

**ESTADO DE PERNAMBUCO  
MUNICÍPIO DE GARANHUNS**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

**ATA DA 16ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.**

Aos treze dias do mês de setembro 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 **Germana de Araújo Ferro, Helaine Cabral de Melo Lima e Karlla Grazielle Bernardo Torres**, 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): 251/2023**

**REQUERENTE:** Fred Tenório Lima

**TIPO:** Licença de Construção

**LOCALIZAÇÃO:** Rua I, Bairro José Maria Dourado, Lote 01, Quadra J, Loteamento Alamedas da Serra Privê, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 74/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAN, 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 Np = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - N° PAVIMENTOS	
Coefficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00		Largura Logradouro (LL)	10,00
Área do Terreno (m²) - AT	303,60		Recuo Projetado (RP1)	5,00
Área Construída (m²) - AC	318,91		Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	5,00
Valor do Terreno (RS) - VT	118.980,84		Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	15,31		<b>Número de Pavimentos (NP)</b>	<b>6,67</b>
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT	391,90			
Valor Área Excedente (RS)	5.999,99			
Fator de Planejamento	0,50	2.999,99		
Fator de Redução	0,60	1.800,00		
Fator de Correção	0,75	1.350,00		
<b>VCP - Parcela Única</b>	<b>(Fator 0,60)</b>	<b>810,00</b>		
<b>VCP - Parcelas Mensais</b>	<b>(Fator 0,80)</b>	<b>1.080,00</b>		
<b>VCP - Bens e Serviços</b>	<b>(Fator 1,00)</b>	<b>1.350,00</b>		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **251/2023**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 06 (seis) 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 de Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 810,00 (oitocentos e dez reais);

**PARCELADO** - R\$ 1.080,00 (um mil e oitenta reais); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais)

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): 745, 746 e 747/2021-SIOSP**

**REQUERENTE:** Construtora Napolis LTDA

**TIPO:** Legalização e Habite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Projetada, Bairro Novo Heliópolis, Lote 06-B, Quadra 04, Loteamento Arco Íris, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Transição – ZT, cujo loteamento foi aprovado no ano de 2009, conforme informações constantes do Ofício 71/2023-DA, 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 Np = [(L + RP1 + RP2) / 3] + AB	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - N° PAVIMENTOS	
Coefficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00		Largura Logradouro (LL)	10,00
Área do Terreno (m²) - AT	159,78		Recuo Projetado (RP1)	4,95
Área Construída (m²) - AC	175,87		Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (RS) - VT	40.609,68		Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	16,09		<b>Número de Pavimentos (NP)</b>	<b>4,98</b>



Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT		254,16		
Valor Área Excedente (RS)		4.089,43		
Fator de Planejamento	0,50	2.044,72		
Fator de Redução	0,60	1.226,83		
Fator de Correção	0,75	920,12		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	552,07		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	736,10		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	920,12		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **745, 746 e 747/2023-SIOSP**, poderiam ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 04 (quatro) 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\$ 552,07 (quinhentos e cinquenta e dois reais e sete centavos);

**PARCELADO** - R\$ 736,10 (setecentos e trinta e seis reais e dez centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 920,12 (novecentos e vinte reais e doze 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): 06/2022

**REQUERENTE:** Francisco Octavio Vasconcelos Azevedo

**TIPO:** Legalização

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Afonso Notário, Nº 430, Bairro Boa Vista, Lote 13R, Quadra AS, Loteamento Parque Alvorada Ampliação, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 70/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAN, 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.

ALOR 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	
coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00	Largura Logradouro (LL)	11,10
Área do Terreno (m²) - AT	465,00	Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC	734,44	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	5,00
Valor do Terreno (RS) - VT	155.347,20	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	269,44	Número de Pavimentos (NP)	5,37
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT	334,08		
Valor Área Excedente (RS)	90.014,52		
Fator de Planejamento	0,50		
Fator de Redução	0,60		
Fator de Correção	0,75		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	12.151,96	
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	16.202,61	
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	20.253,27	

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **06/2022**, poderiam 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\$ 12.151,96 (doze mil, cento e cinquenta e um reais e noventa e seis centavos);

**PARCELADO** - R\$ 16.202,61 (dezesesseis mil, duzentos e dois reais e sessenta e um centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 20.253,27 (vinte mil, duzentos e cinquenta e três reais e vinte e sete 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): 226/2022

**REQUERENTE:** Casa Nova Construções e Incorporações LTDA

**TIPO:** Licença de Construção

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Jupi, Bairro Novo Heliópolis, Lote 28R, Quadra A, Loteamento Maria Cristina, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Transição – ZT, cujo loteamento foi aprovado em 31/10/1979, conforme informações constantes do Ofício 76/2023-DA, 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	



Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00	Largura Logradouro (LL)	7,90
Área do Terreno (m²) - AT	784,07	Recuo Projetado (RP1)	2,48
Área Construída (m²) - AC	3.754,17	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	10,00
Valor do Terreno (R\$) - VT	239.376,57	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	2.970,10	Número de Pavimentos (NP)	6,79
Valor por Metro Quadrado (R\$) - VUT	305,30		
Valor Área Excedente (R\$)	906.771,53		
Fator de Planejamento	0,50	453.385,76	
Fator de Redução	0,60	272.031,46	
Fator de Correção	0,75	204.023,59	
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	122.414,16	
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	163.218,87	
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	204.023,59	

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **06/2022**, poderiam ter, segundo os cálculos constantes da Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 06 (seis) 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\$ 122.414,16 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e quatorze reais e dezesseis centavos);

**PARCELADO** - R\$ 163.218,87 (cento e sessenta e três mil, duzentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 204.023,59 (duzentos e quatro mil e vinte e três reais e cinquenta e três 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): 202 e 203/2023

**REQUERENTE:** Maria Selma de Souza Maciel

**IPO:** Reforma e Aceite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Euclides Laurindo de Souza, Bairro Boa Vista, Lote 01, Quadra B-F, Loteamento Parque Alvorada Ampliação, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 75/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAN, 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 R\$		CÁLCULOS OUTORGA - N° PAVIMENTOS	
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00	Largura Logradouro (LL)	8,50
Área do Terreno (m²) - AT	73,87	Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC	133,35	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (R\$) - VT	33.227,46	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	59,48	Número de Pavimentos (NP)	2,83
Valor por Metro Quadrado (R\$) - VUT	449,81		
Valor Área Excedente (R\$)	26.754,70		
Fator de Planejamento	0,50	13.377,35	
Fator de Redução	0,60	8.026,41	
Fator de Correção	0,75	6.019,81	
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	3.611,88	
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	4.815,85	
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	6.019,81	

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **202 e 203/2023**, poderiam ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 02 (dois) 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\$ 3.611,88 (três mil, seiscentos e onze reais e oitenta e oito centavos);

**PARCELADO** - R\$ 4.815,85 (quatro mil, oitocentos e quinze reais e oitenta e cinco centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 6.019,81 (seis mil e dezenove reais e oitenta e um 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): 430 e 431/2022

**REQUERENTE:** Fábio Júnio Bezerra da Silva

**TIPO:** Reforma e Aceite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cel. Antônio Souto, Nº 277, Bairro São José, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, conforme informações constantes do Ofício 73/2023-DA, oriundo da Diretoria de Análises - SEPLAN, 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		
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB			1,00	Largura Logradouro (LL)	12,00
Área do Terreno (m²) - AT			120,00	Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC			194,19	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (RS) - VT			110.986,80	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE			74,19	<b>Número de Pavimentos (NP)</b>	<b>4,00</b>
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT			924,89		
Valor Área Excedente (RS)			68.617,59		
Fator de Planejamento	0,50	34.308,79			
Fator de Redução	0,60	20.585,28			
Fator de Correção	0,75	15.438,96			
<b>VCP - Parcela Única</b>	<b>(Fator 0,60)</b>	<b>9.263,37</b>			
<b>VCP - Parcelas Mensais</b>	<b>(Fator 0,80)</b>	<b>12.351,17</b>			
<b>VCP - Bens e Serviços</b>	<b>(Fator 1,00)</b>	<b>15.438,96</b>			

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **430 e 431/2022**, poderiam ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 04 (quatro) 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 da concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser quitada, escolhendo-se umas das seguintes opções:

**PARCELA ÚNICA** - R\$ 9.263,37 (nove mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta e sete centavos);

**PARCELADO** - R\$ 12.351,17 (doze mil, trezentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 15.438,96 (quinze mil, quatrocentos e trinta e oito 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): 429 e 430/2022-SIOSP

**REQUERENTE:** Auricélio Batista Cezar

**TIPO:** Legalização e Habite-se

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Guimarães Rosa, Bairro Santo Antônio, Loteamento Monteiro, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Baixa Densidade – ZBD, cujo loteamento foi aprovado em 04/08/1958, 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.

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 Ata da Reunião Ordinária da Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir. 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\$ 798.287,95** (setecentos e noventa e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinco centavos). Porém, o requerente em cumprimento dos seus direitos conforme a Lei Municipal de Nº 4.784/2021, apresentou dois Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica, um elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Pedro Paulo Araujo da Silva (CAU Nº A290818-2), onde o mesmo avaliou o terreno no valor de **R\$ 633.702,98** (seiscentos e trinta e três mil, setecentos e dois reais e noventa e oito centavos) e outro elaborado pelo Engenheiro Civil Lucas Miguel de Oliveira e Silva (CREA-PE 1820156605), onde o mesmo avaliou o terreno no valor de **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais). 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 média entre os três valores para servir como referência ao cálculo do valor da outorga onerosa do município”.

Na presente reunião, em análise do parecer técnico do Engenheiro Civil Narclébio Bruno Rezende do Amaral, a comissão decidiu que seja aderido a média entre os valores das avaliações elaboradas pela Engenheira Civil Camila Rafaela Pastor Lima (CREA Nº 181981599-4) e pelo Arquiteto e Urbanista Pedro Paulo Araujo da Silva (CAU Nº A290818-2). Descartando o valor apresentado pelo Engenheiro Civil Lucas Miguel de Oliveira e Silva (CREA-PE 1820156605), tendo em vista a discrepância do valor apresentado, podendo ter sido gerado tal discrepância em decorrência da avaliação ser realizada levando em conta bairros distantes da localização do imóvel avaliado em laudo.

Sendo calculado a mediana entre os dois valores citados acima, onde chegamos ao valor de terreno de **R\$ 715.995,47** (setecentos e quinze mil, novecentos e noventa e cinco reais e quarenta e sete centavos). Seguindo abaixo o cálculo adotando o novo valor:

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		
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB			1,00	Largura Logradouro (LL)	11,00
Área do Terreno (m²) - AT			892,64	Recuo Projetado (RP1)	3,20
Área Construída (m²) - AC			2.232,30	Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	5,00
Valor do Terreno (RS) - VT			715.995,47	Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE			1.339,66	<b>Número de Pavimentos (NP)</b>	<b>6,40</b>
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT			802,11		
Valor Área Excedente (RS)			1.074.554,67		



Fator de Planejamento	0,50	537.277,34		
Fator de Redução	0,60	322.366,40		
Fator de Correção	0,75	241.774,80		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	145.064,88		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	193.419,84		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	241.774,80		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **429 e 430/2022-SIOSP**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 06 (seis) 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\$ 145.064,88 (cento e quarenta e cinco mil, sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos);

**PARCELADO** - R\$ 193.419,84 (cento e noventa e três mil, quatrocentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 241.774,80 (duzentos e quarenta e um mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta 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): 228/2022

**REQUERENTE:** Comercial Mangueira e Peças Para Tratores Eireli

**TIPO:** Licença de Construção

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiz Roldão de Araújo, Lote 03-D, Quadra C, Loteamento Nossa Senhora das Graças, Bairro José Maria Dourado, Garanhuns/PE.

**ZONA/PDP:** Zona de Alta Densidade – ZAD, cabendo ao 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 03/08/2022, 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 Paulo Catão de Miranda e Karlla Grazielle Bernardo Torres assinaram a 8ª Ata da Reunião Ordinária da Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Na ocasião, foi adotado o estudo 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\$ 233.475,88** (duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito 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 Engenheiro Civil Lucas Emmanuel Ferreira de Melo (CREA-PE 181849067-6) onde o mesmo avaliou o terreno no valor de **R\$ 197.170,52** (cento e noventa e três mil, cento e setenta reais e cinquenta e dois 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 do valor apresentado 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 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\$ 215.323,20** (duzentos e quinze mil, trezentos e vinte e três reais e vinte 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 + RP1 + RP2) / 3] + AB	
CÁLCULOS OUTORGA - CONTRAPARTIDA RS			CÁLCULOS OUTORGA - Nº PAVIMENTOS	
Coeficiente de Aproveitamento PDP - CAB	1,00		Largura Logradouro (LL)	8,00
Área do Terreno (m²) - AT	648,31		Recuo Projetado (RP1)	-
Área Construída (m²) - AC	1.296,62		Recuo Predial Quadra Frontal (RP2)	-
Valor do Terreno (RS) - VT	215.323,20		Acréscimo Bonificação (AB)	-
Área Construção Excedente (m²) - ACE	648,31		<b>Número de Pavimentos (NP)</b>	<b>2,67</b>
Valor por Metro Quadrado (RS) - VUT	332,13			
Valor Área Excedente (RS)	215.323,20			
Fator de Planejamento	0,50	107.661,60		
Fator de Redução	0,60	64.596,96		
Fator de Correção	0,75	48.447,72		
VCP - Parcela Única	(Fator 0,60)	29.068,63		
VCP - Parcelas Mensais	(Fator 0,80)	38.758,18		
VCP - Bens e Serviços	(Fator 1,00)	48.447,72		

De acordo com os cálculos acima, a edificação constante do(s) processo(s) de nº(s) **228/2022**, poderia ter, segundo os cálculos constantes da Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, até 02 (dois) 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\$ 29.068,63 (vinte e nove mil, sessenta e oito reais e sessenta e três centavos);

**PARCELADO** - R\$ 38.758,18 (trinta e oito mil e setecentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos); ou

**BENS E SERVIÇOS** - R\$ 48.447,72 (quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e dois 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:**  
Nicole Borges  
**Código Identificador:**9C26CFF5

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 14/09/2023. Edição 3426

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

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

