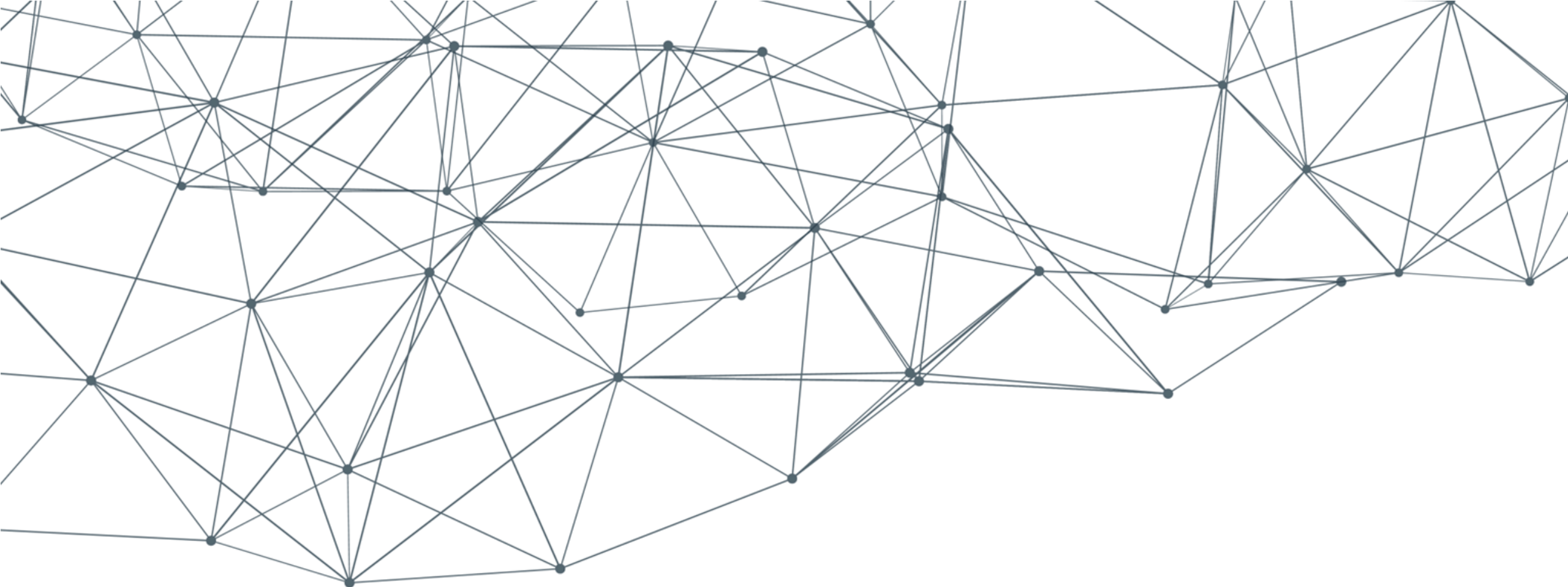




CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE
Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente
reunião 23/09/2021

PAUTA

- Aprovação da Ata da reunião anterior
- Planejamento das atividades da CT
- Regulamentação de instrumentos urbanísticos do Plano Diretor: Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir
- Informes
- Indicativos para próxima reunião (07/10)

PLANO DIRETOR DO RECIFE

Lei Complementar 02/2021

Regulamentação OODC/TDC



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS **RECIFE**
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

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

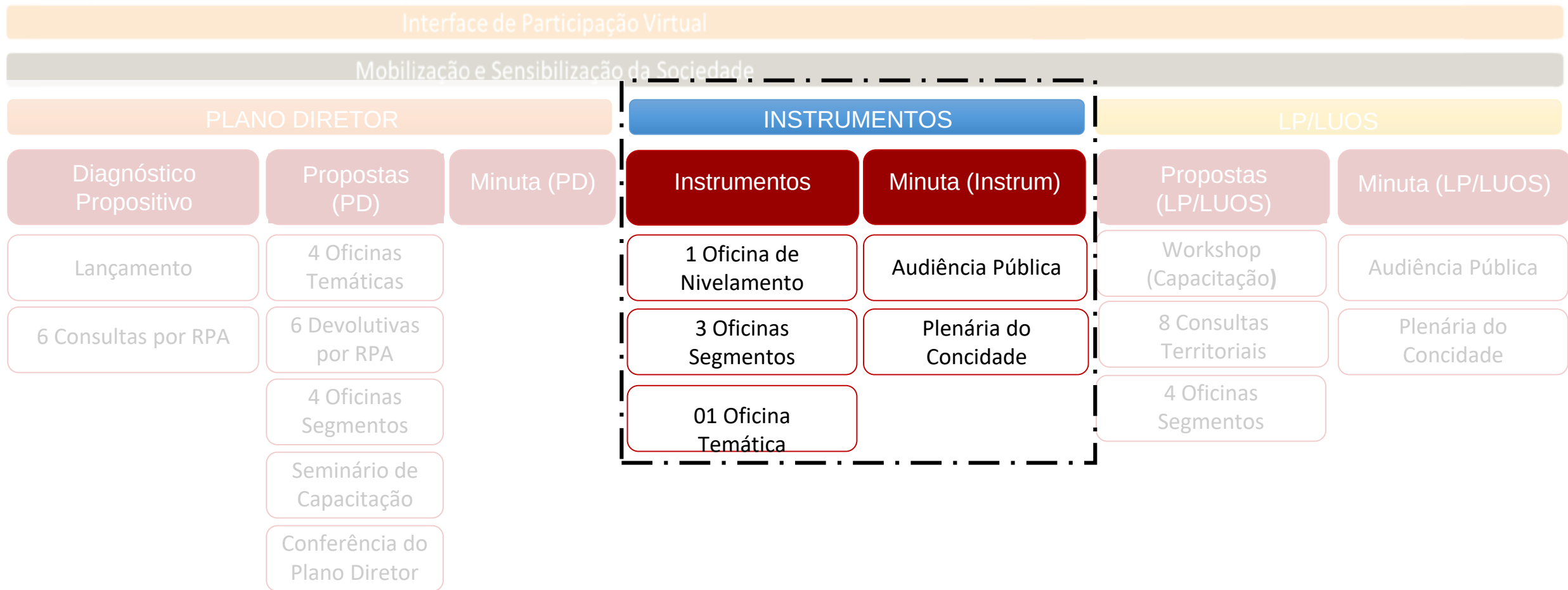
Conferência do
Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

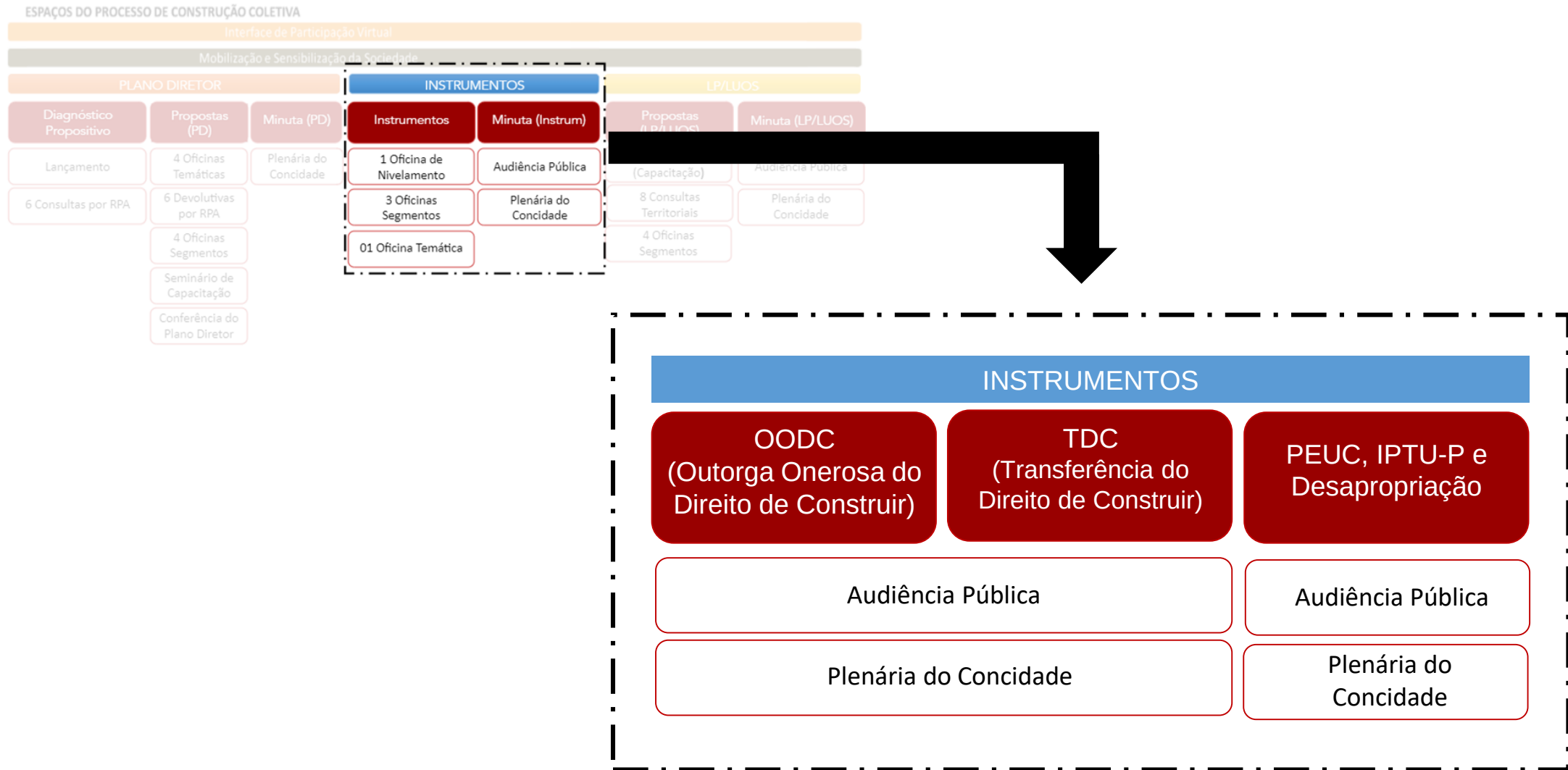
Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA



PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo



PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

PLANO DIRETOR

Diagnóstico
Propositivo

Lançamento

6 Consultas por RPA

Propostas
(PD)

4 Oficinas
Temáticas

6 Devolutivas
por RPA

4 Oficinas
Segmentos

Seminário de
Capacitação

Conferência do
Plano Diretor

Minuta (PD)

INSTRUMENTOS

Instrumentos

1 Oficina de
Nivelamento

3 Oficinas
Segmentos

01 Oficina
Temática

Minuta (Instrum)

Audiência Pública

Plenária do
Concidade

LP/LUOS

Propostas
(LP/LUOS)

Workshop
(Capacitação)

8 Consultas
Territoriais

4 Oficinas
Segmentos

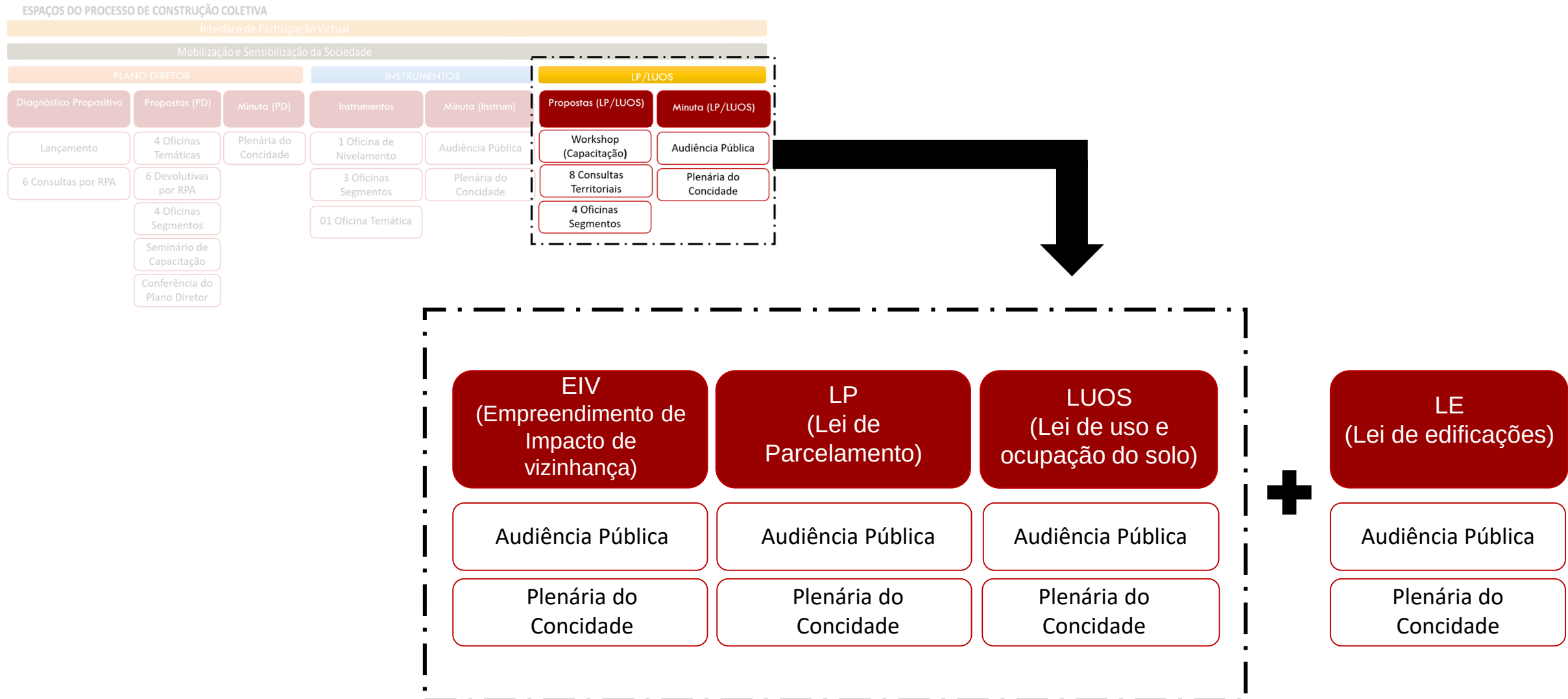
Minuta (LP/LUOS)

Audiência Pública

Plenária do
Concidade

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo



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

DOCUMENTOS



Fundamentação da Proposta
(abril/2019)



Pré-minuta de Lei
(abril/2019)

OFICINAS TEMÁTICAS



OFICINA TEMÁTICA
INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS

PARTICIPE!

DATA: 27/11/2019

HORA: 09h às 13h

LOCAL: Livraria Jaqueira Recife Antigo
Rua Madre de Deus, s/n - Bairro do Recife

O documento de referência para a Oficina está disponível no nosso site, confira!


PLANODIRETOR.RECIFE.pe.gov.br



Oficina Temática
(nov/2019)

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
- Potencial construtivo adicional
- Fórmula de cálculo da contrapartida financeira
- Fatores de Planejamento e de Interesse Social
- % dos recursos arrecadados para investimentos em habitação
- Forma de controle social do fundo
- Previsão da possibilidade de definição de incentivos urbanísticos na LPUOS
- Previsão para tratamento específico em áreas submetidas a Projetos Especiais ou Operações Urbanas
- Regras de transição de aplicação

O que a proposta de minuta da lei específica acrescenta

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

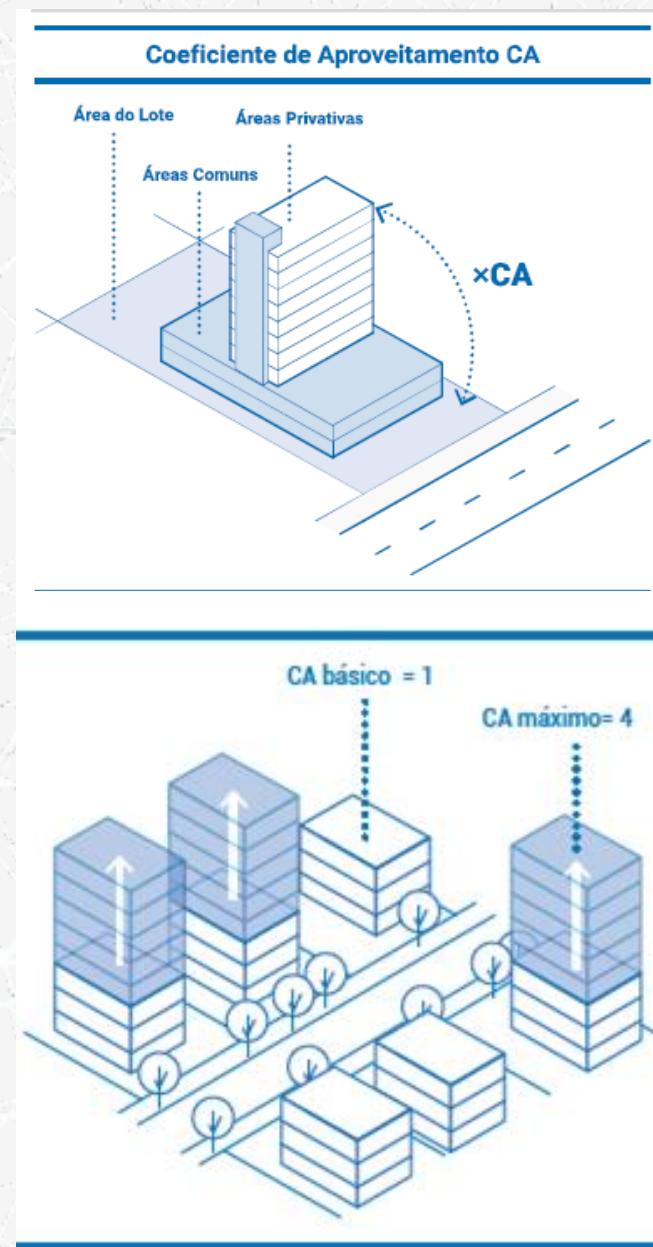
O que a proposta de minuta da lei específica da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo acrescenta

- Incentivos urbanísticos de áreas não computáveis para empreendimentos alinhados com os objetivos do Plano Diretor.

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 beneficiários.

O potencial construtivo adicional corresponde à **diferença entre o potencial construtivo a ser utilizado, limitado ao potencial construtivo máximo, e o potencial construtivo básico**, nos termos do Plano Diretor do Recife e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife.



ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR

2020s 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

Legenda

Proposta de Zoneamento

Zona de Ambiente Natural - ZAN

Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS

Zona Centro - ZC

Zona de Ambiente Construído - ZAC

ZAC - Morro

ZAC - Orla

ZAC - Planície 1

ZAC - Planície 2

Zona de Requalificação Urbana - ZRU

ZRU - Prioritária

ZRU - Projetada

IEP - Imóvel Especial de Preservação

ZEC - Zona Especial de Centralidades

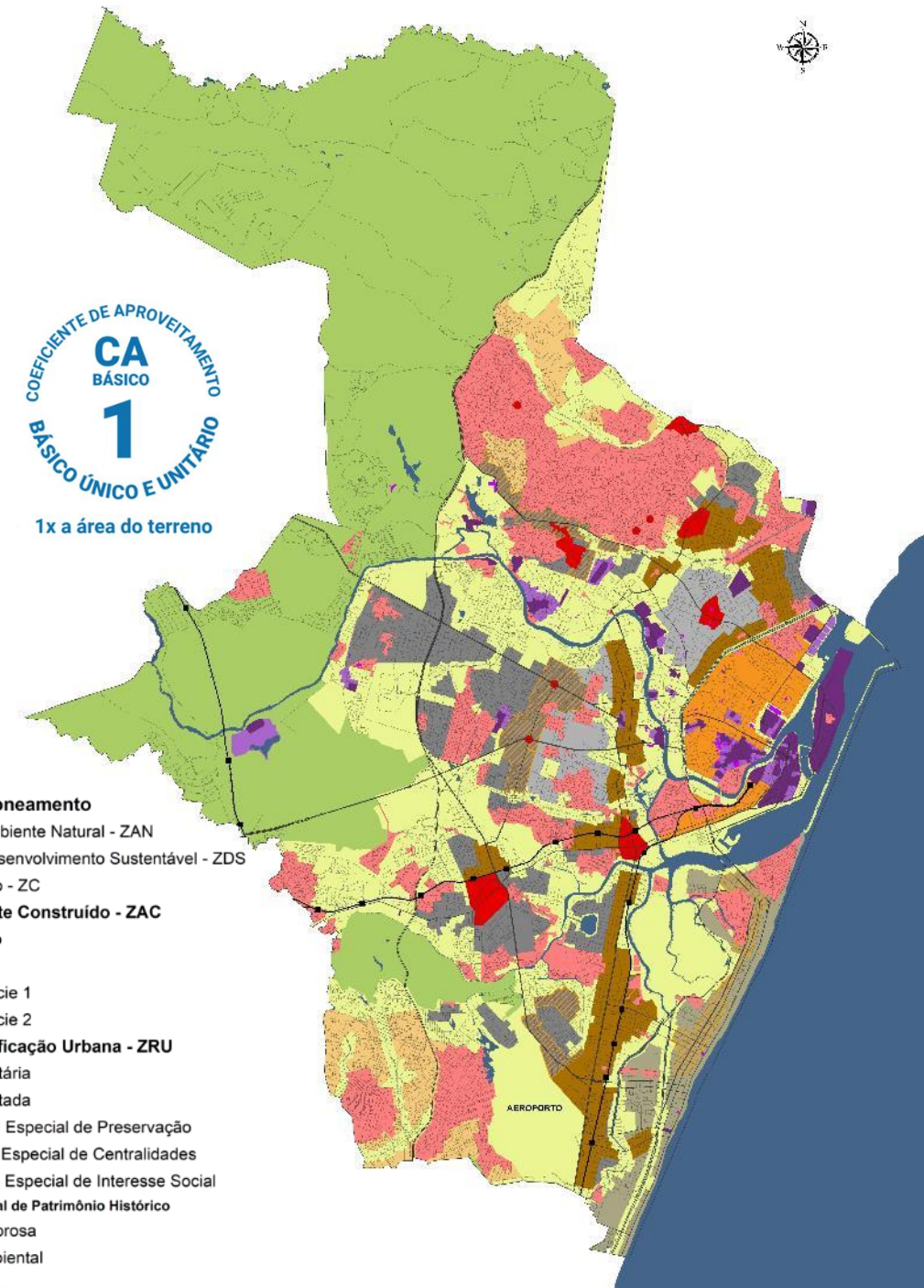
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEPH - Zona Especial de Patrimônio Histórico

ZEPH - Rigorosa

ZEPH - Ambiental

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
BÁSICO
1
1x a área do terreno



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?

O pagamento da OODC aplica-se a todos **empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional**, que venha a ser necessário a partir de **projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização**.

O valor referente à OODC será fixado no ato de expedição da licença de construção.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR | Cálculo

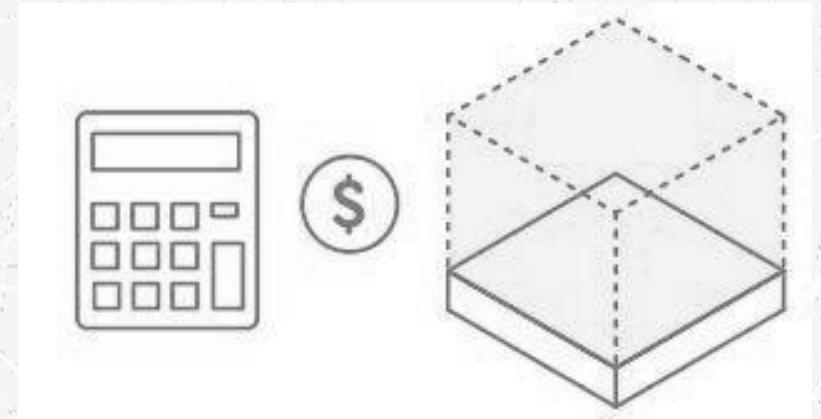
$$C = V * 0,3 * Fp * Fs$$

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

V – Valor do m² de Terreno conforme Planta Genérica de Valor para fins de OODC

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

Fs – Fator de Interesse Social
(variável segundo uso)



PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

$V = \text{Valor Venal do Terreno (IPTU)} / \text{Área do Terreno}$

$\text{Valor Venal do Terreno} = V_o (\text{PGV}) \times \text{Testada Fictícia}$

Legenda

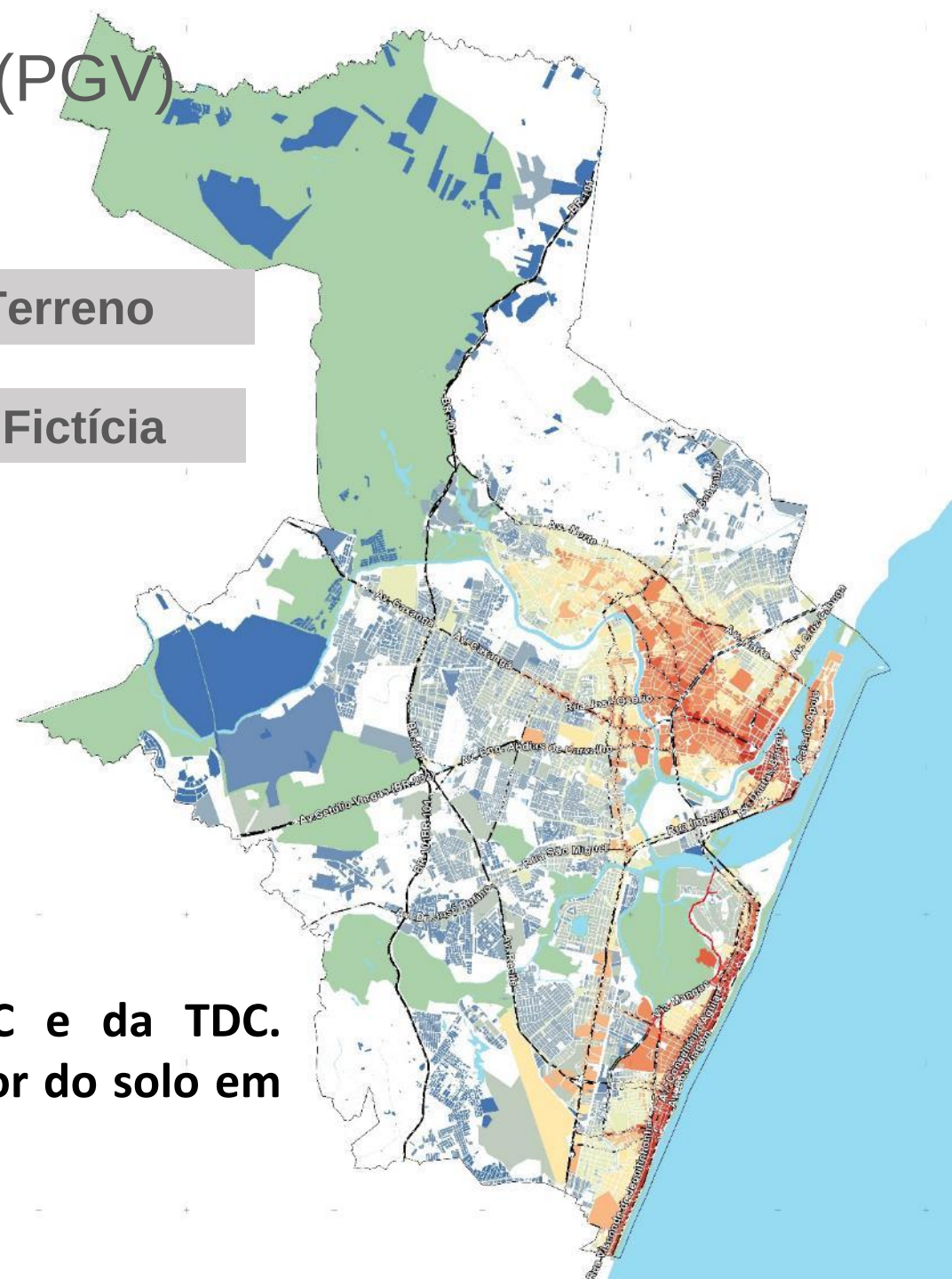
Lotes

PGV

	155 - 601
	602 - 1012
	1013 - 1699
	1700 - 3258
	3259 - 5514
	5515 - 8097
	8098 - 10257
	10258 - 20822
	20823 - 35166
	35167 - 71530

	Via Arterial
	Via de Trânsito Rápido (Via Mangue)
	Limite Municipal
	Drenagem
	UCN

**Regula a aplicação da OODC e da TDC.
Proporcionalidade entre o valor do solo em
diferentes áreas da cidade.**



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

Estão definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI do Plano Diretor e reproduzidos na lei específica.

ANEXO I – QUADRO DE FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)



Macrozona	Zona	FP H	FP <u>nH</u>
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
	<u>ZCentro</u>	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

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

Para efeito de aplicação do Fator de Interesse Social (Fs), o projeto deverá informar o enquadramento correspondente, inclusive a proporcionalidade entre os usos e/ou atividades do empreendimento, sendo considerado o $Fs=1$ na ausência de informação.

O cálculo do Fator de Interesse Social (Fs) para Habitação de Interesse Social (HIS) considerará os empreendimentos de iniciativa do poder público ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais com esse objetivo, nos termos do Plano Diretor do Recife.

Os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo da contrapartida financeira serão registrados no alvará de construção.

Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 5 anos por meio de lei específica.

Exemplo de cálculo

Habitacional Multifamiliar na Zona Centro (140 aptos 46m²)

$$C = V * 0,3 * Fp * Fs$$

V – Valor Venal do Terreno / Área do Terreno =
 $918.399,83 / 1.419,00 = 647,22$

Fp – Fator de Planejamento
(Uso Habitacional na Zona Centro = 0,6)

Fs – Fator de Interesse Social
(unidades menores que 50m²) = 0,8

$$C = 647,22 * 0,3 * 0,6 * 0,8 = 93,20 \text{ R\$/m}^2$$

Potencial Adicional

PA = CA privativo utilizado - CA básico - CA da regra de transição

CA privativo utilizado = 6.440,00 (4,54)

CA básico = CA transição = 1.419,00 (1,0)

PA = 6.440,00 - 1.419,00 - 1.419,00 = 3.602,00m²

Valor OODC = C * PA = 93,20 * 3.602,00 = R\$ 335.703,29

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.

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.

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

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



DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos auferidos com a OODC serão destinados no mínimo, 70% (setenta por cento) 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% (quinze por cento) 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)

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

PAGAMENTO

A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser **paga à vista ou parceladamente**.

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

O recolhimento parcelado observará os seguintes requisitos:

- Entrada será paga previamente à expedição do alvará de construção, sendo o valor restante pago em até 3 parcelas anuais cada uma, corrigidas monetariamente.
- deverá ser oferecido, pelo empreendedor, carta-fiança ou seguro-garantia dos valores;
- não será expedido o habite-se ou aceite-se, mesmo que parcial, sem a integral quitação dos valores.

A OODC não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.

ATRASSO DO PAGAMENTO

Em caso de atraso no pagamento, sobre o valor do débito vencido de parcela será cobrada multa de mora de 5% e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor inicial até a liquidação do débito.

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

Não serão permitidos descontos ou redução sobre o pagamento da OODC, inclusive juros e multas.

VALIDADE DA AQUISIÇÃO

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.

A renovação do alvará de construção contempla a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E EXECUÇÃO DE GARANTIAS

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.

A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de 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 cabível a execução das garantias ofertadas apenas quanto a valores referentes a parcelas vencidas e não pagas.

A constatação pelo Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento com obras iniciadas, independentemente de comunicação formal, determina a execução integral da garantia.

ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA

Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra licenciada ou que já tenha iniciado o recolhimento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), o valor da contrapartida será ajustado da seguinte forma:

- a ampliação de área construída será objeto de complementação do pagamento da OODC, **acrescido de 10%**.
- não será devida restituição de valores pelo Poder Executivo na hipótese de diminuição da área construída.

Para os projetos com licença de construção que se enquadrem nos termos dos artigos 212 a 214 do Plano Diretor do Recife, a cobrança da OODC incidirá sobre o potencial construtivo adicional que exceda a área aprovada no projeto original licenciado.

ALTERAÇÃO DE USO E FATOR

A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) deverá ser mantida por pelo menos 5 (cinco) anos após a concessão do habite-se ou aceite-se.

O Município pode autorizar a alteração da destinação antes de tal prazo em processo administrativo próprio, sendo cobrada a diferença dos valores para pagamento da OODC.

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.

PUBLICAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS RESULTADOS

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.

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



REGRA DE TRANSIÇÃO

Para fins de implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, fica estabelecido:

- I - Nos primeiros cinco anos de vigência do Plano Diretor, não será exigido o pagamento da OODC correspondente a 1,0 vez a área do terreno, além do coeficiente básico;
- II - Findo o período de que trata o inciso anterior, não será exigido o pagamento da OODC correspondente a 0,5 vezes a área do terreno, além do coeficiente básico, pelo prazo de três anos.

ARU

Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719/01, o potencial construtivo adicional considerará a área construída total, sendo computáveis as áreas privativas e não privativas.

Gentilezas urbanísticas para acesso/desconto na outorga

Empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias sustentáveis ou elementos urbanos desejáveis podem ter descontos ou benefícios na OODC como incentivo.

Ex. Selo Verde, Fachada ativa, Fruição pública etc.

Previsão do Plano Diretor. Objeto da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

OODC no licenciamento urbanístico

- Criação de **processo específico para pagamento da OODC no portal de licenciamento urbano.**
- 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
- Critério para valoração da área a ser transferida

O que a proposta de minuta da lei específica acrescenta

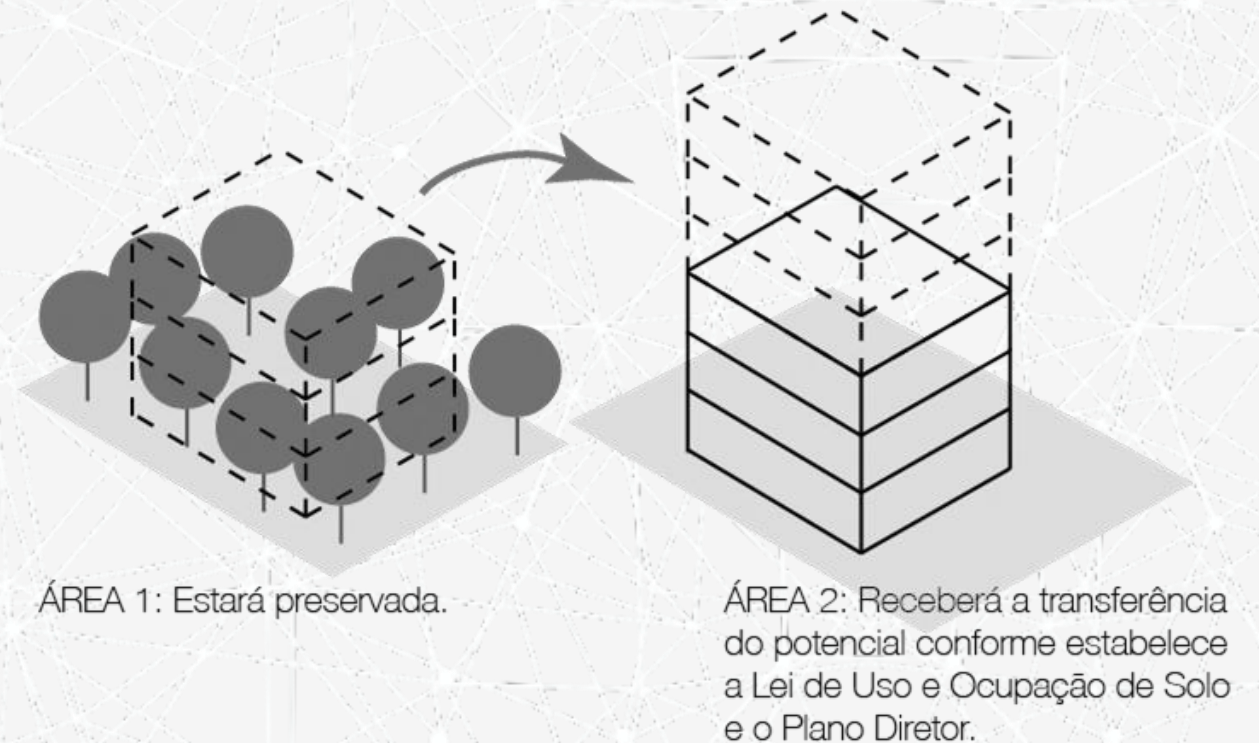
- Condições para imóveis cedentes com modificação ou não da propriedade do imóvel
- Fórmula de cálculo do potencial construtivo a ser transferido.
- Fatores de ajuste do potencial de transferência considerando a área do terreno.
- Previsão para tratamento específico em áreas submetidas a Projetos Especiais ou Operações Urbanas
- Procedimentos para a execução da transferência: declaração e certidão
- Mecanismo para controle da finalidade de preservação e/ou conservação do imóvel
- Mecanismo de conversão do potencial transferido para o imóvel receptor

▪ Mecanismo de controle de créditos de TDC

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 o que permite, ao poder público, autorizar a transferência do potencial construtivo para outra área/lote.

Imóvel cedente - sem alteração de propriedade

Compensação por não atingir CA=1

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; ($CA \leq 2$)

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 protegida $\geq 70\%$ área terreno)



Imóvel cedente - com alteração de propriedade

Desapropriação amigável

- III – imóvel necessário à implantação de equipamentos urbanos e comunitários 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 e de Operações Urbanas Consorciadas, previstos no Plano Diretor, nos termos e condições estabelecidos nas leis e atos normativos que os instituírem e regulamentarem.

Imóvel cedente – outras condições

Não é considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante TDC o IEP ou IPAV cujo total de área construída, protegida ou não, exceda duas vezes a área do terreno.

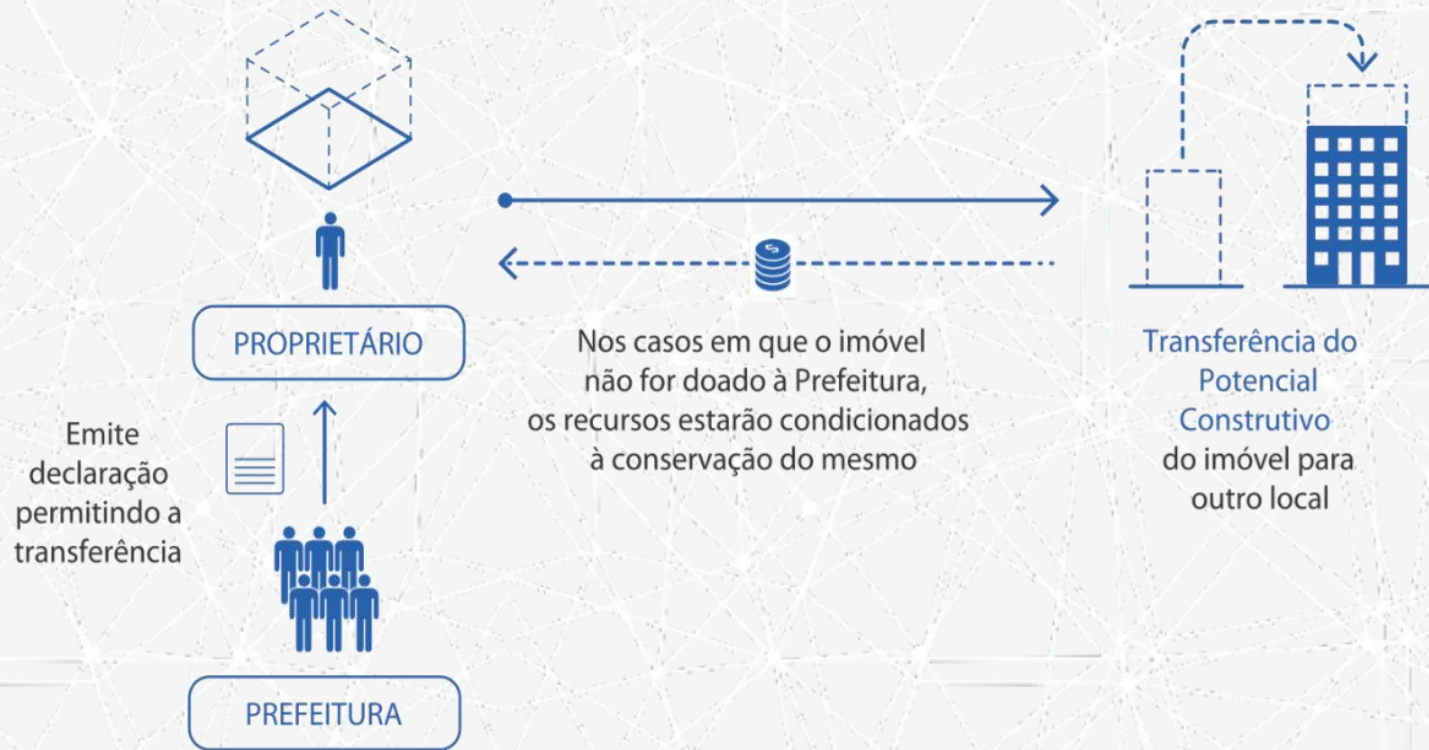
Não é considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante TDC o IPAV em que a área verde cadastrada seja inferior a 70% (setenta por cento) da área do terreno.

A TDC não será aplicada nos casos de regularização fundiária em imóveis cujos possuidores preencham as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

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.

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

O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, a ser emitida pelo órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano municipal, deverá conter no mínimo:

I – o potencial construtivo passível de transferência;

II – a data de emissão;;

III – as variáveis utilizadas na definição do valor venal do terreno vigentes na data de cálculo (área do terreno, valor do metro linear de testada fictícia, conforme PGV, comprimento da testada).

Deverá constar do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência que a sua utilização estará condicionada à preservação do imóvel cedente (IEP e IPAV) e ser averbada na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Imóveis competente, para que surta seus efeitos legais.

No caso de imóveis doados ao Poder Público o Certificado só será emitido após a transferência da titularidade ao Município.

POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

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

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 m ²	0,05	
 50.000 a 100.000m ²	0,1	
 20.000 a 50.000 m ²	0,2	
 10.000 a 20.000 m ²	0,5	
 5.000 a 10.000 m ²	0,7	
 2.000 a 5.000 m ²	0,9	
 500 a 2.000 m ²	1,0	
 até 500 m ²	1,2	

Conversão do Potencial Construtivo no Imóvel Receptor

A conversão 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.

REGRA DE EQUIVALÊNCIA

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

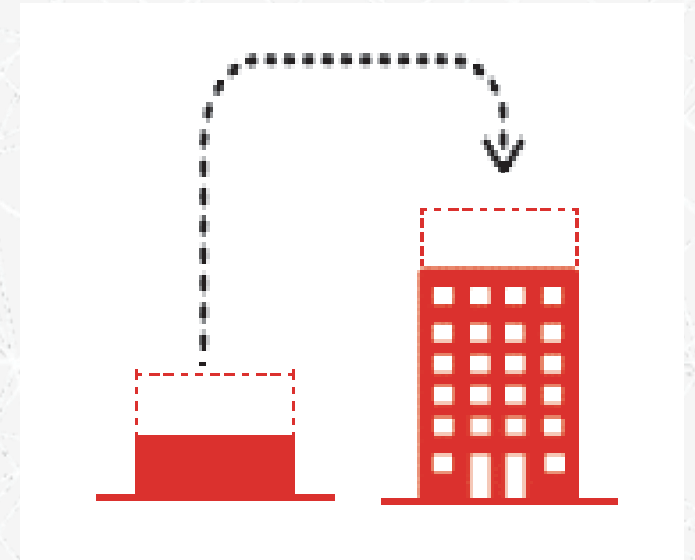
onde:

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



Certificado de Utilização de Potencial Construtivo

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

O Certificado, deverá conter, no mínimo:

- I – o potencial construtivo objeto de transferência;
- II – a data de transferência;
- III – as variáveis utilizadas na conversão do potencial construtivo na data de cálculo.

RELAÇÃO TDC x OODC

A aquisição de potencial construtivo adicional (PCA) em empreendimentos a partir de 2.000m² de área total de construção obedecerá ao seguinte:

- a) 90-95% do potencial construtivo adicional será adquirido por OODC;
- a) 5-10% do potencial construtivo adicional será adquirido por TDC;
- a) O disposto no inciso I se aplica apenas quando existir potencial construtivo registrado no Município para utilização por TDC de, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Os empreendimentos que não se enquadrem no recorte estabelecido poderão adquirir potencial construtivo adicional por TDC até o limite máximo de 10% do PCA.

CONTROLE DE METROS QUADRADOS DE TDC

IEP/IPAV

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).

As solicitações de Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que não sejam emitidos por conta do limite serão atendidas respeitando-se a ordem de protocolização junto ao órgão municipal competente.

PUBLICAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS RESULTADOS

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.



CRONOGRAMA

CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA (COM DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS)	28/09/21
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO - ORDINÁRIA	07/10/21
AUDIÊNCIA PÚBLICA - OODC/TDC	14/10/21
CONSULTA PÚBLICA (RECEBIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES)	28/09 a 27/10/21
SISTEMATIZAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES	03/11/21
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO/CONCIDADE - ORDINÁRIA	04/11/21
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	11/21

PROPOSTA DE PROGRAMAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEBATE OODC e TDC - 9h as 12h

- 10 minutos de apresentação dos trabalhos
- 20 minutos de apresentação da proposta pela prefeitura
- 30 minutos de falas de representantes dos segmentos (10 minutos cada)
- 1h de falas da audiência (10 a 15 inscritos - 3 minutos cada)
- 45 minutos de comentários (30 prefeitura + 5 para cada representante de segmento)
- 15 minutos de encaminhamentos e encerramento

Total 3h

PAUTA

- Informes

PAUTA

- Indicativos para próxima reunião

OBRIGADO!

icps@recife.pe.gov.br



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA