tais ativos serão revertidos ao Poder Executivo Municipal, que terá discricionariedade para relicitá-lo ou definir nova forma de operacionalização do serviço de locação social.

Considerando o modelo de Parceria Público-Privada, o parceiro privado será responsável pela realização de investimentos, operação e manutenção dos empreendimentos habitacionais, sendo





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

aproximadamente 630 moradias destinadas à locação social por famílias de baixa renda e 490 para aquisição por famílias que se enquadrem nos critérios de renda de faixa 2 e 3 do programa federal Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal nº 74.620, de 13 de julho de 2023). (...).”

A Proposição foi apresentada na reunião plenária do dia 20/11/2023, em regime de URGÊNCIA, consoante o art. 32 da Lei Orgânica do Município do Recife (LOMR), e foi encaminhada às comissões legislativas. O prazo para recebimento de emendas encerrou em 27/11/2023. Neste período, a propositura **recebeu 10 (dez) emendas**, dos vereadores Cida Pedrosa, Ivan Moraes e Liana Cirne, além de uma emenda do Chefe do Executivo.

Vem, agora, à **Comissão de Finanças e Orçamento** para ser apreciado em seus aspectos constitucionais, legais e jurídicos (art. 287, I, “b” do RICMR).

II – VOTO

A propositura visa dispor sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências. Autoriza o Poder Executivo Municipal a contratar parceria Público-Privada (PPP), facultando-se a adoção de quaisquer das modalidades concessórias previstas na legislação, para a prestação do serviço de locação social, incluindo a concessão patrocinada “PPP Morar no Centro”, com vistas à ampliação do acesso à habitação segura, adequada e a preço acessível pela população de baixa renda.

Por sua vez, a competência do Município para legislar sobre a matéria encontra respaldo no artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal de 1988, e no artigo 6º, inciso I, da Lei Orgânica do Município do Recife – LOMR, nos seguintes termos:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber”

“Art. 6º - Compete ao Município:





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

I - legislar sobre assuntos de interesse local;”.

A matéria está fundamentada, também, nos artigos 26 e 27, ambos inseridos na mesma Lei Orgânica, respectivamente:

“Art. 26 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe ao Prefeito, a qualquer membro ou comissão da Câmara Municipal e aos cidadãos, mediante iniciativa popular, observado o disposto nesta Lei Orgânica. (alterado pela Emenda nº 21/07)”.

“Art. 27 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos projetos de lei que disponham sobre:

[...]

IV - matéria orçamentária.”.

Portanto, conclui-se que a Carta Magna conferiu aos municípios natureza de ente federativo autônomo, dotado de capacidade de auto-organização, autolegislação, autogoverno e autoadministração, com a condição de que não violem o texto constitucional. Neste sentido, depreende-se que a Iniciativa pode ser enxergada como uma expressão do princípio da eficiência na administração pública, previsto pelo art. 37 da CF/88.

Conforme mencionado no Relatório, o Chefe do Executivo e os vereadores Cida Pedrosa, Ivan Moraes e Liana Cirne apresentaram Emendas ao Projeto de Lei, as quais passamos a analisar.

Emenda aditiva nº 01, de autoria do Prefeito do Recife – APROVADA.

Emenda modificativa nº 02, de autoria da vereadora Cida Pedrosa – REJEITADA. Os valores da contribuição da locação social, devidos pelos locatários sociais, constituem receita do concessionário, a título de remuneração pelo serviço prestado, mas são pagos diretamente ao parceiro privado sem intervenção do parceiro público. Ao longo de todo o Contrato, no entanto, o concessionário estará sujeito a avaliação por uma série de indicadores de performance que impactam a remuneração, medidos através de um Sistema de Medição de Desempenho (SMD) aferido





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

frequentemente por empresa independente, no qual o Poder Concedente será parte da verificação e validação. Nesta seara, a mudança proposta não se justifica, uma vez que o Poder Concedente (Município) já está inserido na sistemática de avaliação da remuneração do concessionário pela própria natureza do contrato de PPP, através dos mecanismos já dispostos na lei geral que trata sobre a modalidade de contratação.

Emenda modificativa nº 03, de autoria da vereadora Cida Pedrosa – REJEITADA. A proposta de acréscimo de texto não se justifica, posto que o Projeto de Lei 53/2023 considera os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo corpo técnico do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira na Ficha de Parâmetros Urbanísticos da ZEPH 10, SPR-5, Bairro Santo Antônio, Quadra 11565075, com prazo de validade previsto para oito de novembro de dois mil e vinte seis. A ficha da Quadra 11565075 (ZEPH 10/SPR-5) indica no quadro de “Diretrizes de Preservação” que, caso o estado de preservação do imóvel seja descrito como "edificação original demolida e construção de nova edificação", objeto exato ao qual se refere o Inciso III, § 1º, do art. 8º, a indicação é de "seguir os parâmetros gerais e específicos" previstos na legislação.

Emenda aditiva nº 04, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que a destinação de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, em detrimento às unidades destinadas à alienação para população de baixa renda e ao mercado popular, reduzirá sobremaneira a viabilidade econômico-financeira da Parceria Público-Privada (PPP) Morar no Centro, reduzindo a receita potencial de alienação, necessária para alavancagem inicial do parceiro privado, ao passo que aumentará a Contraprestação Pública Pecuniária Mensal a ser paga pelo Poder Concedente (Município), pois trata-se de uma PPP Patrocinada. A destinação, conforme a proposta de mudança apresentada, de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, e manutenção em operação no Município, resulta que já está contemplada (esta última parte) pelo presente Projeto de Lei, uma vez que todas as unidades habitacionais previstas na PPP Morar no Centro estão localizadas no Município do Recife, em região central (Região Político Administrativa 1 - RPA 1). No entanto, caso a presente proposta de mudança indique que a manutenção das unidades de locação social se dará pelo Município (como encargo e compondendo o parque público de habitação), essa apenas reduzirá a atratividade econômico-financeira do Projeto e gerará maior ônus erário municipal, pois este terá que arcar com todos os custos envolvidos na operação das unidades habitacionais.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Emenda aditiva nº 05, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A proposta em questão prevê a manutenção de um banco de imóveis que inclua tanto aqueles caracterizados como Imóveis Especiais de Interesse Social pelo Plano Diretor quanto aqueles que possuem alta dívida tributária com o fisco municipal. No entanto, é importante considerar os potenciais impactos negativos que tal iniciativa pode acarretar. Os estudos técnicos de engenharia e arquitetura para a definição da aptidão ou não de um imóvel para um habitacional de interesse social é específico e realizado em pacotes, se mostrando como um fator promissor sua associação com outros imóveis de características semelhantes. O banco de imóveis não teria uma funcionalidade prática no caso dos estudos específicos para composição de uma PPP habitacional. Ademais, todos os imóveis integrantes da PPP Morar no Centro não estavam escalados na lista prévia de Imóveis Especiais de Interesse Social pelo Plano Diretor e ainda assim se mostraram aptos para composição do projeto. O que demonstra que a definição de um único banco de dados poderia limitar os imóveis e esconder o potencial de tantos outros que ficariam invisíveis. Portanto, com base na análise dos potenciais riscos e impactos negativos que a criação do banco georreferenciado de imóveis poderia acarretar, é justificado o veto à emenda em questão. É fundamental que sejam estudadas e implementadas políticas habitacionais eficientes e equitativas, visando sempre o bem-estar e a justiça social de nossa população.

Emenda aditiva nº 06, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. os imóveis já foram pré-definidos no centro. Essa medida - imóveis localizados na região central do Recife - visa assegurar que as famílias beneficiadas pela locação social tenham acesso facilitado aos serviços e oportunidades oferecidos pelo centro da cidade, contribuindo para sua inclusão social e melhoria de qualidade de vida. A indicação dos imóveis passíveis de serem destinados para a PPP da locação social foi realizada de forma estratégica e criteriosa, considerando não apenas a localização dos imóveis, mas também outros aspectos relevantes, como a infraestrutura do entorno, a acessibilidade a serviços públicos e a disponibilidade de transporte, entre outros. Dessa forma, o veto à emenda em questão busca garantir que a gestão do banco de imóveis seja pautada por critérios técnicos e sociais, visando a efetividade da política de locação social e o atendimento às necessidades das famílias mais vulneráveis. A pré-definição dos imóveis no centro contribui para minimizar o impacto financeiro das famílias beneficiadas e promover sua integração nas áreas centrais da cidade. É importante ressaltar que a locação social é uma importante ferramenta de combate à desigualdade e de promoção da inclusão social. Ao possibilitar o acesso à moradia adequada e bem localizada, essa política contribui para reduzir as disparidades socioespaciais e garantir o exercício pleno da cidadania.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Emenda modificativa nº 07, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que a destinação de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, em detrimento às unidades destinadas à alienação para população de baixa renda e ao mercado popular (30% das unidades), reduzirá sobremaneira a viabilidade econômico-financeira da Parceria Público-Privada (PPP) Morar no Centro, reduzindo a receita potencial de alienação, necessária para alavancagem inicial do parceiro privado, ao passo que aumentará a Contraprestação Pública Pecuniária Mensal a ser paga pelo Poder Concedente (Município), por tratar-se de uma PPP Patrocinada. A destinação, conforme a proposta de mudança apresentada, de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais para locação social, e manutenção em operação no Município, resulta que já está contemplada (esta última parte) pelo presente Projeto de Lei, uma vez que todas as unidades habitacionais previstas na PPP Morar no Centro estão localizadas no Município do Recife, em região central (Região Político Administrativa 1 - RPA 1). No entanto, caso a presente proposta de mudança indique que a manutenção das unidades de locação social se dará pelo Município (como encargo e compondo o parque público de habitação), essa apenas reduzirá a atratividade econômico-financeira do Projeto e gerará maior ônus erário municipal, pois este terá que arcar com todos os custos envolvidos na operação das unidades habitacionais.

Emenda modificativa nº 08, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A presente medida se justifica em virtude da legislação das Parcerias Público-Privadas (PPP) patrocinadas, que estabelece a necessidade de aporte de recursos tanto por parte do governo quanto dos usuários. As PPPs patrocinadas representam uma modalidade de parceria na qual o poder público e o setor privado se unem com o propósito de investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, visando impulsionar o desenvolvimento econômico e social. Nesse contexto, é fundamental garantir a sustentabilidade financeira dessas parcerias, de modo a viabilizar a execução dos projetos e a continuidade dos serviços prestados à população. É importante ressaltar que a decisão de veto foi tomada após criteriosa análise técnica e jurídica, considerando os princípios da eficiência e legalidade na gestão pública. A presente medida visa assegurar a regularidade e a transparência na execução das PPPs patrocinadas, fortalecendo a confiança dos investidores privados e promovendo um ambiente propício para o desenvolvimento de novos projetos. Diante do exposto, é necessário compreender que o veto à emenda em questão está em consonância com os objetivos e princípios que regem as Parcerias Público-Privadas patrocinadas, contribuindo para a construção de uma infraestrutura sólida e





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

sustentável, capaz de atender às demandas da sociedade e impulsionar o crescimento econômico do Município.

Emenda modificativa nº 09, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. As PPPs patrocinadas representam uma modalidade de parceria na qual o poder público e o setor privado se unem com o propósito de investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, visando impulsionar o desenvolvimento econômico e social. Nesse contexto, é fundamental garantir a sustentabilidade financeira dessas parcerias, de modo a viabilizar a execução dos projetos e a continuidade dos serviços prestados à população. Assim, ao vetar a mencionada emenda, busca-se assegurar que o saldo remanescente da conta privada seja utilizado de forma adequada, em conformidade com as disposições legais e contratuais estabelecidas nas PPPs patrocinadas. Dessa maneira, será possível otimizar a utilização dos recursos disponíveis e garantir a efetividade dessas parcerias para o benefício da sociedade como um todo. É importante ressaltar que a decisão de veto foi tomada após criteriosa análise técnica e jurídica, considerando os princípios da eficiência e legalidade na gestão pública. A presente medida visa assegurar a regularidade e a transparência na execução das PPPs patrocinadas, fortalecendo a confiança dos investidores privados e promovendo um ambiente propício para o desenvolvimento de novos projetos. Diante do exposto, é necessário compreender que o veto à emenda em questão está em consonância com os objetivos e princípios que regem as Parcerias Público-Privadas patrocinadas, contribuindo para a construção de uma infraestrutura sólida e sustentável, capaz de atender às demandas da sociedade e impulsionar o crescimento econômico do Município.

Emenda modificativa nº 10, de autoria da vereadora Liana Cirne – REJEITADA. A proposta de mudança em questão não se justifica, uma vez que o objetivo do Poder Concedente (Município) não é atender as pessoas em situação de rua neste programa. Isso se deve ao fato de que a legislação das Parcerias Público-Privadas (PPP) patrocinadas estabelece que parte dos recursos deve vir do governo e a outra parte dos usuários. As PPPs patrocinadas são uma modalidade de parceria em que o governo e o setor privado se unem para investir em projetos de infraestrutura e serviços públicos, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico e social. Nesse sentido, é importante destacar que a prioridade é investir em projetos que possam beneficiar a sociedade como um todo, e não apenas um grupo específico. Ademais, é fundamental ressaltar que existem outras políticas públicas específicas para atender as pessoas em situação de rua, como programas de assistência social e habitação. Portanto, é necessário que o Poder Concedente





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

avaliar cuidadosamente as demandas da sociedade e direcionar os recursos disponíveis para as áreas que mais necessitam. Por fim, é imprescindível que o governo e o setor privado trabalhem juntos para promover o desenvolvimento econômico e social do país, por meio de parcerias efetivas e transparentes. Somente assim será possível alcançar resultados significativos e duradouros para toda a sociedade.

Assim, tem-se que o Projeto de Lei nº 53/2023 atende ao interesse local, conforme o disposto no art. 30, I, da CF/88. Além disso, encontra-se regular quanto aos seus aspectos legais, sob o ponto de vista da iniciativa pelo Poder Executivo Municipal, inexistindo qualquer impeditivo constitucional ou legal para a tramitação. Dessa forma, opino pela **APROVAÇÃO** do **PLE nº 53/2023**.

Recife, 28 de novembro de 2023.

SAMUEL SALAZAR

Relator





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

III – CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Do exposto, opina a **Comissão de Finanças e Orçamento** pela **APROVAÇÃO** do **PLE nº 53/2023**.

Sala das Comissões da Câmara Municipal do Recife, de de 2023.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

SAMUEL SALAZAR
Presidente

ADERALDO PINTO
Vice-presidente

MARCO AURELIO FILHO
Membro Efetivo

OSMAR RICARDO
Membro Efetivo

ALCIDES CARDOSO
Membro Efetivo

JAIRO BRITO
Membro Suplente

JOSELITO FERREIRA
Membro Suplente

CHICO KIKO
Membro Suplente





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Rua Princesa Isabel, 410 – Boa Vista – Recife – Pernambuco

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

