



Recife, 02 de FEVEREIRO de 2022.

Ofício nº 006 /2022

À Sua Senhoria o Senhor  
VEREADOR ROMERINHO JATOBÁ  
Presidente da Câmara Municipal do Recife.

Senhor Presidente

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho a Vossa Excelência, para submissão a essa Casa Legislativa, com fulcro nos arts. 26 e 27 da Lei Orgânica do Recife, os seguintes Projetos de Lei Ordinárias de matéria urbanística:

- a) O PLE que regulamenta a aplicação do instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, previsto no art.98, VI, e nos arts. 115 a 123 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o novo Plano Diretor do Recife;
- b) O PLE que regulamenta a aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir – TDC, previsto no art.98, VII, e nos arts. 124 a 129 do citado Plano Diretor.

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, que instituiu o novo Plano Diretor do Recife, ao lado de outros igualmente nele previstos. A aplicação dos citados instrumentos tem por finalidade ordenar as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, visando ao bem estar da população 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 Constituição Federal, notadamente, no art. 5º, incisos XXII e XXIII, e no art. 182, e nossa Lei Orgânica.

A regulamentação dos instrumentos em apreço igualmente cumpre as disposições dos arts. 2º e 4º, V, alíneas “n” e “o”, e dos arts. 28 a 31 e art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Assim como observa as determinações da Lei Orgânica de nosso Município, em seus arts. 103, 104 e 108, e as estabelecidas no Plano Diretor (Lei Complementar nº 02, de 2021), conforme supracitado.

Convém salientar que a propositura da regulamentação desses instrumentos resultou de um amplo, árduo e longo processo de discussão que durou décadas, envolvendo os mais variados agentes dos diversos segmentos da sociedade civil e do Poder Público Municipal, desde a promulgação da Lei Orgânica, em 1990, onde foram inicialmente previstos. O fato é que apesar do Plano Diretor de 1991 (Lei Municipal nº 15.547, de 19 de dezembro de 1991) e do Plano Diretor de 2008 (Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008) terem estabelecido ditos instrumentos como relevantes para a política de desenvolvimento urbano,





não foram eles devidamente regulamentados nos anos subsequentes, com vistas à sua efetiva aplicação.

Com vistas à implementação efetiva da política de desenvolvimento urbano sustentável do Recife e preparação da cidade para o desafio histórico dos 500 anos, o Executivo vem desenvolvendo o denominado "Plano de Ordenamento Territorial" (POT), o qual contempla intenso processo participativo visando tanto à construção coletiva do novo Plano Diretor, como também dos instrumentos que o complementam.

Portanto, para além dos debates que culminaram com a aprovação, pela Câmara Municipal, do novo Plano Diretor para os próximos 10 anos, instituído, por meio da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, o POT também contemplou um amplo processo de debates para a regulamentação dos seguintes instrumentos considerados imprescindíveis para o desenvolvimento da política urbana: a Lei de Parcelamento; Lei de Uso e Ocupação do Solo; os Instrumentos urbanísticos OODC, TDC e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e seus sucedâneos.

Assim é que, durante o ano de 2019, foram promovidas discussões no âmbito do CONCIDADE, bem como realizadas oficinas e consultas populares dentro do processo de discussão com a sociedade acerca da revisão da Lei de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo, como também da regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos.

Ao longo deste ano de 2021, foram realizadas 4 (quatro) reuniões específicas da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade – CONCIDADE, visando discutir e obter contribuições para a redação dos projetos de lei em menção. O conteúdo das minutas foi disponibilizado para o público em 09/10/2021, por meio do site do Conselho, tendo sido realizada uma Audiência Pública no dia 25/10/2021 e aberta Consulta Pública no período de 09/10 a 08/11 do corrente ano, para o recebimento de contribuições.

Cada uma das contribuições recebidas foi devidamente analisada pelo Executivo Municipal, com a respectiva justificativa sobre a sua incorporação ou não na redação das novas minutas de Projetos de Lei dos referidos instrumentos. Esta nova versão foi submetida, em 11/11/21, à apreciação da CT Planejamento para debate e nivelamento acerca das alterações introduzidas nos documentos. Uma terceira versão das minutas foi formulada a partir deste rico debate, incorporando as propostas ali pactuadas. Esta versão das propostas das minutas foi então encaminhada à apreciação da plenária do Conselho da Cidade, apensa ao relatório e parecer da CT Planejamento indicando a sua aprovação.

As discussões das propostas de minutas de Projeto de Lei dos instrumentos urbanísticos, no âmbito da Plenária do CONCIDADE, foram realizadas em duas reuniões que ocorreram em 26/11/21 e 06/12/21, para apreciação final da matéria na esfera participativa. Portanto, os Projetos de Lei ora encaminhados traduzem todo o mérito do que foi debatido, construído e pactuado nas instâncias de participação popular.

Na certeza de sua atenção, coloco-me à disposição para outros esclarecimentos que V. Ex.<sup>a</sup> entenda necessários ou pertinentes, e reitero a importância de sua aprovação, classificando-







o como matéria de relevante interesse para a Administração Pública Municipal, ao tempo que requeiro a sua apreciação em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme previsto no art. 32 da Lei Orgânica Municipal.

Em face ao exposto, e confiante na aprovação destes Projetos de Lei Ordinária, renovo a Vossa Excelência e demais vereadores os votos de consideração e elevado apreço.

  
**João Henrique de Andrade Lima Campos**  
Prefeito do Recife



Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Prefeito do Recife.  
Proposição eletrônica M352396101/8063, Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.





## PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 02 , DE 2022.

Regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Artigos 98, VI e 115 a 123 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico 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 na presente 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 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão aos seguintes requisitos:

I - no mínimo 80% (oitenta por cento) e no máximo 95% (noventa e cinco por cento) do potencial construtivo adicional deverão ser adquiridos 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 aplicar-se-á 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 enquadrarem 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) será calculada nos termos do art. 121 do Plano Diretor, a partir da fórmula “ $C = V \times 0,3 \times Fp \times Fs$ ”, 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 “ $V = (Vo \times TF) / S$ ”, 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.

§ 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 à 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.

§ 10. O responsável pelo projeto responderá pela veracidade das informações prestadas, ficando sujeito às penalidades previstas no art. 10 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;





V - 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.

§ 4º As multas e juros de mora serão aplicados sobre o valor do débito devidamente atualizado.

§ 5º Não serão permitidos descontos ou redução sobre o pagamento da OODC, inclusive com referência aos juros e multas.

§ 6º 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 inc. III 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 da 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.

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.







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 deste artigo, incidirão ainda multa e juros de mora nos termos do § 3º do art. 5º desta Lei, a partir da data de vencimento original.

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.

§ 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, 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 oficial.

Recife, 02 de FEVEREIRO de 2022.

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS  
Prefeito do Recife

