

**ESTADO DE PERNAMBUCO  
MUNICÍPIO DE GARANHUNS**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.**

Aos vinte e cinco dias mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, às 10:30h, nas dependências da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, em reunião ordinária convocada pelo Sr. Presidente em exercício, **Eduardo Ramos de Almeida**, onde estiveram presentes também os membros **Helaine Cabral de Melo Lima, Karlla Grazielle Bernardo Torres e Germana de Araújo Ferro**, que assinam a presente ata, em conformidade com a Portaria nº 216, de 22 de maio de 2023, após discutir e comprovar a inexistência de qualquer impedimento legal, foi dado início à presente reunião para análise dos temas seguintes: o Sr. Eduardo Ramos dá início a reunião, apresentando os processos que serão analisados; os membros após discussão, analisaram **COMO PASSÍVEL DE CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**, os seguintes processos:

**PROCESSO(s) nº(s): 357/2020**

**REQUERENTE:** Silvana Marques da Silva

**TIPO:** Reforma com Acréscimo de Área

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Da Prosperidade, nº 116, Bairro São José, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 40/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAG, a possibilidade de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado na Lei Municipal nº 4.071/2014 com alterações promovidas através da Lei Municipal nº 4.784/2021.

VALOR DE CONTRAPARTIDA (VCP) = (ACE/CAB) x (VT/AT) x (F)			NÚMERO DE PAVIMENTOS POSSÍVEIS $N_p = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB$	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - Nº PAVIMENTOS	
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00		Largura Logradouro (LL)	9,30
Área do Terreno (m²) - AT	127,40		Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC	249,00		Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (RS) - VT	93.697,60		Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	121,60		Número de Pavimentos (NP)	3,10
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT	735,46			
Valor Área Excedente (RS)	89.431,93			
Fator de Planejamento	0,50	44.715,97		
Fator de Redução	0,60	26.829,58		
Fator de Correção	0,75	20.122,18		
<b>VCP - Parcela Única</b>	<b>(Fator 0,60)</b>	<b>12.073,31</b>		
<b>VCP - Parcelas Mensais</b>	<b>(Fator 0,80)</b>	<b>16.097,75</b>		
<b>VCP - Bens e Serviços</b>	<b>(Fator 1,00)</b>	<b>20.122,18</b>		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **357/2020**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 03 (três) pavimentos, devendo-se, contudo, o órgão licenciador observar os limites e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Vigente. A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo quando a Secretaria Municipal da Fazenda autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias. A contrapartida financeira de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 12.073,31 (doze mil, setenta e três reais e trinta e um centavos);

**PARCELADO** - R\$ 16.097,75 (dezesseis mil e noventa e sete reais e setenta e cinco centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 20.122,18 (vinte mil, cento e vinte e dois reais e dezoito centavos).

Os valores monetários serão recolhidos em conta específica e geridos pela Secretaria de Finanças deste Município, sendo suas específicas destinações, as previstas no Art. 10 da Lei Municipal nº 4.071/2014.

**PROCESSO(s) nº(s): 97 e 98/2023**

**REQUERENTE:** Fábio Cristian de Siqueira Lima

**TIPO:** Reforma com Acréscimo de Área e Aceite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida José Leitão, nº 172, Bairro Boa Vista, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 47/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAG, a possibilidade de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado na Lei Municipal nº 4.071/2014 com alterações promovidas através da Lei Municipal nº 4.784/2021.

VALOR DE CONTRAPARTIDA (VCP) = (ACE/CAB) x (VT/AT) x (F)			NÚMERO DE PAVIMENTOS POSSÍVEIS $N_p = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB$	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - Nº PAVIMENTOS	
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00		Largura Logradouro (LL)	11,70
Área do Terreno (m²) - AT	108,75		Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC	124,58		Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (RS) - VT	48.916,83		Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	15,83		Número de Pavimentos (NP)	3,90
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT	449,81			
Valor Área Excedente (RS)	7.120,49			



Fator de Planejamento	0,50	3.560,25		
Fator de Redução	0,60	2.136,15		
Fator de Correção	0,75	1.602,11		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	961,27		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	1.281,69		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	1.602,11		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **97 e 98/2023**, poderiam ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 03 (três) pavimentos, devendo-se, contudo, o órgão licenciador observar os limites e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Vigente. A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo quando a Secretaria Municipal da Fazenda autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias. A contrapartida financeira de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 961,27 (novecentos e sessenta e um reais e vinte e sete centavos);

**PARCELADO** - R\$ 1.281,69 (um mil e duzentos e oitenta e um reais e sessenta e nove centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 1.602,11 (um mil, seiscentos e dois reais e onze centavos).

Os valores monetários serão recolhidos em conta específica e geridos pela Secretaria de Finanças deste Município, sendo suas específicas destinações, as previstas no Art. 10 da Lei Municipal nº 4.071/2014.

#### PROCESSO(s) nº(s): 174/2023SIOSP

**REQUERENTE:** Pedro de Luna Filho

**TIPO:** Habite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Ernesto Dourado, nº 143, Lote 03D1, Quadra C, Loteamento Jockey Club, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Baixa Densidade - ZBD, cujo loteamento foi aprovado no ano de 1963, conforme informações constantes do Ofício 48/2023-DA, oriundo do da Diretoria de Análises – SEPLAG; estando este Loteamento com suas características inseridas no Parecer Jurídico, datado de 30 de agosto de 2021, oriundo da Procuradoria Geral do Município, à luz dos princípios da legalidade, segurança jurídica e isonomia, cabendo ao mesmo, a possibilidade de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado na Lei Municipal nº 4.071/2014 com alterações promovidas através da Lei Municipal nº 4.784/2021.

VALOR DE CONTRAPARTIDA (VCP) = (ACE/CAB) x (VT/AT) x (F)		NÚMERO DE PAVIMENTOS POSSÍVEIS $N_p = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB$	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS		CÁLCULOS OUTORGA - N° PAVIMENTOS	
Coefficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00	Largura Logradouro (LL)	19,75
Área do Terreno (m²) - AT	343,07	Recuo Projetado (RP1)	2,47
Área Construída (m²) - AC	767,07	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	3,50
Valor do Terreno (R\$) - VT	349.356,70	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	424,00	Número de Pavimentos (NP)	8,57
Valor por Metro Quadrado (R\$) - VUT	1.018,32		
Valor Área Excedente (R\$)	431.769,73		
Fator de Planejamento	0,50	215.884,86	
Fator de Redução	0,60	129.530,92	
Fator de Correção	0,75	97.148,19	
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	58.288,91	
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	77.718,55	
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	97.148,19	

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **174/2023SIOSP**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 08 (oito) pavimentos, devendo-se, contudo, o órgão licenciador observar os limites e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Vigente. A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo quando a Secretaria Municipal da Fazenda autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias. A contrapartida financeira de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 58.288,91 (cinquenta e oito mil, duzentos e oitenta e oito reais e noventa e um centavos);

**PARCELADO** - R\$ 77.718,55 (setenta e sete mil, setecentos e dezoito reais e cinquenta e cinco centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 97.148,19 (noventa e sete mil, cento e quarenta e oito reais e dezenove centavos).

Os valores monetários serão recolhidos em conta específica e geridos pela Secretaria de Finanças deste Município, sendo suas específicas destinações, as previstas no Art. 10 da Lei Municipal nº 4.071/2014.

#### PROCESSO(s) nº(s): 501/2022SIOSP

**REQUERENTE:** Carlos Henrique Moura da Silva

**TIPO:** Habite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Manoel Rabelo, Lote 06, Quadra E, Loteamento Santos da Figueira, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Baixa Densidade - ZBD, conforme informações constantes do Ofício 42/2023-DA, oriundo do da Diretoria de Análises – SEPLAG; estando este Loteamento com suas características inseridas no Parecer Jurídico, datado de 30 de agosto de 2021, oriundo da Procuradoria Geral do Município, à luz dos princípios da legalidade, segurança jurídica e isonomia, cabendo ao mesmo, a possibilidade de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado na Lei Municipal nº 4.071/2014 com alterações promovidas através da Lei Municipal nº 4.784/2021.

VALOR DE CONTRAPARTIDA (VCP) = (ACE/CAB) x (VT/AT) x (F)		NÚMERO DE PAVIMENTOS POSSÍVEIS $N_p = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB$	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS		CÁLCULOS OUTORGA - N° PAVIMENTOS	
Coefficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00	Largura Logradouro (LL)	12,20



Área do Terreno (m²) - AT		450,00	Recuo Projetado (RP1)	3,00
Área Construída (m²) - AC		612,60	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	1,50
Valor do Terreno (R\$) - VT		351.045,00	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE		162,60	Número de Pavimentos (NP)	5,57
Valor por Metro Quadrado (R\$) - VUT		780,10		
Valor Área Excedente (R\$)		126.844,26		
Fator de Planejamento	0,50	63.422,13		
Fator de Redução	0,60	38.053,28		
Fator de Correção	0,75	28.539,96		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	17.123,98		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	22.831,97		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	28.539,96		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **174/2023SIOSP**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 05 (cinco) pavimentos, devendo-se, contudo, o órgão licenciador observar os limites e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Vigente. A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo quando a Secretaria Municipal da Fazenda autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias. A contrapartida financeira de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 17.123,98 (dezesete mil, cento e vinte e três reais e oito centavos);

**PARCELADO** - R\$ 22.831,97 (vinte e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e noventa e sete centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 28.539,96 (vinte e oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e noventa e seis centavos).

Os valores monetários serão recolhidos em conta específica e geridos pela Secretaria de Finanças deste Município, sendo suas específicas destinações, as previstas no Art. 10 da Lei Municipal nº 4.071/2014.

#### PROCESSO(s) nº(s): 487 e 488/2022-SIOSP

**REQUERENTE:** Jefferson José Alves

**TIPO:** Legalização e Habite-se

**OCALIZAÇÃO:** Rua Olavo Bilac, Lote 06, Quadra A, Bairro Santo Antônio, Loteamento Parque Residencial Dr. Elísio Alves Pinto, Garanhuns/PE.

**FINALIDADE:** Setor de Manejo Provisório - SMP, loteamento aprovado em 12.02.1992, conforme informações constantes do Ofício 40/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises – SEPLAG, estando este loteamento com suas características inseridas no Parecer Jurídico, datado de 30 de agosto de 2021, oriundo da Procuradoria Geral do Município, à luz dos princípios da legalidade, segurança jurídica e isonomia; a possibilidade de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado na Lei Municipal nº 4.071/2014 com alterações promovidas através da Lei Municipal nº 4.784/2021.

O referido processo foi analisado em 16.12.2022, em reunião realizada nas dependências da Secretaria de Planejamento e gestão, onde estiveram presentes o então presidente em exercício Lucimário Paulino Machado e os membros Helaine Cabral de Melo Lima e Germana de Araújo Ferro e assinaram a 11ª. Na ocasião, foi adotado o laudo de avaliação de terreno urbano elaborado na Secretaria de Planejamento e Gestão pela Engenheira Civil Camila Rafaela Pastor Lima (CREA Nº 181981599-4), onde foi avaliado um valor total do terreno de **R\$ 326.782,64** (trezentos e vinte e seis mil, setecentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos). Porém, o requerente em cumprimento dos seus direitos conforme a Lei Municipal de Nº 4.784/2021, apresentou um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado pelo avaliador Emílio Pinto dos Santos Neto (CRECI Nº 8826), onde o mesmo avaliou o terreno no valor de **R\$ 262.396,79** (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e noventa e seis reais e setenta e nove centavos). Com isso, foi solicitado ao Engenheiro Civil lotado na Secretaria de Planejamento e gestão, Narclébio Bruno Rezende do Amaral (CREA Nº 181710487-0), um parecer para análise dos valores apresentados pelo requerente, onde o mesmo conclui e recomenda “para análise da comissão utilizar a mediana entre os dois valores para servir como referência ao cálculo do valor da outorga onerosa do município”.

Na presente reunião, em análise do parecer técnico, a comissão decidiu por unanimidade que seja aderido ao que recomenda o Engenheiro Civil Narclébio Bruno Rezende do Amaral (CREA Nº 181710487-0).

Sendo calculado a mediana entre os dois valores citados acima, onde chegamos ao valor de terreno de **R\$ 294.589,72** (duzentos e noventa e quatro mil, quinhentos e oitenta e nove reais e setenta e dois centavos). Seguindo abaixo o cálculo adotando o novo valor:

VALOR DE CONTRAPARTIDA (VCP) = (ACE/CAB) x (VT/AT) x (F)			NÚMERO DE PAVIMENTOS POSSÍVEIS Np = [(L L + RP1 + RP2) / 3] + AB	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - Nº PAVIMENTOS	
Coefficiente de Aproveitamento PDP - CAB		1,00	Largura Logradouro (LL)	9,30
Área do Terreno (m²) - AT		366,85	Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC		1.290,06	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (R\$) - VT		294.589,72	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE		923,21	Número de Pavimentos (NP)	3,10
Valor por Metro Quadrado (R\$) - VUT		803,02		
Valor Área Excedente (R\$)		741.360,69		
Fator de Planejamento	0,50	370.680,35		
Fator de Redução	0,60	222.408,21		
Fator de Correção	0,75	166.806,16		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	100.083,69		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	133.444,93		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	166.806,16		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **357/2020**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 03 (três) pavimentos, devendo-se, contudo, o órgão licenciador observar os limites e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Vigente. A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo quando a Secretaria Municipal da Fazenda autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias. A contrapartida financeira de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 100.083,69 (cem mil, oitenta e três reais e sessenta e nove centavos);

**PARCELADO** - R\$ 133.444,93 (cento e trinta e três mil e quatro centos e quarenta e quatro reais e sessenta e nove centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 166.806,16 (cento e sessenta e seis mil, oitocentos e seis reais e dezesseis centavos).

Os valores monetários serão recolhidos em conta específica e geridos pela Secretaria de Finanças deste Município, sendo suas específicas destinações, as previstas no Art. 10 da Lei Municipal nº 4.071/2014.

Sendo o que se apresenta, é a presente ata lida e achada conforme pelos presentes.

**EDUARDO RAMOS DE ALMEIDA**

Presidente

**HELAINÉ CABRAL DE MELO LIMA**

Membro

**KARLLA GRAZIELLE BERNARDO TORRES**

Membro

**GERMANA DE ARAÚJO FERRO**

Membro

**Publicado por:**  
Paulo Sérgio Matos de Almeida  
**Código Identificador:**16EA3916

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 30/05/2023. Edição 3350

verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>

