

## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

### RECOMENDAÇÃO nº 06/2015

Recomendação ao Secretário Municipal de Urbanismo e Coordenador Geral do Plano Salvador 500 e da Atualização do PDDU e LOUOS, Silvio Pinheiro, para a revisão e aperfeiçoamento do produto P4.1 – “Análise da legislação urbanística vigente, elaborado pela consultora FIPE”

O **Ministério Público do Estado da Bahia**, pela Promotora de Justiça de Habitação e Urbanismo, que esta subscreve, tendo por base os elementos colhidos no Inquérito Civil tombado sob o SIMP nº 003.0.79857/2014, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais:

**Considerando** que o Município de Salvador contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE para elaboração do Plano Salvador 500, abrangendo a construção da participação social, da estratégia de desenvolvimento para Salvador, até no horizonte de 2049, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS, sob a coordenação geral do Secretário Municipal de Urbanismo – SUCOM e a coordenação técnica da Fundação Mario Leal Ferreira – FMLF, com investimento de cerca de 6 milhões de reais.

**Considerando** que dentre as obrigações contratuais da FIPE, parametrizada pelo Termo de Referência, está a elaboração do produto P4.1 no item 6.2.2, através do qual assumiu o dever de proceder a análise da legislação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano tendo por referência a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), a da Lei Orgânica do Município, tendo sido destacado de forma exemplificativa leis federais e estaduais que tratam de matérias afins e das leis municipais 3377/84, 7400/2008 e a 8167/2012, sendo ainda incluso

as leis 8378/2012 e 8379/2012, que não integram o ordenamento jurídico municipal.

**Considerando** que em 27 de junho de 2015 foi disponibilizado no site do Salvador 500 o documento nominado “PLANO SALVADOR 500 - P4.1 – RELATÓRIO: AVALIAÇÃO DO PDDU E DA LOUOS EM VIGOR E RESPECTIVAS JUSTIFICATIVAS E RECOMENDAÇÕES PARA A PROPOSTA DE REVISÃO DESTES INSTRUMENTOS”, que veio na sequência do relatório de caracterização atual que no item 6.1 procedeu análise preliminar da legislação urbanística, comprometendo-se naquela oportunidade a promover o aprofundamento do estudo;

**Considerando** que a consultora FIPE não cumpriu integralmente o contrato, pertinente ao produto p4.1, na medida em que não procedeu a análise da legislação urbanística vigente, porquanto de maneira inaceitável deixou de analisar dezenas de leis abaixo nominadas, que promoveram alteração no PDDU e LOUOS:

#### **Leis Municipais que alteraram o PDDU e/ou LOUOS:**

- Lei nº 8.675/2014 – Estabelece as Zonas e os Eventos que, quanto ao Limite de Decibéis. – Estabelece as zonas e os eventos que, quanto ao limite de decibéis previsto, estão excluídos do disposto no art. 3º da Lei nº. 5.354, de 28 de janeiro de 1998, no Município de Salvador, e dá outras providências. (07/10/2014)
- Lei 8.674/2014 – Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de terra do domínio Municipal, que indica, ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, destinadas à implantação de unidades de habitação popular de interesse social, e dá outras providências. (01/09/2014)
- Lei nº 8.641/2014 – Implantação de portões ou guaritas em vias públicas – O poder Executivo Municipal fica autorizado a aceitar, a custo dos interessados, propostas para implantação de portões ou guaritas em vias públicas. (25/08/2014)
- Lei nº 8.641/2014 – Altera o caput do art. 8º da Lei 4.607, de 1992, alterado pela Lei 8.032, de 14 de julho de 2011, e dá outras providências. (15/08/2014)
- Lei nº 8.637/2014 – Dispõe sobre a obrigatoriedade de vagas para táxis comuns nos estabelecimentos reconhecidos como Polos Geradores de Tráfego – PGT, no Município de Salvador. (07/08/2014)
- Lei nº 8.287/2012 – Dispõe sobre a assistência técnica pública e gratuita no âmbito da arquitetura, urbanismo e engenharia para habitação de interesse social voltada à população de baixa renda. (17/05/2012)
- Lei nº 8.165/2012 – Regulamenta as Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 que indica e dá outras providências. (17/01/2012)
- Lei nº 8.164/2012 – Regulamenta as Áreas de Proteção de Recursos Naturais - APNR de Pituacú, Mata dos Oitis e Manguezal do Rio Passo Vaca, integrantes do

Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 e dá outras providências. (17/01/2012)

- Lei nº 8.140/2011 – Dispõe sobre a padronização dos passeios públicos do Município de Salvador, e dá outras providências. (08/11/2011)
- Lei nº 8.056/2011 – Dispõe sobre as vagas de estacionamento e criação de credenciais destinadas, exclusivamente, a veículos que transportem idosos, pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida no Município de Salvador e dá outras providências. (01/08/2011)
- Lei nº 8.043/2011 – Estabelece a largura e altura livre mínimas das portas de edificações públicas e privadas destinadas ao uso coletivo para viabilizar a circulação de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida no Município de Salvador. (19/07/2011)
- Lei nº 8.032/2011 – Altera a redação do art 8º da Lei nº 4.607/1992, que incentiva a oferta de lotes populares, dispõe sobre condomínios fechados e dá outras providências. (14/07/2011)
- Lei nº 7.899/2010 – Dispõe sobre a obrigatoriedade do uso de limitadores de sons e ruídos, produzidos por automóveis ou imóveis de qualquer natureza. (14/10/2011)
- Lei nº 7.719/2009 – Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Município de Salvador no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009 e dá outras providências. (24/09/2009)
- Lei nº 6.322/2003 – Dispõe sobre a alteração dos Critérios de Compatibilidade Locacional dos Usos CS - 10 e CS - 19.3, previstos na Lei nº 3377, de 23 de Julho de 1984, a permissão do Uso CS - 19.3 e dá outras providências. (07/08/2003)
- Lei nº 6.092/2002 Altera dispositivos da Lei nº 3.377/84 e dá outras providências.
- Lei nº 6.080/2001 – Altera dispositivos das Leis nº 3.377/84, 5.502/99 e 5.669/99 e dá outras providências. (21/01/2002)
- Lei nº 5.696/2000 - Altera delimitação de Zonas de Concentração de Usos Residenciais e Industriais que indica e dá outras providências. (06/01/2000)
- Lei nº 5.692/2000 – Alteração das Leis 3.377, de 23 de julho de 1984 e 3.805, de 04 de novembro de 1987 – Dispõe sobre a alteração das Leis 3.377, de 23 de julho de 1984 e 3.805, de 04 de novembro de 1987 e dá outras providências. (06/01/2000)
- LEI Nº 5.553/99 Altera a Lei nº 3.377 de 23 de julho de 1984, modificada pela Lei nº 3.853/88 e dá outras providências.
- Lei nº 5.502/99 – Estabelece restrições de uso e de ocupação para a área que indica e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial Municipal em 08 de fevereiro de 99.

#### **Decretos Municipais relacionados com o PDDU e/ou LOUOS:**

- Decreto nº 25.913/2015 – Restabelece o Uso do Instrumento da Transferência do Direito de Construir- Transcon- Originário das áreas denominadas Sítio Catu e Sítio Catu Novo, e dá outras Providências. (30/03/2015)
- Decreto nº 24.879/2014 – Enquadra logradouros da rede viária do Município do Salvador e dá outras providências (01/04/2014)
- Decreto nº 24.419/2013 – Regulamenta os art. 32 a 46 da Lei Municipal nº 8.421, de 15 de Julho de 2013, referentes ao Cadastro Informativo Municipal – CADIN Municipal (05/11/2013)
- Decreto nº 24.350/2013 – Estabelece regras para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município, com base nos resultados apresentados pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município – SUCOM. (10/10/2013)
- Decreto nº 24.236/2013 – Estabelece regras para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município, com base nos resultados apresentados pelo Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria nº 022/2013- SUCOM, conforme o Decreto nº 23.760, de 02 de janeiro de 2013. (11/09/2013)
- Decreto nº 23.809/2013 – Suspende, temporariamente, a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município de Salvador. (07/03/2013)
- Decreto nº 23.730/2012 – Regulamenta A Zona de Proteção Ambiental de Ipitanga, integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 e dá outras providências. (26/12/2012)
- Decreto nº 23.732/2012 – Regulamenta o disposto no § 3º do artigo 278 da Lei 7.400/2008 – PDDU e dá outras providências. (26/12/2012)
- Decreto nº 23.719/2012 – Altera os Decretos 21.676, de 12 de abril de 2011 e 23.509, de novembro de 2012, e dá outras providências. (21/12/2012)
- Decreto nº 23.709/2012 – Regulamenta a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM das Ilhas de Bom Jesus dos Passos, Língua de Baleia, Santo Antonio, Coqueiros e Itapipuca e dá outras providências. (21/12/2012)
- Decreto nº 23.509/2012 – Altera, na forma que indica, a planta do Plano de Manejo da Ilha dos Frades constante do Decreto nº 20.179/2009, que regulamenta a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM da Ilha dos Frades. (23/11/2012)
- Decreto nº 22.451/2011 – Estabelece prazos para a execução de Vias Marginais das Avenidas que indica e dá outras providências. (07/12/2011)
- Decreto nº 22.384/2011 – Estabelece normas para operação de Carga e Descarga no Município do Salvador. (23/11/2011)
- Decreto nº 21.676/2011 – Estabelece nova Regulamentação para a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM da Ilha dos Frades, institucionalizada pelo decreto 20.179, de 29 de outubro de 2009, e dá outras providências. (12/04/2011)
- Decreto nº 21.571/2011 – Altera dispositivos dos Decretos nºs 13.305/2004 e 12.642/2000 e dá outras providências. Dispõe sobre a instalação de engenhos e outros meios publicitários em imóveis. (03/02/2011)

- Decreto nº 21.543/2011 – Regulamenta a aplicação do disposto no § 2º do Artigo 238 da Lei 7.400/2008 (PDDU) e dá outras providências. (18/01/2011)
- Decreto nº 21.434/2010 – Regulamenta a Zona de Proteção Ambiental de Aratu integrante do Sistema de Área de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM e dá outras providências. (07/12/2010)
- Decreto nº 21.082/2010 – Suspende a utilização da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON em receptores situados nas áreas de Borda Marítima de Salvador e determina a apuração de supostas irregularidades denunciadas na Câmara de Vereadores do Município. (20/08/2010)
- Decreto nº 20.714/2010 – Estabelece normas para operações de carga e descarga no Município do Salvador. (13/04/2010)
- Decreto nº 20462/2009 – Dispõe sobre a realização de processo licitatório com vistas à cessão de uso de espaço público destinado à instalação de camarote, praticável, arquibancada, palcos e similares, praticáveis para emissoras de televisão, de rádio, jornais, portais e outros órgãos de imprensa em espaço público. (18/12/2009)
- Decreto nº 20.188/2009 – Altera dispositivos e o Anexo Único do Decreto nº 16.302/06 (que Regulamenta a Lei nº 6779, de 28 de julho de 2005, que concede isenção e remissão de tributos e incentivos que indica e dá outras providências) e dá outras providências. (03/11/2009)
- Decreto nº 20.023/2009 – Regulamenta dispositivo da Lei 7.400/2008 – PDDU, quanto a utilização do Instrumento da transferência do direito de construir na forma que indica e dá outras providências. (29/09/2009)
- Decreto nº 19.757/2009 – Dispõe sobre ajuste no valor da contraprestação calculada na forma do Decreto nº 18.571, de 17 de julho de 2008 e dá outras providências. (14/07/2009)
- Decreto nº 19.752/2009 – Cria o Parque Municipal do Manguezal do Rio Passa Vaca e dá outras providências. (13/07/2009)
- Decreto nº 19.753/2009 – Regulamenta dispositivos constantes da Lei nº 7.400/2008 – PDDU e dá outras providências. (13/07/2009)
- Decreto nº 19.508/2009 – Regulamenta a aplicação da quota de conforto na utilização dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir, estabelecidos nos artigos 256 e 264 da Lei 7.400/08 e dá outras providências. (23/04/2009)
- Decreto nº 18.571/2008 – Regulamenta os artigos 85, 86 e 87 da Lei Orgânica do Município, que dispõe sobre o procedimento para o cálculo de contraprestação pela utilização de índices ou parâmetros urbanísticos mais permissivos, e dá outras providências. (17/07/2008)
- Decreto nº 18.440/2008 – Regulamenta disposições da Lei nº 5.176/96 que dispõe sobre a regularização de edificações, parcelamentos do solo, arruamento, atividades e dá outras providências. (05/06/2008)

**Considerando** que o Termo de Referência **NÃO** limitou a análise da legislação Municipal Urbanística **VIGENTE**, quando **destacou** as leis abaixo:

- “**Lei nº 3.377/1984 (LOUOS) e Lei nº 7.400/2008 (PDDU)**, notadamente em relação aos critérios para o estabelecimento dos CA mínimo, CA básico e CA máximo para as diferentes zonas de uso, bem como a avaliação da necessidade de definição de critérios de transição até a aprovação da nova LOUOS e de estímulo a instalação de usos e atividades em função das políticas públicas e de projetos estratégicos previstos para se alcançar as transformações desejadas pela revisão do PDDU;
- **Lei nº 7.400/2008 (PDDU) e Lei nº 8.167/2012 (LOUOS)**, especialmente em relação às alterações às normas de competência do PDDU, relacionadas às diretrizes de zoneamento, de mobilidade urbana, e para as áreas de valor ambiental e cultural, que acarretaram Ação Direta de Inconstitucionalidade por alterar o PDDU e suspensão da aplicação da Lei nº 8.167/2008. Cabe à CONTRATADA avaliar as implicações urbanísticas e jurídicas dessas alterações, visando à formulação de diretrizes para a revisão da LOUOS.
- **Lei nº 8.379/2012 (LOUOS) e Lei nº 8.167/2012 (LOUOS)**, que acarretaram a assinatura do Prefeito e do Procurador Geral de Justiça do Estado de Salvador, em 30/04/2013, de Modulação de Efeitos da Decisão Final em face das leis: nº 8.378/2012 (estímulo a Hotéis) e Lei nº 8.379 (LOUOS).
- **Lei nº 8.378/2012** por 12 meses do art. 1º; art. 4º preservando as alterações dos art. 172, parágrafo único; art.181, inciso VI; Art. 255, inciso II e Art. 263, inciso II; art. 6º; 8º; 9º; 10; 11.
- **Lei nº 8.378/2012** por 3 meses do art. 2º e art. 3º.
- **Lei nº 8.379/2012** por 12 meses dos art. 34 a 39 e 120”.

**Considerando** que as leis 8378/2012 e 8379/2012 não integram o ordenamento urbanístico vigente no Município de Salvador, porquanto declaradas nulas por inconstitucionalidade pelo Tribunal de Justiça, com efeito *ex tunc*, inclusive expirou-se a modulação de efeitos dos poucos artigos que tiveram “sobrevida”, por um ano, sendo que a menção dessas leis inexistentes, no bojo do documento, confunde muito o leitor, dificultando a compreensão do mesmo;

**Considerando** que o Produto P4.1, elaborado pela FIPE, não faz menção aos princípios e diretrizes do PDDU, sendo impossível proceder a análise da legislação urbanística de um Município sem a apreciação de seus princípios e diretrizes orientadores; Registre-se que o fato de constar no Termo de Referência que a FIPE apresentará, em outro produto, “versão consolidada dos objetivos e diretrizes” (6.6.2 – Produto 10), não isenta a Consultora de proceder a profunda análise destas diretrizes e princípios neste P4.1, até porque o PDDU vigente é bastante reducionista em relação aos princípios nesse P4 1, registre-se que o PDDU de 2004, que era bem mais didático e orientador, linha também seguida pelo atual

PDDU de São Paulo. Mas a FIPE não tece nenhuma consideração;

**Considerando** que Produto P4.1 não está em consonância com a Lei Orgânica do Município, já que estabelece, que as normas a serem observadas para o planejamento urbanos, devem guardar harmonia com as diretrizes gerais previstas no PDDU e a FIPE avança em propostas apresentadas neste documento, bem como “Relatório de Caracterização Atual”, e ainda no “Salvador Hoje e Tendências”, sem apresentação das propostas para tais diretrizes.

**Considerando** que a FIPE procedeu uma análise seletiva dos temas abordados no P4 1 limitando-se praticamente aos institutos urbanísticos relacionados com o aumento do potencial construtivo (CAM, CAB, TRANSCON e Outorga Onerosa), configurando ênfase excessiva e injustificada, porquanto tais instrumentos foram amplamente utilizadas no Município e em nada contribuíram para o desenvolvimento urbano da cidade de Salvador, de forma a torná-la uma, cidade sustentável, nos termos do art. 2, I, da Lei 10.257/2001. Ademais a FIPE não apresenta proposta para corrigir tal desvio, nem mesmo faz a apreciação da experiência acumulada com o uso dos institutos citados nos sete anos de vigência do atual PDDU, reduzindo-se a observação notória do excessivo uso da TRASCON em detrimento da Outorga Onerosa;

**Considerando** que no produto P4.1 a FIPE reconhece a importância do FUNDURBS - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador, contudo não retrata que os recursos do mesmo, oriundos de outorga onerosa, foram destinados à obras de conservação e manutenção da Cidade, por força da Lei 7.779/2011, que alterou o art. 321 do PDDU, sem as audiências públicas prévias e sem a participação da sociedade. E que tal ilegalidade procedimental repetiu-se, com a aprovação da Lei 8798/2015, e desta feita referendou gastos realizados em desconformidade com o art. 31 do Estatuto da Cidade (lei 10257/2001);

**Considerando** que, no Produto P4.1, a FIPE informa que será revisado e alterado a caracterização das macroáreas e macrozoneamento, apresentando como singela justificativa os conflitos existentes entre o PDDU e LOUOS;

**Considerando** que, pertinente a todas as macroárea, a exceção de uma (*Macroárea de Requalificação Urbana, Macroárea de Manutenção da Mobilidade Urbana, Macroárea de Reestruturação Urbana, Macroárea de Consolidação Urbana, Macroárea de Conservação Ambiental, Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental*) o Produto P4.1 apenas restringe-se à análise pertinente ao CAM e CAB, não apresentando nenhuma conclusão ou proposta;

**Considerando** a impossibilidade de aplicação dos instrumentos urbanísticos, cujo “rebatimento no solo” é obrigatório do texto do PDDU (parcelamento compulsório, TRANSCON, Outorga Onerosa, perempção, OUC), não alcançarão a precisão técnica necessária para o seu bom desempenho em prol da cidade sustentável, apenas com a delimitação de macroárea e marcozonas, em razão das desigualdades socioespaciais e ambientais da cidade de Salvador;

**Considerando** que o Produto P4.1 analisou apenas o corredor especial da orla, deixando claro o interesse de fomentar a verticalização da orla marítima de Salvador, desde o “Relatório de Caracterização Atual”, sem contudo, demonstrar a capacidade da estrutura urbana suportar tal adensamento, especialmente porque, não foram realizados os estudos primários de densidade e saturação da infraestrutura;

**Considerando** que caberia à FIPE no Produto P4.1 analisar todos os instrumentos urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística vigente na cidade de Salvador, especificando qual foi a experiência acumulada ao longo dos sete anos de existência do PDDU, como foi seu desempenho e aplicação de cada um, mergulhando profundamente no tema. A FIPE ao revés limitou-se à abordagens doutrinárias rasas e transcrições de artigos de leis

**Considerando** que o Produto P4.1 não sinaliza de forma propositiva medidas para materializar a função social da propriedade, reduzindo-se à propor o estabelecimento do coeficiente de aproveitamento mínimo, sem contudo, indicar em que áreas, nem propor qual seria este mínimo. Também, a FIPE, não faz a



correlação deste coeficiente de aproveitamento mínimo, com o critério atualmente utilizado para definir imóvel subutilizado, que é de 20%;

**Considerando** que o Produto P4.1 trata de forma superficial e genérica o parcelamento, edificação, utilização compulsórias, o IPTU progressivo e desapropriação sanção, institutos que estão no coração da proposta do PDDU de vivificar a funcionalidade da propriedade privada;

**Considerando** que todos os demais instrumentos previstos no PDDU relacionados aos aspectos como serviços sociais de saúde, educação, assistência social, lazer, recreação e esporte, segurança alimentar e nutricional e abastecimento alimentar, bem como serviços urbanos, de iluminação pública cemitérios e serviços funerários, segurança pública, utilização de energia e telecomunicações, a FIPE no P4 1 não faz qualquer apreciação, limitando-se a registrar que se “mostram adequados”, sem fazer nenhuma análise, nem informa que alterações e revisões pretende;

**Considerando** que o Produto P4.1 apenas menciona a criação e como se compõe o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, sem contudo fazer qualquer análise deste aspecto central do PDDU, no qual está incluso o sistema de informações, que não foi materializado comprometendo a atualização do PDDU e LOUOS que está em processo. A FIPE simplesmente não aborda o tema;

**Considerando** que, no Produto P4.1, a FIPE reconhece necessidade realização de estudo aprofundados para análise das questões pertinentes à Operação Urbana Consorciada (OUC), gabarito de altura das edificações, recuos localizados na área de borda marítima, bem como, para o macrozoneamento de áreas de proteção ambiental. Ocorre que em função desta observação deixa de analisar diversos dispositivos legais da legislação vigente, persistindo esta lacuna no P4 1. É preocupante o momento desta análise já que o Município tenciona encaminha o projeto do PDDU à Câmara no mês de setembro;

**Considerando** que no Produto P4.1 a FIPE, não procedeu análise ou

menção aos Planos de Bairros, que são institutos com elevada potencialidade de permitir correta aplicação dos instrumentos urbanísticos e forma contextualizada e com a participação da sociedade, na medida em que a população sente-se mais próxima dos problemas;

**Considerando** que o Produto P4.1 é omissivo quanto a providência a ser adotada para o atendimento da Lei de Política Nacional de Defesa Civil 12.608/2012, que exige a inserção no PDDU de mapa das áreas de risco geológico, e o que dispomos em Salvador está desatualizado com mais de 10 anos de elaboração, não prestando para instruir o novo PDDU;

**Considerando** que o Produto P4.1 é omissivo pertinente à necessidade de inserção do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, previsto na Lei nº 12.587/2012, no conteúdo do PDDU, já que Salvador possui mais de 500 mil habitantes, conforme determinação expressa no Estatuto da Cidade art. 41, § 2º, da Lei 10.257/2001, ou ao menos guardar compatibilidade.

**Considerando** que o Produto P4.1 é omissivo em relação à proposta de regularização fundiária plena, prevista no art. 46 da Lei 11977/2009, e que a FIPE não abordou a conexão entre as áreas de risco e a regularização fundiária; ademais a FIPE é extremamente superficial ao tratar dos institutos da demarcação urbanística e legitimação de posse, citando apenas dispositivos legais, sem proceder o seu rebatimento no território, nem menciona sequer se irá inseri-los no PDDU;

**Considerando** que o Município de Salvador e a FIPE não aproveitaram as importantes e conscienciosas contribuições apresentadas pela sociedade civil através do Fórum a Cidade é Nossa, Participa e IAB-BA, entregues em audiência pública, quando já chamavam atenção para a ênfase completamente injustificada, concedida no diagnóstico da FIPE à outorga onerosa, TRANSCON, em detrimento de os outros instrumentos urbanísticos, pontuando que esse indesejável recorte mereceria revisão porquanto a utilização dos mesmos em nada modificou a realidade da Cidade nos sete anos de vigência do presente PDDU. O documento também chamou atenção para a timidez com que foi abordado o estudo de impacto

de vizinhança, propondo um tratamento exauriente e a autoaplicabilidade no próprio PDDU. Sendo que o P4.1 repete os mesmos equívocos.

**Considerando** as profundas distinções entre o documento “Relatório de Caracterização Atual” que foi apresentado em quatro audiências públicas sucessivas e o documento “Salvador Hoje e Tendências” (com mais de 500 páginas), que pretende ser, além de um diagnóstico, também um prognóstico, e que, sua apreciação e conhecimento pela sociedade civil demandará mais do que a única audiência pública designada para 28/08/2015, até porque na mesma também deverá ser discutido o produto P4.1, que integra o diagnóstico;

**Considerando** que o Produto P4.1 apresenta equívocos à exemplo de menção à:

- “dois terminais rodoviários turísticos na praia de Ondina e outro no Centro Municipal Camaragibe / Iguatemi e há também um Terminal Rodoviário Urbano de Integração em Vitória, que faz interligação com Metrô Clínicas” (pag. 43 do Relatório P4.1); Quando nos não temos terminal turístico no bairro de Ondina, e o Metro Clínicas integra o sistema metroviário de São Paulo.
- Avenida Tamburugy como corredor supramunicipal (fls. 94, do Relatório P4.1), o que está errado porque tal artigo foi anulado, quando da ADIN, havendo em Salvador, apenas um único corredor supramunicipal, CDS 1, que é a Av. Paralela.
- A afirmação que no Município de Salvador o direito de superfície é um instituto jurídico muito utilizado (onde?); acredita-se que deve ser uma realidade de São Paulo, e não desta primeira capital do País.

**Considerando** que foi procedida a elaboração do P4. 1 que visava a análise pela consultoria FIPE, sem a colaboração de nenhum juristas, o que comprometeu seu resultado final;

**RESOLVE** o Ministério Público, através da 16ª Promotoria de Justiça de Assistência, com atuação na Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da

Capital baiana recomendar o Coordenador Geral do Plano Salvador 500 e da atualização do PDDU e LOUOS, o Secretário Municipal de Urbanismo, Silvio Pinheiro, que se segue:

- 1)** Que a FIPE reelabore e aperfeiçoe do Produto P4.1 de forma a atender o Termo de Referência, e efetivamente promova um avaliação de toda a legislação urbanística vigente no Município, pois somente desta forma, poderá propor medidas para seu aperfeiçoamento;
- 2)** Que determine à consultora FIPE que proceda a análise de todas as Leis, Decretos, Portarias, notas técnicas e instruções normativas que integram o ordenamento urbanístico jurídico municipal e guardam correlação direta com o PDDU e com a LOUOS, porquanto implicaram em alterações de artigos dos mencionados diplomas legais que não foram analisados;
- 3)** Que determine à Consultora FIPE que proceda a readequação do Produto P4.1, separando em seu texto e conteúdo as legislações urbanísticas vigentes, das Leis nº 8378/2012 e 8379/2012, anuladas por inconstitucionalidade, porquanto retiradas do ordenamento jurídico municipal; As leis vigentes não podem ser analisadas conjuntamente com leis inconstitucionais que desapareceram do mundo jurídico
- 4)** Que determine à Consultoria FIPE a efetiva análise de todos os instrumentos urbanísticos integrantes do PDDU, com o mesmo cuidado e profundidade técnica com que foi analisado CAM, CAB, TRANSCON e Outorga Onerosa, analisando sua aplicação e resultados ao longo da experiência acumulada nos sete anos de vigência do PDDU de 2008;
- 5)** Que determine à Consultora FIPE que proceda a análise das consequências de aplicação do SAVAM em todo o território soteropolitano, porquanto o produto reduziu-se a análise de aplicação do SAVAM apenas na orla marítima de Salvador;

- 6) Que o Município de Salvador, através da coordenação geral de atualização do PDDU e LOUOS e coordenação técnica, proceda a alteração do cronograma de conclusão da elaboração do Projeto de Lei do PDDU de Salvador, de forma a permitir a análise criteriosa e não assoldada, de toda a legislação urbanística do Municípi, com implicações do PDDU e da LOUOS, e, após esta análise, promova o Município sua apreciação e aprovação do documento, seguido de publicação, e realização de audiência pública para discussão;
- 7) Que o Município, através da coordenação geral de atualização do PDDU e LOUOS e coordenação técnica proceda a designação e realização de, no mínimo, três audiências públicas, além da designada para 26/08/2015 para a discussão do diagnóstico e prognóstico nominado “Salvador Hoje e Tendências”, já que o documento profundas alterações, sendo significamente diverso do “Relatório de Caracterização Atual” que foi objeto de quatro audiências públicas;

Fixa-se o prazo de 10 (dez) dias para resposta de acatamento a esta Recomendação ou para apresentação de justificativas fundamentadas para o seu não atendimento, que ora são requisitadas na forma da lei, devendo as informações pertinentes ser encaminhadas à Promotoria de Justiça de Urbanismo e Habitação.

Requisita-se no prazo de 10 (dez) dias para a divulgação desta Recomendação no meio de publicação destinada aos atos oficiais da SINDEC.

Atenciosamente,

Salvador, 28 de agosto de 2015.

**HORTENSIA GOMES PINHO**

Promotora de Justiça