CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

26/11/2021

Regulamentação OODC/TDC

RECIFE PREFEITURA

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

Foto: Andréa Rêgo Barros

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

PLANO DIRETOR			INSTRUMENTOS		LP/LUOS	
Diagnóstico Propositivo	Propostas (PD)	Minuta (PD)	Instrumentos	Minuta (Instrum)	Propostas (LP/LUOS)	Minuta (LP/LUOS)
Lançamento	4 Oficinas Temáticas		1 Oficina de Nivelamento	Audiência Pública	Workshop (Capacitação)	Audiência Pública
6 Consultas por RPA	6 Devolutivas por RPA		3 Oficinas Segmentos	Plenária do Concidade	8 Consultas Territoriais	Plenária do Concidade
	4 Oficinas Segmentos		01 Oficina Temática		4 Oficinas Segmentos	
	Seminário de Capacitação					
	Conferência do Plano Diretor					

Lei Complementar 02/2021

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

PLANO DIRETOR			INSTRUMENTOS		LP/LUOS	
Diagnóstico Propositivo	Propostas (PD)	Minuta (PD)	Instrumentos	Minuta (Instrum)	Propostas (LP/LUOS)	Minuta (LP/LUOS)
Lançamento	4 Oficinas Temáticas		1 Oficina de Nivelamento	Audiência Pública	Workshop (Capacitação)	Audiência Pública
6 Consultas por RPA	6 Devolutivas por RPA		3 Oficinas Segmentos	Plenária do Concidade	8 Consultas Territoriais	Plenária do Concidade
	4 Oficinas Segmentos		01 Oficina Temática		4 Oficinas Segmentos	
	Seminário de Capacitação					
	Conferência do Plano Diretor					

OFICINAS TEMÁTICAS

Pré-minuta de Lei
(abril/2019)

Oficina Temática
(nov/2019)

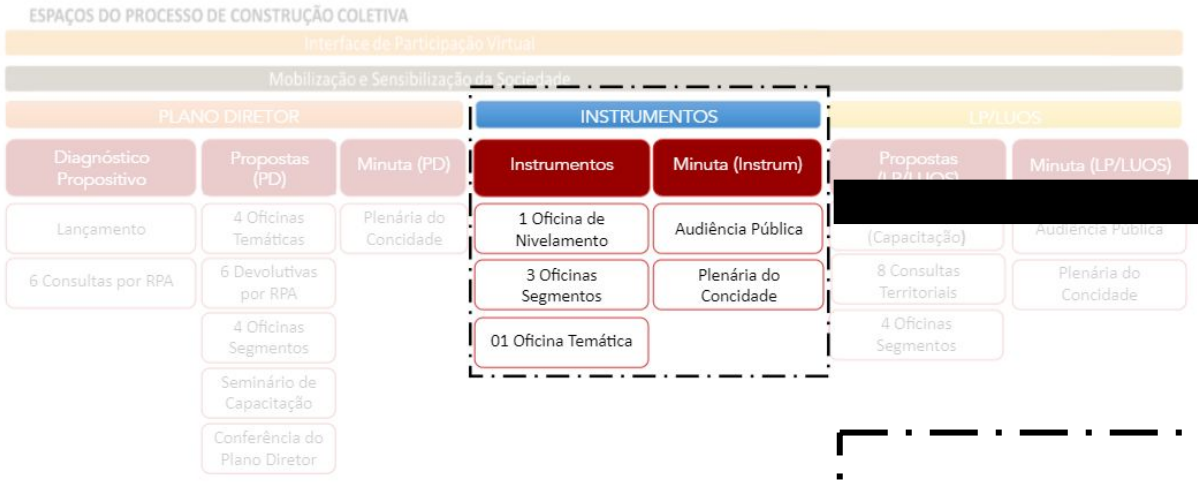
PLANO DIRETOR 2020

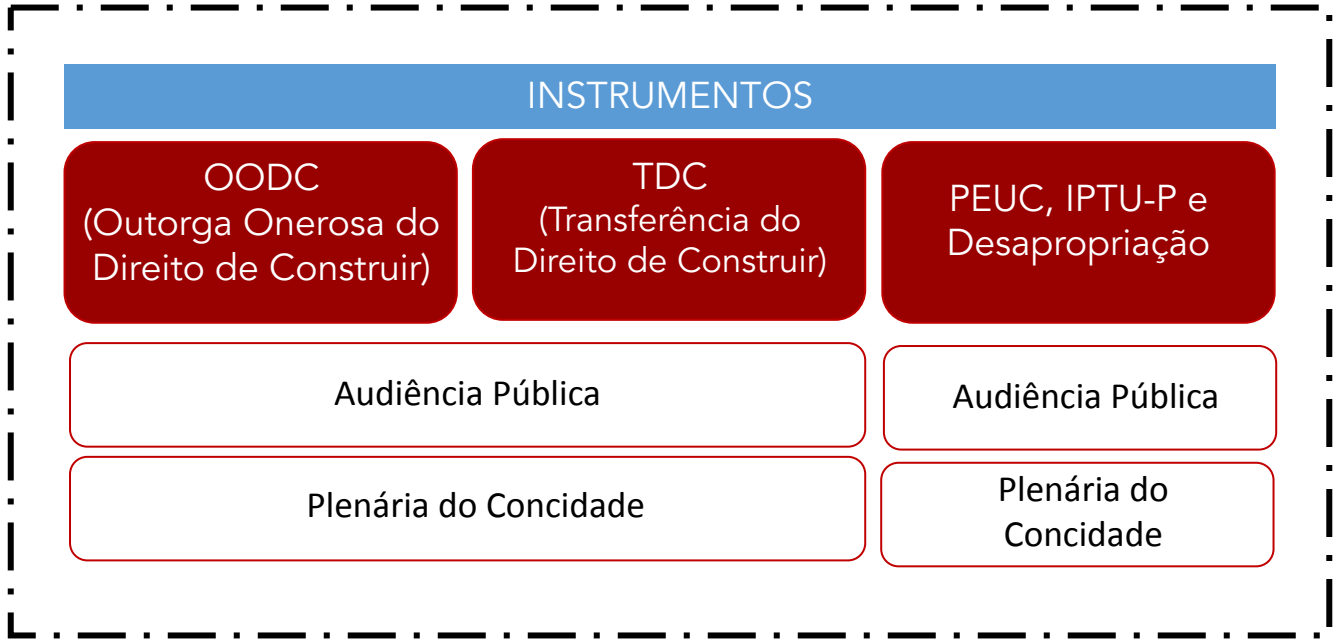
REGRAMENTOS COMPLEMENTARES

Regulamentação OODC
Regulamentação TDC
PEUC, IPTU-P, DESAPROPRIAÇÃO na Zona Centro
Adequação de legislação urbanística ao PD *(LUOS, Parcelamento do Solo, Edificações)*
Plano de Mobilidade Urbana do Recife
Projetos Especiais/Planos Urbanísticos ZEIS/ZEC/ZEPH
Avaliação técnica pelo órgão municipal competente nos imóveis elencados no Anexo X para possível reconhecimento como Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS)
Estudo para transformação das CIS em ZEIS 1
Adequação do PD ao PDUI, no que couber

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo





RETOMADA DO DEBATE EM 2021

REUNIÕES DA CÂMARA TÉCNICA DE PLANEJAMENTO	03 Reuniões de março a agosto/2021
CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA (DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS)	09/10/21
AUDIÊNCIA PÚBLICA - OODC/TDC	25/10/21
CONSULTA PÚBLICA (RECEBIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES)	09/10 a 08/11/21
SISTEMATIZAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES	10/11/21
DEVOLUTIVA E DEFINIÇÃO NA CT PLANEJAMENTO	11/11/21
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	**26/11/21**

YouTube BR

conselho da cidade do recife

Início

Explorar

Inscrições

Biblioteca

Histórico

Assistir mais tarde

Vídeos marcados co...

INSCRIÇÕES

TV Urbana

Gato Galactico | G

FILTROS

AUDIÊNCIA PÚBLICA - OODC/TDC

205 visualizações • Transmitido há 2 semanas

Conselho da Cidade do Recife

Audiência Pública - Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir | OODC/TDC O conteúdo ...

Conselho da Cidade do Recife

70 inscritos • 2 vídeos

INSCREVER-SE

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
OODC/TDC
ACESSE AQUI AS MINUTAS PROPOSTAS PARA A
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
E TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

- Contribuições incorporadas
- Contribuições incorporadas parcialmente
- Contribuições já contempladas na proposta.
- Contribuições não incorporadas por não observarem o Plano Diretor.
- Contribuições não incorporadas por discordância quanto a proposta
- Observações e Esclarecimentos.

34 **CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS:**

OODC	**17**
TDC	**17**

CT PLANEJAMENTO - 11/11/2021

- Debate sobre propostas recebidas;
- Incorporação e redação das contribuições inseridas nos respectivos artigos das minutas;
- Encaminhamento da minuta e do relatório da CT para o Conselho da Cidade;
- Convocatória da Plenária do Conselho, com disponibilização do material.

CONTRIBUIÇÕES OODC						
artigo	contribuição	rporada / contempl	passível de debate	rcialmente incorporac	não incorporada	justificativa
Art. 1º Esta lei reg	contribuição teste					
Art. 2º A Outorga						
Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:I. no	Não deveria ser obrigatória a utilização conjunta compulsória dos instrumentos OODC e TDC, uma vez que isto não está previsto no Plano diretor aprovado. Além dessa não previsão, a utilização compulsória gera a obrigação de aquisição de potencial de proprietários		x			Avaliar a retirada da obrigatoriedade da aquisição de potencial adicional via TDC. Entretanto, a TDC passaria a ser
	Ressaltando que a utilização conjunta compulsória não está prevista no Plano Diretor, nem fez parte, em nenhum momento, das discussões nas oficinas, audiências públicas encontros das câmaras técnicas ou outro evento anterior à publicação da Lei do novo Plano		x			Mesmo caso do item anterior.
	EMENDA MODIFICATIVA (NOVA REDAÇÃO) Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:		x			Mesmo caso do item anterior.
Art. 4º A contrapa	No § 2º. Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deveria prevalecer a média de valor de metro quadrado de terreno dos imóveis envolvidos no projeto.				x	Dispositivo já constante do Plano Diretor (Art. 122, Inciso II).
Art. 5º A contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) poderá ser paga à vista	Retirar do item IV a não expedição de habite-se parcial, prática esta consagrada e que permite a dinamização territorial, uma vez que empreendimentos podem começar a funcionar antes da finalização integral das obras, gerando emprego, renda, dinamização urbana,				x	A restrição à emissão do habite-se, mesmo parcial, é a principal garantia do pagamento da OODC. A liberação da utilização do
	QUESTIONAMENTO / PONTO PARA REFLEXÃO E ESCLARECIMENTO O Inciso V, do § 2º. do Art. 5º impõe restrições pertinentes à expedição de alvará de localização e funcionamento para situações de Projeto Inicial, mas estabelece uma dificuldade operacional	x				A restrição incidirá apenas na parte da edificação que tenha sido objeto de acréscimo mediante pagamento da contrapartida.
Art. 6º Em qualquer hipótese, o prazo para utilização	Considerando a OODC como um instrumento urbanístico e não como uma tributação, entendemos que cabe a possibilidade de transferência desse potencial não utilizado para outro empreendimento de mesma titularidade de empreendedor ou para mesma				x	A contrapartida deve ser vinculada a autorização de uma obra de um projeto licenciado em um terreno específico, não cabendo a
Parágrafo único.						
Art. 7º A contrapartida financeira referente à	"Considerando a OODC como um instrumento urbanístico e não como uma tributação, entendemos que cabe a possibilidade de transferência desse potencial não utilizado para outro empreendimento de mesma titularidade de empreendedor ou para mesma				x	Mesmo caso do item anterior.
Art. 8º Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra o valor da contrapartida será calculado da seguinte forma:	"Mais uma vez ressaltamos a natureza não tributária do instrumento da OODC. Portanto não caberia a cobrança de 10% de majoração injustificada no caso de alteração durante a obra com acréscimo de área. Também não se justifica a não possibilidade de				x	O dispositivo visa desestimular a prática de ingresso de projetos iniciais abaixo do coeficiente de aproveitamento passível de
	EMENDA SUPRESSIVA AO INCISO II DO ARTIGO 8º. JUSTIFICATIVA É descabido, injustificado, fero o princípio da isonomia a proposição de cobrança de contrapartida adicional para os casos de alteração do projeto durante a obra com acréscimo de área. Deve				x	Mesmo caso do item anterior. O esclarecimento quanto aos princípios atacados elencados no justificativa poderá ser objeto de
Art. 9º A Outorga						
Art. 10. A destinac	"EMENDA MODIFICATIVA Art. 10. A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) poderá ser alterada após a concessão do habite-se ou				x	A alteração de uso deverá ser acompanhada do pagamento da devida complementação da contrapartida independente do
Art. 11. Os recurso	"EMENDA MODIFICATIVA AO § 1º DO ARTIGO 11 Art. 11. § 1º. Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº				x	Consideramos a redação original mais explícita com relação aos objetivos do instrumento e um grande marco do Plano Diretor.
Art. 12. Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n.	"Considerando o Art. 221. da Lei Complementar nº 02.2021: ""A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deverá unificar a normatização do ordenamento do uso e ocupação do solo atualmente tratada em vários diplomas legais e regulamentos"".	x				O Artigo pode ser retirado ou alterado para não restar dúvidas.
	"EMENDA SUPRESSIVA JUSTIFICATIVA O Plano Diretor é claro em seu Art. 37, parágrafo 2º	x				Mesmo caso da contribuição anterior.
Art. 13 Esta lei ent						
ANEXO I – QUADR	Os anexos referentes aos fatores de planejamento e interesse social espelham o estabelecido no Plano Diretor, isto não deveria ficar explícito de modo a estabelecer a correspondência e qualquer revisão no Plano Diretor automaticamente se refletir aqui? Ou				x	Com a previsão da revisão dos fatores em cinco anos, a alteração dos anexos pode ser feita na lei específica e não no Plano Diretor
ANEXO II – QUADRO DE FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS)	Atualmente não se faz mais a contratação de empreendimentos nas "Faixas 1, 1,5, 2 e 3" e sim "Grupos 1, 2 e 3". Estes grupos são classificados pela faixa de renda, Grupo 1 até R$2.000,00, Grupo 2 de R$2.000,00 até R$4.000,00 (antigo Faixa 1,5 e 2,0) e	x				A ser regulamentada na forma do §7º do artigo 4º. As faixas 1, 1,5 e 2 do MCMV correspondem aos grupos 1 e 2 do Casa Verde e
	Os anexos referentes aos fatores de planejamento e interesse social espelham o estabelecido no Plano Diretor, isto não deveria ficar explícito de modo a estabelecer a correspondência e qualquer revisão no Plano Diretor automaticamente se refletir aqui? Ou				x	Com a previsão da revisão dos fatores em cinco anos, a alteração dos anexos pode ser feita na lei específica e não no Plano Diretor

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

- Conceito básico do instrumento
- Destinação dos recursos
- Definição do potencial construtivo adicional
- Fórmula de cálculo da contrapartida financeira
- Fatores de Planejamento e de Interesse Social
- % dos recursos arrecadados para investimentos em habitação e mobilidade ativa
- Forma de controle social do fundo
- Previsão da possibilidade de definição de incentivos urbanísticos na LUOS
- Previsão para tratamento específico em Projetos Especiais ou Operações Urbanas
- Regras de transição de aplicação

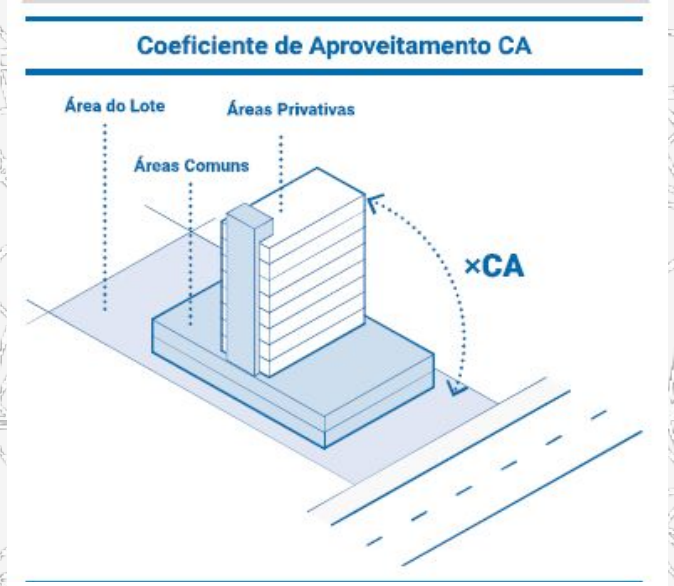
O que a proposta de minuta da lei específica acrescenta

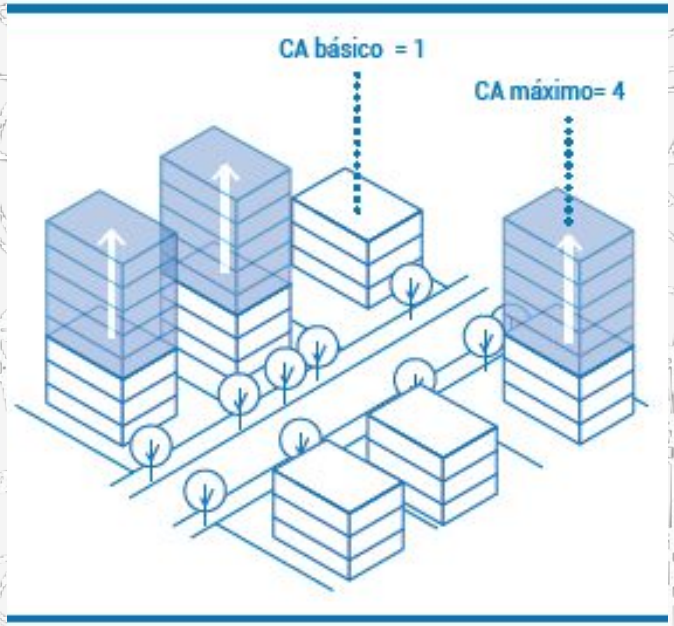
- Detalhamento de aspectos do cálculo da contrapartida
- Forma de pagamento da contrapartida financeira com possibilidade de parcelamento
- Casos de desistência ou alteração do projeto ou de uso
- Relação com TDC
- Sanções

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A **OODC é o instrumento que permite ao Poder Executivo Municipal conceder o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional mediante pagamento de contrapartida financeira** a ser realizada pelos grandes empreendimentos imobiliários.

O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo a ser utilizado, limitado ao potencial construtivo máximo, e o potencial construtivo básico, definidos pelos coeficientes de aproveitamento estabelecidos na legislação urbanística para as diversas zonas da cidade.





OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Os recursos obtidos com a OODC são prioritariamente investidos em urbanização de áreas carentes e moradia.

O instrumento tem o efeito de redistribuir os benefícios da valorização imobiliária de áreas da cidade que são resultantes de investimentos de toda a sociedade historicamente.

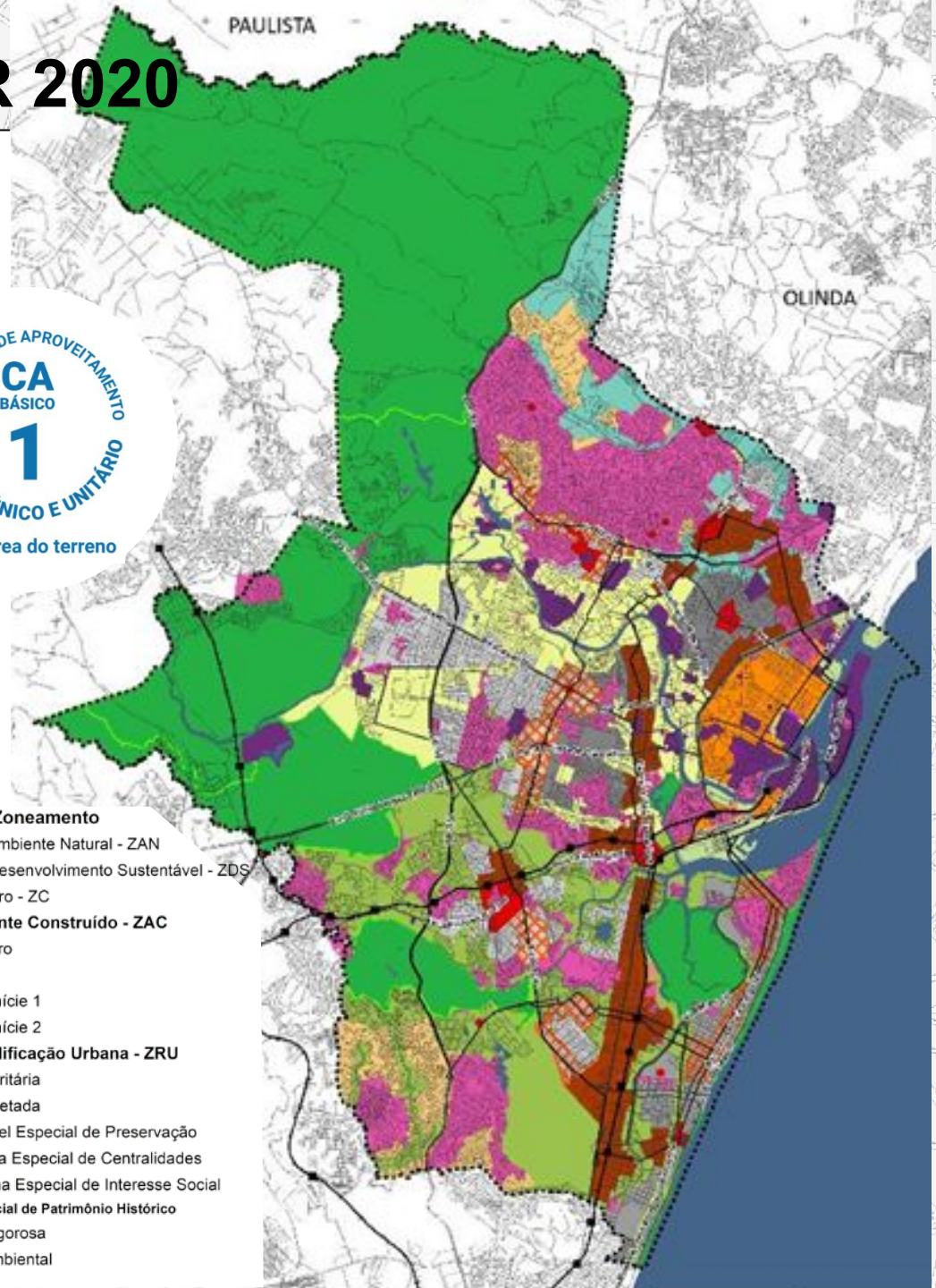
Parte da valorização dos terrenos que antes ficava apenas com os proprietários volta em benefício de toda a coletividade com a requalificação urbana de outras áreas da cidade.

A OODC É UM INSTRUMENTO QUE ATUA NA CORREÇÃO DAS DESIGUALDADES SÓCIO-TERRITORIAIS, CONFORME PREVISTO NO ESTATUTO DA CIDADE!

ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR 2020

Zonas e parâmetros

Macro-zona	Zona	CA mín	CA básico	CA máx
MANC	ZAN Beberibe	N.A.	1	1
	ZAN Capibaribe	N.A.	1	1
	ZAN Tejipió	N.A.	1	1
	ZAN Orla	N.A.	1	1
	ZDS Beberibe	0,1	1	2
	ZDS Capibaribe	0,1	1	2
	ZDS Tejipió	0,1	1	2
	ZDS Centro	0,1	1	2
MAC	ZAC Morros	0,1	1	1,5
	ZAC Planície 1	0,3	1	4
	ZAC Planície 2	0,1	1	4
	ZAC Orla	0,3	1	3
	ZCentro	0,5	1	5
	ZEC	0,5	1	5
	ZRU	0,5	1	5



MARCOS HISTÓRICOS

1976 – Carta de Embu, CEPAM-SP: conceito de solo criado

1988 – Constituição Federal: Função social da propriedade

1991 – Plano Diretor (Recife): orienta que a revisão da LUOS de 1983 contemple os instrumentos do Solo Criado e TDC

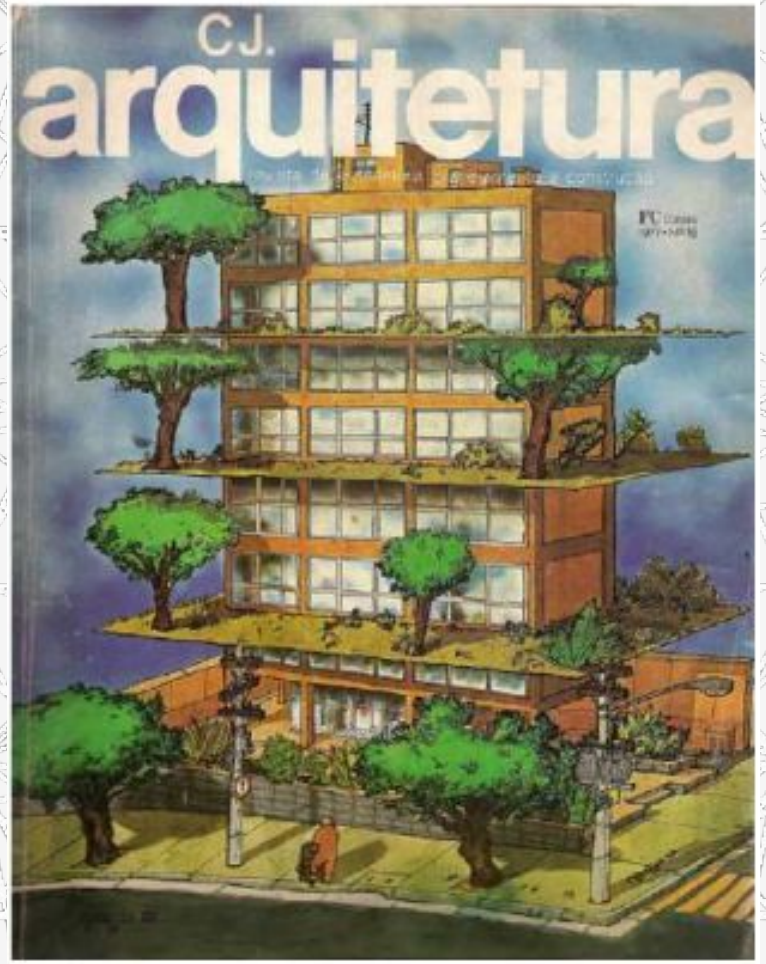
1996 – LUOS (Recife)

2001 – Estatuto da Cidade

2008 – Plano Diretor (Recife)

2011 – Outorga para hotéis (Recife)

2020 – Plano Diretor (Recife)



QUEM PAGA A OODC?

Art. 2º

"...

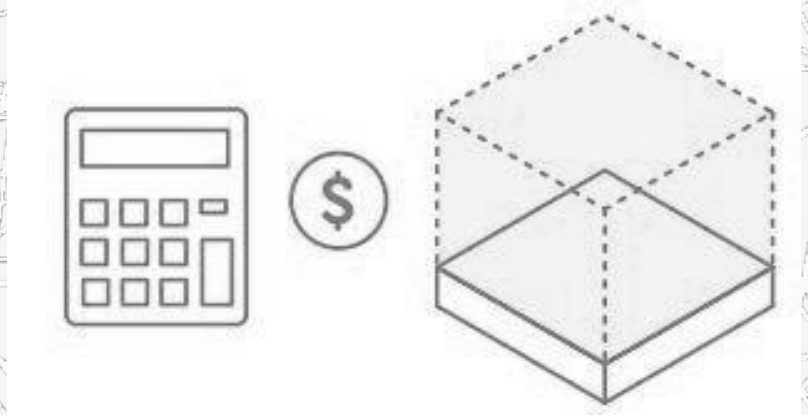
§ 2º O pagamento da OODC aplica-se a todos **empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional** conforme projeto aprovado, **inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização.**

§ 3º O **valor referente à OODC será fixado no ato do requerimento da licença de construção do empreendimento**, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei.

..."

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR | Cálculo

C = V * 0,3 * Fp * Fs



C – Contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional

V – Valor do m² de Terreno conforme Planta Genérica de Valores (PGV) do Recife

Fp – Fator de Planejamento
(variável segundo uso e zona)

Fs – Fator de Interesse Social
(variável segundo uso)

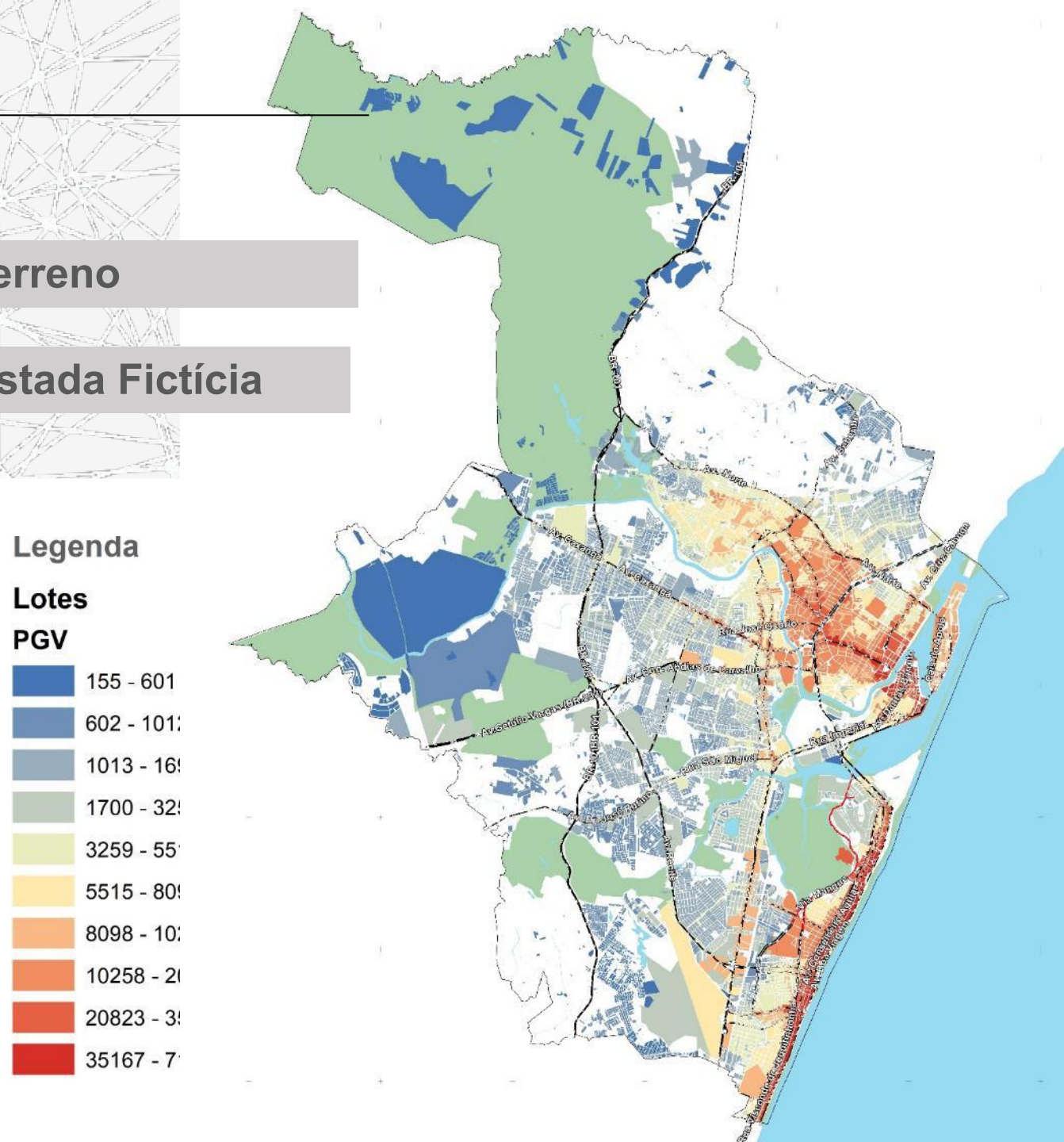
CÁLCULO DO “V”

V = Valor Venal do Terreno / Área do Terreno

Valor Venal do Terreno = Vo (PGV) x Testada Fictícia

Dados para cálculo do V constam na Ficha do Imóvel (SEFIN) e no Documento Imobiliário Municipal (DIM)

A PGV estabelece o valor do solo em diferentes áreas da cidade. Utilizada para o cálculo do IPTU. **Regulará a aplicação da OODC e da TDC.**



FATORES: Planejamento (Fp) e Interesse Social (Fs)

Definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI do Plano Diretor e reproduzidos na lei específica.
Poderão ser revistos a cada 5 anos.

ANEXO I – QUADRO DE FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)

Macrozona	Zona	FP H	FP nH
MANC	ZAN Beberibe	1,0	1,0
	ZAN Capibaribe	1,0	1,0
	ZAN Tejipió	1,0	1,0
	ZAN Orla	1,0	1,0
	ZDS Beberibe	1,0	1,0
	ZDS Capibaribe	1,0	1,0
	ZDS Tejipió	1,0	1,0
	ZDS Centro	0,6	1,0
MAC	ZAC Morros	1,0	1,0
	ZAC Planície 1	0,8	0,8
	ZAC Planície 2	0,9	0,9
	ZAC Orla	1,0	1,0
	ZCentro	0,6	1,0
	ZEC	0,7	0,5
	ZRU	0,5	0,7

Nota: H – Habitacional / nH – Não Habitacional

ANEXO II – QUADRO DE FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS)

Usos	Fator Social (FS)
USO HABITACIONAL	
Habitação de Interesse Social - HIS Faixas 1, 1,5 e 2	0,0
Habitação de Interesse Social - HIS Faixa 3 até 50 m²	0,4
Habitação de Interesse Social - HIS Faixa 3 maior que 50m² até 70m²	0,6
Habitação com área até 50 m²	0,8
Habitação com área maior que 50m² até 80m²	0,9
Habitação com área maior que 80 m²	1,0
USO INSTITUCIONAL	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e Formação Vinculadas ao Sistema Sindical	
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	
Templos Religiosos	0,3
Hospitais e Clínicas	0,0
Universidades	0,3
Equipamentos Culturais e afins	0,3
Outras entidades mantenedoras	
Hospitais	0,3
Universidades	0,6
Escolas	0,6
Equipamentos Culturais e afins	0,6
Outras atividades	1,0

Outras disposições sobre o cálculo

Em imóvel de uso misto a contrapartida financeira será calculada considerando os fatores de planejamento e interesse social, de acordo com a proporção das atividades no empreendimento.

Art. 4º

"...

§ 2º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado de terreno dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 3º O imóvel que não dispuser de valor constante na Planta Genérica de Valores - PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Finanças, tomando como referência os valores venais dos terrenos dos imóveis do entorno, conforme Planta Genérica de Valores.

..."

DEPÓSITO DOS RECURSOS

Art. 11º

Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras referentes à OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 11º

Os recursos auferidos com a OODC serão destinados no mínimo, **70% para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS), regularização fundiária e urbanística em ZEIS,** em atendimento à política habitacional do Município e, no mínimo, **15% para promoção da mobilidade ativa.**

O percentual restante deverá ser aplicado nas demais **finalidades previstas no Estatuto da Cidade.**

Unidades habitacionais do conjunto residencial Miguel Arraes. (Foto: Andréa Rêgo Barros/PCR)

- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

PAGAMENTO

Art. 5º

A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser **paga à vista ou em até quatro parcelas**, conforme disposições deste artigo.

§ 1º O recolhimento à vista do valor referente à contrapartida financeira da OODC deverá ser efetuado para a expedição do alvará de construção do empreendimento.

§ 2º O recolhimento parcelado do valor referente à contrapartida financeira da OODC observará os seguintes requisitos:

I. no mínimo 10% (dez por cento) do valor total da OODC será recolhido como condição para expedição do alvará de construção, sendo o valor restante pago em até 3 (três) parcelas anuais iguais, corrigidas monetariamente nos termos da legislação tributária municipal vigente, tendo como data-base a data do primeiro pagamento;

PAGAMENTO

Art. 5º

"...

III. o responsável pelo empreendimento **deverá apresentar carta-fiança ou seguro-garantia** dos valores devidos ao Poder Executivo Municipal com validade que ultrapasse em pelo menos 120 (cento e vinte) dias a data prevista para o pagamento da última parcela.

IV. **não será expedido habite-se ou aceite-se para o empreendimento, mesmo que parcial, sem a integral quitação dos valores devidos a título de contrapartida financeira da OODC**.

Art. 9º

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) **não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços**.

ATRASO DO PAGAMENTO

Art. 5º

§ 3º **Em caso de atraso no pagamento de parcela, sobre o valor do débito vencido serão cobrados multa** de mora de 5% (cinco por cento) **e juros** de mora de 1% (um por cento) a partir do dia imediatamente posterior ao vencimento, acrescendo-se mais 1% (um por cento) a cada mês, após o dia correspondente ao do vencimento, até a liquidação do débito.

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

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

VALIDADE DA AQUISIÇÃO

Art. 6º

Em qualquer hipótese, o prazo para **utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção** específico, cuja caducidade incluirá a do direito de construir adicional nele previsto, **não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.**

Parágrafo único. A renovação do alvará de construção contemplará a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E EXECUÇÃO DE GARANTIAS

Art. 7º

A contrapartida financeira referente à OODC já efetuada não será restituída ao beneficiário nos casos de desistência de implantação do empreendimento ou de perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional, independentemente de sanções aplicáveis aos particulares por eventual abandono da obra.

(...)

§ 2º A formalização da **desistência de empreendimento cujas obras de implantação não tenham sido iniciadas acarretará, tão somente, a perda dos valores já pagos da OODC e o dever de pagamento das parcelas já vencidas**, sendo executadas as garantias apresentadas apenas quanto aos valores correspondentes às referidas parcelas vencidas e não pagas, ficando desobrigado o pagamento das parcelas a vencer.

§ 3º A constatação pelo Poder Executivo Municipal de **abandono de empreendimento com obras iniciadas, independentemente de comunicação formal, ensejará a execução integral da garantia.**

ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA

Art. 8º

Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra o valor da contrapartida será calculado da seguinte forma:

I. nos casos em que o empreendimento já tenha iniciado o recolhimento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), **a ampliação de área construída será objeto de complementação do pagamento da OODC**, a ser realizada observando-se o disposto nos artigos 4º e 5º;

Parágrafo único. Para os projetos com licença de construção que se enquadrem nos termos dos arts. 212 a 214 da Lei Complementar 02, de 23 de abril de 2021 (Plano Diretor), a cobrança da OODC incidirá sobre o potencial construtivo adicional que exceda a área aprovada no projeto licenciado que estiver sendo alterado.

ALTERAÇÃO DE USO E FATOR

Art. 10º

A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) poderá ser alterada após a concessão do habite-se ou aceite-se em processo administrativo próprio, sendo cobrada a diferença dos valores para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) nos termos do art. 8o, considerando, para efeito do cálculo, a data de protocolização do pedido de alteração.

§ 1º O não cumprimento ou **a alteração da destinação** que motivou a utilização dos Fatores de Planejamento (Fp) e de Interesse Social (Fs) **sem a autorização de que trata o caput ensejará o cancelamento de quaisquer isenções ou reduções, bem como a cobrança em dobro da diferença entre o valor pago como contrapartida da OODC e o valor devido** sem as isenções e descontos, a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

REGRA DE TRANSIÇÃO - ARU

Art. 12

Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, **nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719,** de 30 de novembro de 2001, **para efeito de cobrança de potencial construtivo adicional, serão computáveis apenas as áreas privativas.**

PUBLICAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS RESULTADOS

Art. 11º

§ 2º O Poder Executivo Municipal disponibilizará, por meio de seu portal na internet, informações acerca dos recursos advindos da aplicação da OODC, bem como de sua destinação.

§ 3º O órgão responsável pelo controle social da destinação dos recursos do FDU será o Conselho da Cidade do Recife.

OODC no licenciamento urbanístico

- Criação de **processo específico para pagamento da OODC no portal de licenciamento urbanístico**.

- Procedimento declaratório do empreendedor (**formulário eletrônico**).

- **Cálculo** da OODC do empreendimento e **emissão de DAM para pagamento**.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

- Conceito básico do instrumento
- Finalidades
- Imóveis que podem transferir potencial construtivo
- Critério para valoração da área a ser transferida

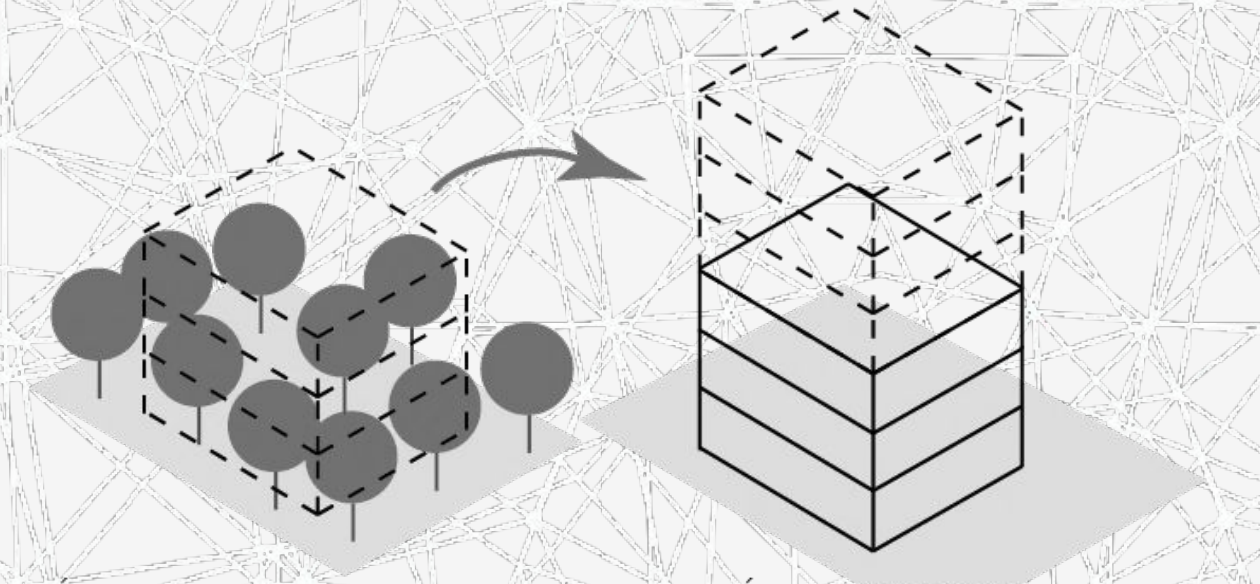
O que a proposta de minuta da lei específica acrescenta

- Condições para uso do intrumento por imóveis cedentes com doação ou não do imóvel ao poder público
- Fórmula de cálculo do potencial construtivo a ser transferido.
- Previsão para tratamento específico em áreas submetidas a Projetos Especiais ou Operações Urbanas
- Procedimentos para a execução da transferência: emissão de Certificados
- Controle da finalidade de preservação e/ou conservação do imóvel
- Condições para utilização e conversão do potencial transferido no imóvel receptor
- Mecanismos de controle de emissão de TDC
- Sanções
- Publicação dos documentos e resultados do instrumento.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

Conceito

A Transferência do Direito de Construir - TDC é o **instrumento urbanístico mediante o qual o Poder Executivo Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou a alienar o seu direito de construir até o coeficiente de aproveitamento básico, quando, por razões de interesse público, esse direito não puder ser exercido, no todo ou em parte, no terreno de origem.**



A TDC não pode existir sem um **fim social ou interesse público** claramente definido que permita, ao poder público, autorizar a transferência do potencial construtivo para outra área/lote.

Imóvel Cedente e Imóvel Receptor

A Transferência do Direito de Construir se realiza em duas etapas:

I – **a constatação de que o imóvel cedente reúne as condições exigidas para o uso do instrumento**, bem como a determinação do potencial construtivo passível de transferência e das obrigações de preservação do imóvel, mediante a emissão de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

II – a **efetivação da transferência do potencial construtivo equivalente do imóvel cedente para o imóvel receptor**, no qual tenha sido aprovado projeto que utilize potencial construtivo adicional, mediante a emissão de Certificado de Utilização de Potencial Construtivo.

Imóvel cedente - sem alteração de propriedade

Compensação por não atingir CA=1

Art. 3º

I – **Imóvel Especial de Preservação (IEP)** no qual não seja possível edificar o potencial construtivo relativo ao coeficiente de aproveitamento básico, desconsiderada a área de construção da edificação protegida; **(CA ≤ 2)**

II – **Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV)**, sempre que a área verde preservada inviabilize a construção de edificações que utilizem todo potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico do lote. **(área verde cadastrada ≥ 70% área terreno)**

Imóvel cedente - com alteração de propriedade

Desapropriação amigável

Art. 3º

III – **imóvel necessário à implantação de equipamentos urbanos e comunitários**, dentre os quais unidades de saúde, educação e parques públicos, e **viabilização de obras de infraestrutura de mobilidade e de saneamento** ambiental;

IV – **imóvel necessário à viabilização de programa de habitação de interesse social e de regularização fundiária e urbanização de área ocupada por população de baixa renda;**

V – **imóvel necessário às obras de implantação de Projetos Especiais, Operações Urbanas Consorciadas e Projetos de Reordenamento Urbano**, previstos no Plano Diretor, nos termos e condições estabelecidos nas leis e atos normativos que os instituírem e regulamentarem.

Imóvel cedente – outras condições

Art. 3º

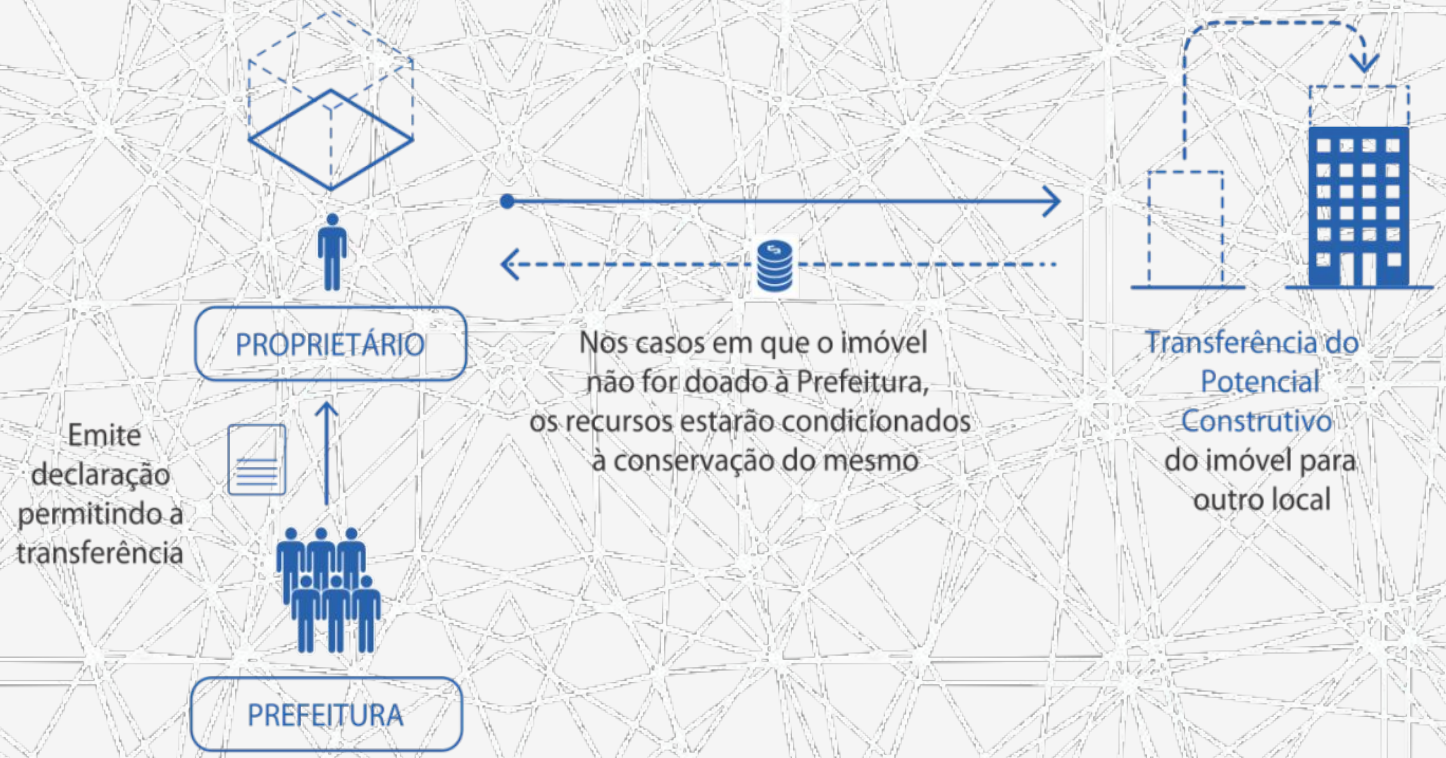
§1º. É considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante TDC o IEP cuja área construída total não exceda duas vezes a área do terreno.

§2º. É considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante TDC o IPAV em que a área verde cadastrada seja superior a 70% (setenta por cento) da área do terreno.

§3º. Nas hipóteses em que o imóvel, ou parte deste, seja transferido ao Município, nos termos da legislação e normas pertinentes, dependerá de declaração de interesse por parte do Poder Executivo Municipal, a ser realizada de ofício ou após provocação dos interessados.

§4º. O imóvel dominial do poder público de qualquer esfera não pode ser objeto de TDC.

Funcionamento



A TDC funciona a partir da emissão de Certificado, instruído com laudo do órgão de análise competente, que representam os direitos construtivos não utilizáveis pelo proprietário do imóvel cedente.

O Certificado é emitido pelo poder público e entregue ao proprietário, o qual, mediante regras estabelecidas, e obrigações definidas, pode comercializar tais títulos com outros particulares, que por sua vez poderão exercer estes direitos de construir adquiridos em outros terrenos, respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo para cada área da cidade.

Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência

Art. 6º

O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser emitido pelo Poder Executivo Municipal deverá conter no mínimo:

I – a identificação do imóvel com endereço, número do RGI e sequencial imobiliário;
II – o potencial construtivo passível de transferência;
III – a data de emissão;
IV – as variáveis utilizadas na definição do valor venal do terreno vigentes na data de cálculo:

a) área do terreno;
b) valor do metro linear de testada fictícia e faixa do Vo correspondente, conforme Planta Genérica de Valores - PGV;
c) comprimento da testada.

V - a informação de que o potencial construtivo se originou de IEP e/ou IPAV ou a destinação pública dada ao imóvel.

Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência

Nos casos de IEP e IPAV, a utilização da TDC fica condicionada à preservação do imóvel cedente e o Certificado deve ser averbado na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Imóveis competente

No caso de imóveis doados ao Poder Público, o Certificado somente será expedido após concluído o procedimento de transferência da propriedade do imóvel ou de parte deste para o Município.

POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

Art. 7º | Art. 12

TDC sem Doação (IEP/ IPAV)

$$PCpt = [(Atc \times CAbas) - Aed] \times Fa$$

onde:

PCpt: potencial construtivo passível de transferência;

Atc: área do terreno cedente;

CAbas: coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Aed: área edificada (não protegida)

Fa: Fator de ajuste

TDC com Doação

Incentivo à doação

$$PCpt = Atc \times CAbas \times 1{,}5$$

onde:

PCpt: potencial construtivo passível de transferência;

Atc: área do terreno cedente;

CAbas: coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

AJUSTE DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

Art. 7º | § 1º

PROPOSTA

Quanto **maior** o terreno,
menor o fator de ajuste.
(Aplicado "por faixa")

ÁREA DO TERRENO	FATOR DE AJUSTE	POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
maior que 100.000 m²	0,05	
50.000 a 100.000m²	0,1	
20.000 a 50.000 m²	0,2	
10.000 a 20.000 m²	0,5	
5.000 a 10.000 m²	0,7	
2.000 a 5.000 m²	0,9	
500 a 2.000 m²	1,0	
até 500 m²	1,2	

Utilização do Potencial Construtivo no Imóvel Receptor

Art. 10

A utilização do potencial construtivo dar-se-á no ato da emissão de licença de construção de projeto aprovado para o imóvel receptor.

Deve ser apresentado instrumento público de aquisição do potencial construtivo total ou sua fração, constante de Certificado emitido.

Nos casos de IEP e IPAV a conversão do potencial construtivo para o imóvel receptor estará condicionada à preservação do imóvel cedente. A não preservação do imóvel cedente implica na não emissão ou renovação de licença de construção e não emissão de certidão de habite-se ou aceite-se de empreendimento previsto para o imóvel receptor.

Certificado de Utilização de Potencial Construtivo

Art. 11

A transferência será concluída mediante emissão, pelo Poder Executivo Municipal, de Certificado de Utilização de Potencial Construtivo.

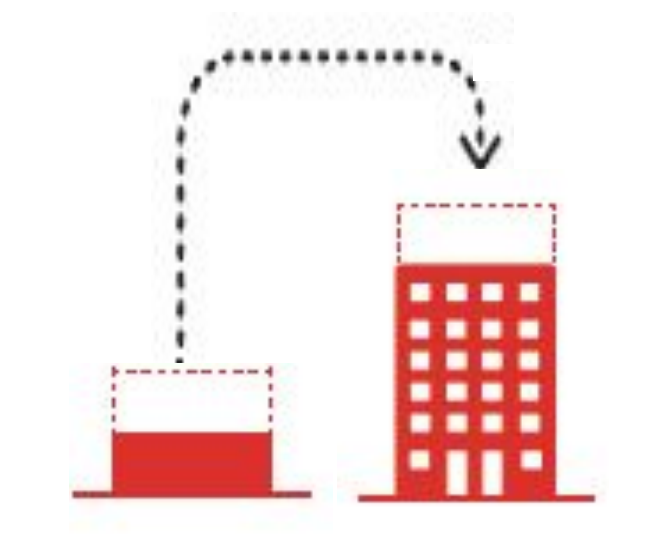
O Certificado de Utilização de Potencial Construtivo deverá conter, no mínimo:

I – o potencial construtivo do imóvel cedente utilizado na transferência;
I – o potencial construtivo convertido a ser utilizado no imóvel receptor;
II – a data de transferência;
III – as variáveis utilizadas na conversão do potencial construtivo na data de cálculo.

REGRA DE EQUIVALÊNCIA

Art. 12

$$PCr = PCpt \times (VTcd / VTrc)$$



onde:

PCr: potencial construtivo a ser recebido no imóvel receptor

PCpt: potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida

VTcd: valor unitário/ m², do terreno cedente de acordo com a PGV

VTrc: valor unitário/ m², do terreno receptor de acordo com a PGV

RELAÇÃO TDC x OODC

Art. 14

Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:

I - no mínimo 5% (cinco por cento) e no máximo 20% (vinte por cento) do potencial construtivo adicional deverão ser adquiridos por TDC;

II - o restante do potencial construtivo adicional necessário ao empreendimento deverá ser adquirido por Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§1º Os empreendimentos que não se enquadrem no disposto no caput poderão adquirir potencial construtivo adicional por OODC ou utilizar TDC até o limite máximo de 20% (vinte por cento) do potencial construtivo adicional.

§2º O disposto no inciso I aplica-se apenas quando emitidos pelo menos 10 (dez) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência e que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

CONTROLE DE METROS QUADRADOS DE TDC

Art. 13

Só serão concedidos novos Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência enquanto o total de metros quadrados referente aos Certificados emitidos for menor que 200.000m² (duzentos mil metros quadrados).

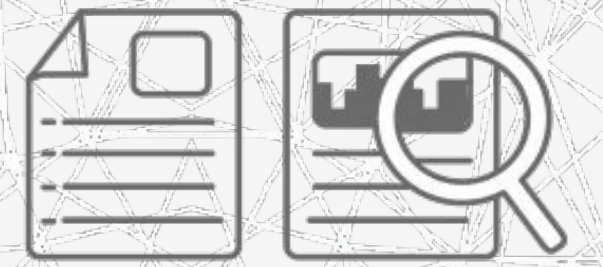
§1º As solicitações de Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que não sejam emitidos por força do disposto no caput serão atendidas respeitando-se a ordem de protocolização junto ao órgão municipal competente.

§2º. Não serão computadas no limite de que trata o caput os certificados de TDC emitidos na hipótese de TDC com doação do imóvel ou no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, Projetos Especiais e Projetos de Reordenamento Urbano para utilização dentro de seus respectivos perímetros de abrangência.

PUBLICAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS RESULTADOS

Art. 15

O controle administrativo da aplicação do instrumento da TDC será realizado pelo órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano municipal.



O Poder Executivo Municipal disponibilizará, por meio de seu portal na internet, informações acerca das emissões dos documentos referentes a TDC.

TDC no licenciamento urbanístico

- Criação de **processos para TDC do imóvel cedente e para o imóvel receptor no Portal de Licenciamento Urbanístico**.

- Emissão dos Certificados no Portal.

- **Publicação de decreto regulamentador com detalhes dos procedimentos para TDC sem e com doação do imóvel cedente.**

PRÓXIMOS PASSOS

Após aprovação pelo Conselho da Cidade, encaminhamento do Projeto de Lei para:

- Procuradoria do Município,
- Secretaria de Governo,
- Legislativo.

OBRIGADO!

icps@recife.pe.gov.br

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA