



**CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE**  
**Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente**

24ª reunião - 11/11/2021

# PAUTA

---

- Aprovação da Ata da reunião anterior
- Regulamentação dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir
  - Avaliação das contribuições recebidas na Audiência e Consulta Pública.
  - Minutas e Relatório da CT para o Plenário do Conselho da Cidade
- Informes
- Indicativos para próxima reunião

# REGULAMENTAÇÃO OODC e TDC



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

**ICPS** RECIFE  
INSTITUTO DA CIDADE  
PELÓPIDAS SILVEIRA

# CRONOGRAMA

---

CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA (COM 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
<b>REUNIÃO CT PLANEJAMENTO/CONCIDADE - ORDINÁRIA</b>	<b>11/11/21</b>
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	26/11/21

### **Agenda da Audiência:**

**14h** | Abertura;

**14h15** | Apresentação das propostas de regulamentação dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir;

**14h45** | Apresentação das considerações dos representantes dos segmentos componentes do Conselho da Cidade;

**15h15** | Inscrição e falas dos demais participantes da audiência;

**16h15** | Respostas e comentários dos representantes dos segmentos componentes do Conselho da Cidade;

**17h** | Encerramento.

O conteúdo das minutas de regulamentação que serão apresentadas na Audiência Pública encontra-se disponível no site do Conselho da Cidade do Recife e no site do Plano Diretor do Recife: <http://planodiretor.recife.pe.gov.br>

O conteúdo das minutas também ficará aberto para contribuições públicas no período de 9/10/2021 a 8/11/2021, mediante formulário eletrônico disponível no site do Conselho da Cidade do Recife.



YouTube <sup>BR</sup>

conselho da cidade do recife



Início



Explorar



Inscrições



Biblioteca



Histórico



Assistir mais tarde



Vídeos marcados co...

INSCRIÇÕES



TV Urbana



Gato Galactico LG

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

---

**34** CONTRIBUIÇÕES  
RECEBIDAS:

- 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.

**OODC 17**

**TDC 17**

# TABELAS DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÕES OODC						
artigo	contribuição	porada / contempl	passível de debate	parcialmente incorporada	não incorporada	justificativa
Art. 1º Esta lei estabelece as normas e procedimentos gerais que	contribuição teste					
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 previsto, a utilização compulsória gera a obrigação de aquisição de potencial de proprietários. 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 EMENDA MODIFICATIVA (NOVA REDAÇÃO)		x			Avallar a retirada da obrigatoriedade da aquisição de potencial adicional via TDC. Entretanto, a TDC passaria a ser
Art. 4º A contrapartida	Art. 3º Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:		x			Mesmo caso do item anterior.
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. 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		Mesmo caso do item anterior.
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.						Mesmo caso do item anterior.
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 e 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
Art. 9º A Outorga	EMENDA SUPRESSIVA AO INCISO II DO ARTIGO 8º. JUSTIFICATIVA: É descabido, injustificado, ferir 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 na justificativa poderá ser objeto de
Art. 10. A destina	EMENDA MODIFICATIVA			x		A alteração de uso deverá ser acompanhada do pagamento da devida complementação da contrapartida independente do
Art. 11. Os recurs	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		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 os inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n.º	EMENDA SUPRESSIVA			x		Mesmo caso da contribuição anterior.
Art. 13. Esta lei e	JUSTIFICATIVA					Na minuta que regulamenta a OODC
ANEXO I – QUADRO	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

CONTRIBUIÇÕES TDC						
artigo	contribuição	porada / contempl	passível de debate	parcialmente incorporada	não incorporada	justificativa
Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e procedimentos gerais que regulamentam a aplicação do instrumento urbanístico	EMENDA MODIFICATIVA	x				
Parágrafo único.						
Art. 2º O instrumento urbanístico da Transferência do Direito de	Incluir: Possibilitar a execução de projetos especiais e operações urbanas consorciadas.	x				Já contemplada no artigo 30, inciso V.
Art. 3º É considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante Transferência do Direito de Construir - TDCI - Imóvel	No item II: trocar "aproveitamento básico" por "aproveitamento máximo", uma vez que qualquer proprietário tem o direito de utilizar não tão somente o coeficiente básico, mas também de ancorar em seu				x	Fere disposição do Plano Diretor quanto ao instrumento (Art. 124).
Art. 4º Considera	EMENDA MODIFICATIVA AOS INCISOS I E II DO ARTIGO 30				x	Fere disposição do Plano Diretor quanto ao instrumento (Art. 124).
Art. 5º O propriet	Art. 30... I – Imóvel Especial de Preservação (IEP).					
Art. 6º O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser emitido pelo Poder Executivo Municipal	Acrescentar: Todos os certificados emitidos, bom como as operações realizadas com respectivos valores transferidos e saldos remanescentes, devem ser publicadas em portal eletrônico gerido pela administração	x				Já contemplada nos artigos 15 e 16.
Art. 7º Nos casos de IEP e IPAV, previstos nos incisos I e II do caput do art. 3º, o cálculo do potencial construtivo passível de transferência	EMENDA MODIFICATIVA AO ITEM B, INCISO IV DO ARTIGO 6º			x		
Art. 8º O proprietário do imóvel de interesse público que se	b) valor do metro linear de testada fictícia e faixa do 10 correspondente, conforme	x				
Art. 9º Nos casos de imóveis de interesse público, o cálculo do	Substituir fatores: Maior que 100.000- 0,1; Maior que 50.000 até 100.000- 0,2; Maior que 20.000 até 50.000- 0,4; Maior que 10.000 até 20.000- 0,8; Maior que 5.000 até 10.000- 0,9; Maior que 2.000 até 5.000-				x	A proposição amplia consideravelmente a quantidade de metros quadrados passíveis de emissão por TDC.
Art. 10. A utiliz	EMENDA MODIFICATIVA À TABELA DO PARAGRAFO 1o DO ARTIGO 7o				x	Mesmo caso do item anterior.
Art. 11. O Certific	>100K = 0,1 >50K até 100K = 0,2					
Art. 12. A convers	Todos os certificados emitidos, bom como as operações realizadas com respectivos valores transferidos e saldos remanescentes, devem ser publicadas em portal eletrônico gerido pela administração pública e ficarem Retirar "50 serão passíveis de indenização as áreas de terrenos próprios constantes do RCF. Uma vez que áreas de ocupação, afloradas ou assimiladas são passíveis de cômputo na aquisição da OODC.	x				Já contemplada nos artigos 15 e 16.
Art. 13. 50 serão concedidos novos Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência enquanto o total de metros	EMENDA SUPRESSIVA (OU MODIFICATIVA AO ARTIGO 13)			x		Para a indenização as áreas deverão estar devidamente registradas.
Art. 14. Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte: - no mínimo 5% (cinco por cento) e no	JUSTIFICATIVA					
Art. 15. O	Obs. 01: 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 previsto, a utilização		x			Avallar a retirada da obrigatoriedade da aquisição de potencial adicional via TDC. Entretanto, a TDC passaria a ser utilizada como
Art. 16. Os requ	Resultando que a utilização conjunta compulsória não está previsto no Plano Diretor, nem fez parte, em nenhum momento, das discussões nas oficinas, audiências públicas, encontros das câmaras					Mesmo caso do item anterior.
Art. 17. Permane	EMENDA SUPRESSIVA					Mesmo caso do item anterior.
Art. 18. O Poder Executivo Municipal editará atos normativos que se façam necessários à aplicação da TDC, em cumprimento às	JUSTIFICATIVA					
Art. 19. Esta lei e	Na minuta que regulamenta a OODC					
	Art. 15. O					
	Art. 16. Os requ					
	Parágrafo único. C					
	Art. 17. Permane					
	Art. 18. O Poder Executivo Municipal editará atos normativos que se façam necessários à aplicação da TDC, em cumprimento às	x				Já está sendo trabalhada a regulamentação via decreto dos procedimentos.
	Art. 19. Esta lei e					"QUESTIONAMENTOS ADICIONAIS A PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO AO TDC. A proposta de regulamentação parece omissa ou não deixa claro os seguintes
				NA		Não constitui proposta. Questão de esclarecimento.

# SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES - OODC (parte 1)

---

- Relação do instrumento com a TDC (obrigatoriedade, percentuais, limites)
- Retirada da restrição de liberação de habite-se parcial e alvará de localização em empreendimentos que não tenham concluído o pagamento da OODC.
- transferência de potencial não utilizado por desistência do empreendimento para outro de mesma titularidade
- previsão do acréscimo do valor de 10% da contrapartida para projetos de alteração durante a obra.
- Prazo para cobrança de contrapartida em casos de mudança de uso.

# SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES - OODC (parte 2)

---

- Redação do artigo sobre as destinações dos recursos auferidos.
- Cálculo da contrapartida em projetos inseridos na ARU (coeficiente total ou privativo)
- Retirada dos Anexos em repetição ao Plano Diretor
- Questão das faixas compatíveis com o MCMV para a determinação do fator de interesse social no cálculo da contrapartida.

# SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES - TDC (parte 1)

---

- Menção ao plano diretor no 1º artigo (formal).
- Utilização do instrumento em projetos especiais e operações urbanas.
- Utilização da TDC em IEP e IPAV em situações onde não se possa alcançar o coeficiente básico.
- Utilização da TDC em situações de regularização fundiária onde já se possa fazer uso do usucapião.
- Publicação dos processos e certificados de TDC.

# SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES - TDC (parte 2)

---

- Inclusão da indicação da faixa do “Vo” correspondente ao imóvel nas informações dos Certificados.
- Alteração nas faixas dos fatores de ajuste na fórmula da TDC do imóvel cedente quando IEP ou IPAV.]
- Previsão de que só serão passíveis de indenização as áreas de terrenos próprios constantes do RGI nos casos de TDC com doação do imóvel.
- Supressão do limite de 200.000m<sup>2</sup> para emissão de TDC ou exceções ao limite em situações específicas de projetos especiais, operações urbanas.
- Relação do instrumento com a OODC (obrigatoriedade, percentuais, limites)

# MINUTAS E RELATÓRIO

---

- Leitura das minutas com as contribuições inseridas nos respectivos artigos.
  - Indicação dos pontos que passaram a ter nova redação.
  - Indicação dos pontos de destaque para debate e deliberação pelo plenário do Conselho da Cidade.
- Fechamento e leitura do relatório para o Conselho da Cidade.

# PAUTA

---

- Informes

# PAUTA

---

- Indicativos para próxima reunião (quinta 09/12)

# OBRIGADO!

[icps@recife.pe.gov.br](mailto:icps@recife.pe.gov.br)



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

**ICPS** RECIFE  
INSTITUTO DA CIDADE  
PELÓPIDAS SILVEIRA