



## Legislação Municipal do Recife

### Lei Nº 17645

LEI Nº 17.645 /2010

Ementa: aprova o plano da operação urbana consorciada joana bezerra, define os objetivos da operação e cria o grupo gestor.

O povo da Cidade do Recife, por seus representantes, decretou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área do Joana Bezerra e, nos termos dos artigos 169 e seguintes do Plano Diretor da Cidade do Recife.

Parágrafo Único. O plano de intervenção e obras da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra consta do Anexo Único desta lei.

Art. 2º A Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra tem como objetivos:

- I - efetivar a urbanização e reurbanização da área que importará no pleno acesso à justiça e aos órgãos de acesso ao Judiciário;
- II - complementar o sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo;
- III - prover de Habitações de Interesse Social a população moradora da ZEIS Coque atingida pelas intervenções previstas no inciso III, § 1º artigo 5º desta lei;
- IV - promover a ocupação ordenada da região, com tratamento paisagístico, visando à valorização dos espaços de vivência e uso públicos;
- V - criar estímulos para a implantação de usos diversificados, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades das áreas incluídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, visando alcançar as transformações urbanísticas e ambientais;
- VI - estabelecer um mínimo de espaços por setor destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques
- VII - lineares, além das áreas destinadas, na quadricula das vias, à implantação de passeios públicos arborizados e ajardinados;
- VIII - promover a regularização fundiária da ZEIS Coque;
- IX - implementar programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente envolvida nesta Operação;
- X - implementar programa de reabilitação urbana para os imóveis da rua do Imperador Pedro II e entorno, diretamente afetados por esta Operação;

Parágrafo Único. Os imóveis que restarem ociosos em decorrência da migração de escritórios e serviços públicos para o setor jurídico da referida Operação Urbana deverão ser reabilitados e reocupados até a concessão do habite-se das novas edificações, sob pena de ocupação compulsória pelo Município.

Art. 3º Para a consecução dos objetivos desta lei fica autorizada a desafetação das vias públicas existentes nos limites da área da Operação Consorciada Joana Bezerra, bem como a realização de desapropriações.

Parágrafo Único. Havendo remanescente de área desapropriada e optando o Município pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à rubrica específica prevista no § 3º do artigo 5º desta lei.

Art. 4º Os investimentos necessários para implantação dos objetivos desta lei, inclusive para o pagamento das desapropriações e das obras necessárias, serão preferencialmente oriundos de recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra.

Art. 5º Os empreendimentos e as atividades que se pretenderem instalar na área objeto da presente Operação Consorciada, com índice de potencial construtivo superior a 01 (um), só serão aprovados mediante a contrapartida para a consecução dos objetivos desta lei e do plano de intervenção e obras, nos termos do inciso VI do art. 170 do Plano Diretor da Cidade do Recife.

§ 1º São obras prioritárias de urbanização, necessárias para implementação da Operação Urbana, sem exclusão de outras que poderão ser executadas pelo Município, as seguintes, detalhadas no Anexo Único desta lei:

- I - Urbanização das margens do Rio Capibaribe;
- II - Alargamento da Rua Cabo Eutrópio;
- III - Anel Viário;

- IV - Parque Público Beira Rio de uso comum do povo;
- V - Acesso à estação intermodal;
- VI - CEMEI - Centro Municipal de Educação Infantil
- VII - Centro Ambiental.

§ 2º A execução da obra prevista no inciso IV do parágrafo anterior caberá ao empreendimento voltado à Prestação Jurisdicional do Estado, sendo que a licença de construção só será expedida se a mesma estiver sido executada, ou garantido o pagamento do valor para sua execução.

§ 3º A Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras fica autorizada a receber, em rubrica específica, o pagamento de eventual valor de garantia especificado no parágrafo segundo deste artigo.

§ 4º A execução do Centro Municipal de Educação Infantil é de responsabilidade do Município.

§ 5º O Município para executar as obras referidas no § 1º poderá firmar convênios com outros Entes Federados ou com a iniciativa privada.

Art. 6º Todos os empreendimentos destinados a usos não residenciais inseridos no perímetro desta lei deverão prever, no mínimo, 01 (uma) vaga a cada 50 m<sup>2</sup> de área construída para estacionamento de automóveis.

§ 1º As disposições do caput não se aplicam à ZEIS Coque, devendo ser objeto de análise especial pelo órgão competente.

§ 2º As demais disposições específicas para a implantação de vagas de garagem deverão obedecer à legislação vigente até a data da publicação desta lei.

Art. 7º Para os empreendimentos do Setor Jurídico ficam definidos os índices urbanísticos abaixo e os que estão dispostos no plano de intervenção em anexo:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 4,5 (quatro e meio), mediante o pagamento da contrapartida, permanecendo o procedimento de cálculo da área de construção permitida na legislação em vigor;

II - sem limite de Gabarito.

§ 1º Os projetos previstos no Caput deste artigo deverão ser apresentados ao Município, para aprovação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta lei.

§ 2º Os projetos aprovados deverão ser licenciados e terem as obras iniciadas no prazo de 18 (dezoito) meses contados da aprovação do projeto inicial, entendendo-se por início das obras a construção de fundação e baldrames.

§ 3º Os projetos apresentados dentro do perímetro da área da referida Operação Urbana serão objeto de análise especial pelo órgão competente da Secretaria de Controle Desenvolvimento Urbano e Obras, e deverá ser instruído com parecer do Instituto Pelópidas Silveira - IPS.

§ 4º Os projetos apresentados para a área desta Operação Urbana Consorciada deverão ser analisados no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 5º Para os demais setores, os índices urbanísticos estão previstos no plano de intervenção e obras da Operação Consorciada Joana Bezerra.

Art. 8º As edificações existentes dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra poderão ser regularizadas, mediante análise especial do órgão competente da Secretaria de Controle Desenvolvimento Urbano e Obras, subsidiado com parecer do Instituto Pelópidas Silveira - IPS, desde que atendam ao disposto nesta lei.

Art. 9º Os empreendimentos a serem construídos na área da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, independente do impacto gerado, devem ser submetidos à Comissão de Controle Urbano (CCU) e Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), para análise dos requisitos previstos nesta lei.

Art. 10 Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, órgão de fiscalização e consulta, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º O Grupo de Gestão será composto de:

- a) 02 (dois) representantes do Instituto Pelópidas Silveira - IPS;
- b) 01 (um) representante de cada uma das seguintes Secretarias Municipais: Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras e Secretaria de Habitação;
- c) 01 (um) representante da URB Recife;
- d) 01 (um) representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e 01 do Tribunal de Justiça de Pernambuco;
- e) 01 (um) representante da COMUL do Coque.

§ 2º O grupo gestor reunir-se-á ordinariamente em reunião semestral, e extraordinariamente, em qualquer tempo, a requerimento de 02 integrantes que o compõem.

Art. 11 Cabe ao Instituto Pelópidas Silveira - IPS, como coordenador da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, as seguintes atribuições:

I - implementar o programa de intervenções para a efetivação desta Operação e definido no anexo único da presente lei;

II - emitir parecer em todos os projetos apresentados ao Município que estiverem dentro da área delimitada para Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra;

III - acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos para a Operação Urbana Consorciada;

IV - propor a revisão dos objetivos e programas definidos na presente lei;

V - coordenar o Grupo de Gestão definido no artigo 10 desta lei.

§ 1º A análise jurídica referente a qualquer questionamento desta Operação Urbana será realizada pela Procuradoria do Município.

§ 2º Poderão ser requeridas manifestações específicas de outros órgãos públicos, como CTTU e CBTU, para subsidiar a análise dos projetos sob apresentados para aprovação ao IPS.

Art. 12 Serão considerados nulos todos os projetos aprovados e todos os alvarás expedidos para construção, desde que não estejam concluídas as fundações ou baldrames, em imóveis situados dentro dos perímetros da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra.

Art. 13 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Recife, 17 de setembro de 2010.

JOÃO DA COSTA BEZERRA FILHO

Prefeito do Recife

Projeto de Lei nº 03/2010 do Poder Executivo

ANEXO ÚNICO

(LEI Nº 17.645 DE 17 DE setembro DE 2010)

#### PLANO DE INTERVENÇÃO E OBRAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA JOANA BEZERRA

##### 1. DO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

I - A área objeto da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra está delimitada e subdividida conforme coordenadas geográficas abaixo :

X	Y
290394,49744	9106411,56268
290323,20117	9106638,14948
290274,92413	9106716,96930
290200,36108	9106833,22699
290157,90393	9106911,39740
290162,60577	9107028,30737
290201,12402	9107119,00043
290295,93726	9107295,20349
290383,70075	9107446,34259
290468,92456	9107615,73816
290596,92407	9107808,80249

290676,74976	9107745,22797
290765,62158	9107723,62598
290853,49994	9107740,04852
291074,88483	9107733,15326
291175,80524	9107709,47797
291714,34149	9107397,48938
291865,33276	9107366,50281
291951,77936	9107403,16718
291991,22492	9107247,03229
291922,25751	9107199,74042
291797,13098	9107169,19781
291639,44971	9107172,74750
291484,76312	9107184,62952
291339,41132	9107187,08136
291216,29138	9107164,53381
291090,19159	9107116,78412
290973,64703	9107072,29529
290878,99731	9107021,66846
290809,90564	9106927,49945
290775,03980	9106834,81561
290877,99323	9106526,53027
290735,28778	9106474,43671
290584,21729	9106442,88123

290445,78253	9106428,01740
290394,49744	9106411,56268

Projeção Universal Transversa de Mercator. Sistema Geodésico Brasileiro - SIRGAS 2000 Meridiano Central: 33° W GR

## 2. DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES E OBRAS

II - A Operação Urbana Consorciada (OPUC) será realizada através das seguintes obras e intervenções:

a) desapropriações de imóveis privados e desafetação de áreas públicas para a realização das modificações e obras necessárias à implementação da Operação Urbana Consorciada aprovada nesta lei;

a.1) compete à Empresa de Urbanização do Recife - URB a execução das desapropriações dos imóveis necessários a implantação da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, de forma judicial ou extrajudicial.

a.2) a desocupação de imóveis inclusive daqueles sob locação, quando atingidos pelas intervenções urbanísticas desta Operação Urbana Consorciada, deverá atentar para o direito de permanência desses moradores na região e, no caso de locatários, ao direito de acomodação em condições dignas até sua incorporação em Programas Sociais.

b) abertura de novas vias e adequação do sistema viário existente:

b.1) alargamento e conclusão da Rua Cabo Eutrópio a partir da Avenida Beira Rio até sua interligação com a Av. Sul, com os complementos viários necessários;

b.2) implantação de conexões às ruas transversais permeabilizando o acesso à ZEIS Coque;

b.3) implantação de complexo viário, com elevados, interligando o Terminal de Integração;

b.4) implantação do Anel Viário: Av. Beira Rio - braço morto do Rio Capibaribe, Vias nas duas margens do canal Ibiaporá, Via paralela a Av. Agamenon Magalhães, Via paralela a Av. Beira Rio - Rio Capibaribe;

b.5) implantação de unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas atingida pelas intervenções previstas no inciso III, § 1º artigo 5º desta lei;

b.6) urbanização das margens do Rio Capibaribe, com implantação de áreas verdes e de espaços públicos de lazer;

b.7) implantação do Parque Beira Rio, nas margens do Rio Capibaribe, conforme projeto em desenvolvimento na URB Recife;

b.8) regularização fundiária da ZEIS Coque;

b.9) implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada por esta Operação;

b.10) implementação de programa de reabilitação urbana para os imóveis da Rua do Imperador Pedro II e entorno diretamente afetados por esta Operação;

b.11) relocação do Posto de Saúde existente e implantação de dois novos postos do PSF;

b.12) implantação de dois novos CEMEI, nos moldes da legislação específica municipal;

b.13) implantação de quadras poliesportivas integradas aos empreendimentos;

b.14) implantação de um Centro de Referência Ambiental localizado entre a ponte Joaquim Cardoso e o Parque e o Parque Beira Rio, conforme projeto em desenvolvimento na URB Recife;

b.15) implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos desta Operação Urbana Consorciada.

## 3. DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

III - O perímetro que integra a referida Operação Urbana Consorciada se subdivide em cinco setores, conforme área definida no item 1, para os quais ficam estabelecidas as diretrizes abaixo:

c.) Para os lotes contidos no SETOR DE INTERESSE SOCIAL:

c.1) adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos nesta lei e de acordo com Projeto de Urbanização;

c.2) coeficiente de Aproveitamento Máximo: Igual a 2,0 para as Habitações de Interesse Social - HIS;

c.3) coeficiente de Aproveitamento Máximo: Igual a 1,0 para os demais usos, podendo chegar a 3,0 mediante outorga;

c.4) usos permitidos: todos os usos de interesse da comunidade local, inclusive usos incômodos, desde que respeitados os requisitos de instalação previstos em lei específica vigente, excetuados postos de abastecimento e comércio de produtos perigosos.

c.5) recuos mínimos: Pode colar em todas as divisas até a altura de 7,50m desde que não ocupe mais de 70% do lote. Para abertura de vãos, afastar no mínimo 1,50m das divisas laterais e de fundos.

c.6) gabarito: Livre

c.7) exigência de vagas para veículos: análise especial pelo órgão competente

d) Para os lotes contidos no SETOR JURÍDICO

d.1) adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade ao Terminal de Integração dentro dos melhoramentos previstos nesta lei e de acordo com Projeto Viário a ser desenvolvido;

d.2) faixa de 4,00 m para as calçadas;

d.3) usos permitidos: todos os usos de comércio e serviço, inclusive usos incômodos, desde que respeitados os requisitos de instalação previstos em lei específica vigente, excetuados postos de abastecimento e comércio de produtos

perigosos;

d.4) os prédios com mais de quatro pavimentos deverão ser erigidos sob pilotis garantindo-se a ocupação máxima de 30% sob a esplanada desde que destinadas ao uso condominial ou misto;

d.5) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,5 permanecendo o procedimento de cálculo da área de construção permitida da legislação em vigor;

d.6) recuos mínimos do térreo ao terceiro pavimento:

d.6.1) frente = 5,00 m contados a partir do alinhamento fornecido pelo órgão competente;

d.6.2) lateral e fundos = Nulo até a altura de 7,5m;

d.7) recuos mínimos acima do terceiro pavimento:

prevalece a legislação em vigor para o cálculo dos afastamentos, adotando-se como afastamentos iniciais frente 5,00, lateral e fundos 3,00;

d.8) os imóveis que ficarem ociosos em decorrência da migração de escritórios e serviços para o Setor Jurídico da OPUC deverão ser reabilitados, recuperados e ocupados até a concessão do Habite-se ou Aceite-se dos novos empreendimentos, sob pena de ocupação compulsória pelo Município;

d.9) gabarito: Livre

e.) Para os lotes contidos no SETOR DE TRANSPORTE:

e.1) adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade ao Terminal de Integração dentro dos melhoramentos previstos nesta lei e de acordo com Projeto Viário a ser desenvolvido;

e.2) usos permitidos: análise especial a critério do órgão competente, resguardados os interesses públicos de acessibilidade pedestre e transporte.

e.3) os prédios com mais de quatro pavimentos deverão ser erigidos sob pilotis garantindo-se a ocupação máxima de 30% sob a esplanada desde que destinadas ao uso condominial e de comércio e serviço.

e.4) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,5 permanecendo o procedimento de cálculo da área de construção permitida da legislação em vigor;

e.5) recuos mínimos do térreo ao terceiro pavimento:

e.5.1) frente = 5,00 m contados a partir do alinhamento fornecido pelo órgão competente;

e.5.2) lateral e fundos = Nulo até a altura de 7,5m

e.6) recuos mínimos acima do terceiro pavimento: prevalece a legislação em vigor para o cálculo dos afastamentos, adotando-se como afastamentos iniciais frente 5,00, lateral e fundos 3,00;

e.7) os imóveis que ficarem ociosos em decorrência da migração de empresas, escritórios e serviços para o setor jurídico da OPUC deverão ser reabilitados, recuperados e ocupados até o habite-se dos novos empreendimentos sob pena de ocupação compulsória pelo município.

e.8) gabarito: Livre

f) Para os lotes contidos no SETOR DE LAZER:

f.1) adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos nesta lei e de acordo com Projeto dos Parques a serem desenvolvidos.;

f.2) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,01;

f.3) usos permitidos: todos os usos públicos de lazer, inclusive usos incômodos, desde que respeitados os requisitos de instalação previstos em lei específica vigente, excetuados postos de abastecimento e comércio de produtos perigosos.

f.4) recuos mínimos: pode colar em todas as divisas desde que não ocupe mais de 3% do lote. Para abertura de vãos, afastar no mínimo 1,50 m para as divisas laterais e de fundos;

f.5) gabarito: Livre.

#### 4. DA CONTRAPARTIDA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO

IV - Fica o Poder Executivo autorizado a receber a contrapartida do potencial adicional de construção para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Joana Bezerra, nos termos desta lei, para imóveis novos, reformas, ou legalizações.

V - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, além do coeficiente um (1,0), mediante contrapartida.

VI - Para o uso do semi-enterrado e subsolo deverão ser observadas as disposições definidas na legislação vigente até a data da publicação da presente lei.

VII - A contrapartida do potencial adicional de construção e modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos será realizada através de aporte financeiro nos termos desta Lei.

#### 5. DOS INCENTIVOS E DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS

VIII - Além das diretrizes específicas estabelecidas anteriormente e do pagamento da contrapartida, para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçadas e vias mencionadas no Plano de Intervenção e Obras, recebendo como incentivo o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel, para fins de cálculo do potencial construtivo, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote.

IX - Todos os empreendimentos destinados a usos não residenciais inseridos no perímetro desta lei deverão prever, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 50 m<sup>2</sup> de área construída para estacionamento de automóveis, podendo estas se situarem em edifícios garagem localizados dentro do perímetro da OPUC.

XI - O cálculo de vagas para os usos habitacionais deverão ser submetidos à análise especial pelo Órgão Competente.

XII - As demais disposições específicas para a implantação de vagas de garagem deverão obedecer à legislação vigente

até a data de publicação desta lei.

XIII - Expedido alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à Operação Urbana Consorciada Interligada Joana Bezerra.

XIV - Será permitida a Transferência do Direito de Construir dentro da área da Operação Urbana Consorciada desde que respeitada a área máxima de construção prevista para a operação como um todo, mediante pagamento da outorga acima prevista e análise especial do Instituto Pelópidas Silveira.

XV - As demais disposições deverão obedecer à legislação vigente.

---

Fonte: Portal de Busca da Legislação Municipal do Recife - [www.legiscidade.com.br](http://www.legiscidade.com.br)