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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Da COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO sobre o Projeto de Lei do Executivo (PLE) 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*; pela APROVAÇÃO com EMENDA DE RELATORIA e REJEIÇÃO DAS EMENDAS PROPOSTAS.

RELATOR: Vereador **SAMUEL SALAZAR**

I – REATÓRIO

A **Comissão de Finanças e Orçamento** recebeu, para análise e emissão de parecer, o Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, nos termos do art. 114 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife.

A Proposição, em síntese, visa estabelecer as normas e procedimentos gerais que regulamentam a aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir – TDC, previsto nos artigos 98, VII, e 124 a 129 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Recife.

Em sua justificativa, o Chefe do Poder Executivo Municipal esclarece que:

> *"A regulamentação dos instrumentos urbanísticos ora em análise é fundamental para a implementação da política de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes estão definidas na Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021,*

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

> *que instituiu o novo Plano Diretor do Recife, ao lado de outros igualmente nele previstos.".*

A Proposição foi apresentada em reunião ordinária do dia 07/02/2022, em regime de URGÊNCIA, consoante Art. 32 da Lei Orgânica do Município do Recife (LOMR), e encaminhado às comissões legislativas. O prazo para recebimento de emendas encerrou em 14/02/2022. Nesse intervalo a proposta recebeu 7 (sete) emendas do vereador Ivan Moraes.

Vem, agora, à Comissão de Finanças e Orçamento para ser apreciado em seus aspectos financeiros e orçamentários, conforme dispõe o artigo 287, inciso I, alínea b, do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife. É o que importa relatar.

II – VOTO

Inicialmente, conforme justificativa apresentada no Projeto de Lei em tela, a regulamentação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir – TDC, previsto nos artigos 98, VII, e 124 a 129 do Plano Diretor do Recife, é fundamental para a implementação da política de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes estão definidas no mencionado Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021.

A aplicação do citado instrumento tem por finalidade ordenar as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, visando ao bem estar da comunidade e à inclusão social, mediante a justa distribuição do ônus e do bônus da terra urbana, com vistas a propiciar a equidade socioterritorial, em cumprimento ao que determina nossa Carta Magna, especialmente, no art. 5º, incisos XXII e XXIII.

Assim sendo, para além dos debates que culminaram com a aprovação, pela Câmara Municipal, do novo Plano Diretor para os próximos 10 (dez) anos, o Plano de Ordenamento Territorial – POT também contemplou um amplo acesso de debates para a regulamentação do instrumento supracitado, considerado imprescindível para o desenvolvimento da política urbana.

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Portanto, a proposição em apreço, traduz todo o mérito do que foi debatido, construído e pactuado nas instâncias de participação popular.

No tocante aos Municípios, o legislador constituinte de 1988, fortaleceu o município como polo gerador de normas de interesse local, conforme preconiza o artigo 30, incisos I e II, do Texto Maior, e artigo 6º, inciso I, da Lei Orgânica do Município, com base no princípio da simetria, vejamos:

> *"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:*
> *I - legislar sobre assuntos de interesse local;"*

Assim, pode ser observado pelo artigo 18 da Constituição Federal de 1988, o reconhecimento de que os Municípios, juntamente com o Estados, o Distrito Federal e a União são autônomos para se organizarem, e tratar de outros assuntos que desejarem, com a condição de que não violem a Carta Constitucional.

É primordial destacar, também, que, a matéria é de relevante interesse para a administração pública municipal, dessa forma deve ser apreciada em REGIME DE URGÊNCIA**,** conforme preconiza o Art. 32 da Lei Orgânica do Município do Recife, vejamos:

> *"Art. 32 - O Prefeito poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa considerados relevantes, os quais deverão ser apreciados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias."*

Dessa forma, tendo em vista a análise do Projeto de Lei em tela, tal iniciativa legislativa, não conflita com a prudência fiscal e o equilíbrio orçamentário intertemporal consagrados pela

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Lei de Responsabilidade Fiscal- LRF, respeitando, assim, princípios constitucionais orçamentários.

Conforme mencionado no relatório, o vereador Ivan Moraes, apresentou emendas ao referido projeto, as quais passamos a analisar.

Emenda aditiva nº 01, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, a capacidade de suporte foi definida pelo zoneamento do Plano Diretor. A avaliação de impacto sobre a infraestrutura de empreendimento já tem instrumento previsto - o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

> *"Art. 1º Adicionem-se os parágrafos 1º, 2º e 3º ao art. 2º o Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que terão as seguintes redações:*
>
> *"Art. 2º ……..*
>
> *§1º A utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) fica condicionada à capacidade de suporte da infraestrutura instalada, devendo tal capacidade ser comprovada pela municipalidade através de parecer técnico emitido por funcionários com a devida habilitação.*
> *§2º O parecer mencionado no parágrafo anterior deverá ser elaborado quando do ingresso do projeto de arquitetura, ficando a análise deste, condicionada ao seu parecer favorável."*

Emenda aditiva nº 02, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, as situações em que são exigidos Estudo de Impacto de

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

Vizinhança (EIV) para implantação de empreendimento está definida no Plano Diretor, de forma transitória, sendo matéria da Lei do Uso e Ocupação do Solo - LUOS**.**

> ***"****Art. 1º Adicionam-se os parágrafos 2º e 3º ao art. 10 do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que terão as seguintes redações:*
>
> *Art. 10º ……*
>
> *§2º A utilização do potencial construtivo fica condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.*
>
> *§3º Enquanto não for regulamentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), fica vedada a utilização da TDC em projetos de impacto (NR)."*

Emenda supressiva nº 03, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, a previsão consta do Plano Diretor aprovado. A supressão é inócua.

> *"Art. 1º Suprima-se o inciso V do art. 3º do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, renumerando-se os demais.*
>
> *"Art. 3º ……*
> *V – imóvel necessário às obras de implantação de Projetos Especiais, Operações Urbanas Consorciadas e Projetos de Reordenamento Urbano, previstos no Plano Diretor, nos termos e condições estabelecidos nas leis e atos normativos que os instituírem e regulamentarem.".*"

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Emenda modificativa nº 04, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, em decorrência do não acatamento da emenda anterior, deve permanecer a previsão de isentar os instrumentos do limite.

> *"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)."*

Emenda supressiva nº 05, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, a previsão é importante do ponto de vista da concorrência entre os detentores de TDC – Transferência do Direito de Construir, de forma a evitar eventual monopolização da oferta.

> *"Art. 1º Suprime-se o §2º do art. 14 do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, renumerando-se os demais artigos.*
>
> *Art. 14. ……*
>
> *§2º O disposto no inciso I aplica-se apenas quando emitidos pelo menos*

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência e que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).”

Emenda aditiva nº 06, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, já há previsão semelhante no art. 11, § 2º do projeto ora em análise.

“Art. 1º Adiciona-se o §2º art. 15 do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que terá a seguinte redação:
“Art. 15. …….
§2º. Anualmente o órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano municipal, deverá publicar no site oficial do município, uma avaliação da aplicação do instrumento da transferência do direito de construir, indicando espacialmente sua incidência e os impactos no território, em especial na infraestrutura urbana.”.”

Emenda aditiva nº 07, de autoria do vereador Ivan Moraes – REJEITADA. A referida emenda não merece prosperar, visto que, a previsão já consta no §2º do art. 6º do projeto ora em análise.

“*Art. 1º Modifica-se o §3º do art. 3º do Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022, que passará a ter a seguinte redação:*

§3º Nas hipóteses referidas nos incisos I e II do caput do presente artigo o imóvel não terá sua titularidade alterada, devendo ser averbada a Transferência do Potencial Construtivo na Margem do imóvel cedente.” (NR).”

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

No intuito de adequar a Proposição aos seus propósitos, tornando-a apta aos ditames constitucionais, em máximo respeito à Constituição Federal de 1988, e, visando conferir mais eficácia e efetividade à matéria proposta, com fundamento no inciso III, do artigo 104, do Regimento Interno da Câmara Municipal do Recife - RICMR propõe-se a seguinte emenda modificativa ao Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022:

EMENDA MODIFICATIVA N° 08/2022 AO PLE 03/2022

Ementa: MODIFIQUE-SE O ARTIGO 14 DO PLE 03/2022.

Art. 1º Modifique-se o artigo 14 do PLE 03/2022, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 14. Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional poderão fazê-lo por meio do uso do instrumento de Transferência do Direito de Construir - TDC até o limite de 20% (vinte por cento) do total do potencial construtivo adicional a ser adquirido, sendo o potencial necessário restante adquirido mediante uso do instrumento da OODC.

§1° Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional deverão adquirir no mínimo 5% (cinco por cento) do potencial necessário por meio de TDC.

§2° O disposto no §1° aplicar-se-á apenas quando emitidos pelo menos 10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei n° 03/2022 atende ao interesse local (art. 30, I, da CF/88), além disso, a presente proposta encontra-se regular quanto aos seus aspectos financeiros e devidamente adequada com o disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar Federal n. 101/2000), inexistindo qualquer impeditivo constitucional ou legal para a tramitação. Dessa forma, opino pela APROVAÇÃO do PLE n.º 03/2022 com EMENDA DE RELATORIA e, REJEIÇÃO das demais emendas propostas.

Recife, 03 de março de 2022.

SAMUEL SALAZAR
Relator

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

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 Projeto de Lei do Executivo nº 03/2022 com EMENDA DE RELATORIA e, REJEIÇÃO das demais emendas propostas.

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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

SAMUEL SALAZAR
Presidente/Relator

MARCO AURÉLIO FILHO
Vice-Presidente

ADERALDO PINTO
Membro Efetivo

OSMAR RICARDO
Membro Efetivo

ALMIR FERNANDO
Membro Efetivo

JAIRO BRITO
Membro Suplente

JOSELITO FERREIRA
Membro Suplente

NATÁLIA DE MENUDO
Membro Suplente

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Samuel Salazar.
Proposição eletrônica P181487659/9879, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.