AUDIÊNCIA PÚBLICA

Regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Transferência do Direito de Construir (TDC)

25/10/2021

RECIFE PREFEITURA

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

Foto: Andrea Rego 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 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

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
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO/CONCIDADE - ORDINÁRIA	11/11/21
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	26/11/21

AUDIÊNCIA PÚBLICA
PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONTRUIR E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Vagas limitadas! Faça sua inscrição para participar da Audiência Pública, clicando aqui.

CONTRIBUIÇÕES AQUI - TDC

CONTRIBUIÇÕES AQUI - OODC

Canal do Conselho da Cidade

ACESSE AQUI

MINUTAS PROPOSTAS DE OODC E TDC

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (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.§ 1º. 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 legislação urbanística vigente.§ 2º. O pagamento da OODC aplica-se a todos os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional conforme projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização.. 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.§ 4º. A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvam outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor.

Escreva abaixo suas contribuições

Sua resposta

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.

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 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

Exemplo de cálculo

Habitacional Multifamiliar na Zona Centro (150 aptos 45m²)

C = V * 0,3 * Fp * Fs

V – Valor Venal do Terreno / Área do Terreno =
900.000,00/1.500,00 = 600,00

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

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

C = 600,00 * 0,3 * 0,6 * 0,8 = 86,40 R$/m²

Potencial Adicional

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

CA privativo utilizado = 6.750,00/1.500,00m² = 4,5

CA básico = CA transição = 1.500,00 (1,0)

PA = 6.750,00 **(4,5) -** 1.500,00 (1,0) **-** 1.500,00 (1,0) **= 3.750,00m²**

Valor OODC = C * PA = 86,40 * 3.750,00 = R$ 324.000,00

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.

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.**

- 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.

JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO

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

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;

II. **será acrescido à contrapartida o valor correspondente a 10% (dez por cento) do calculado**;

(...)

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.

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
- 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

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 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

§3º A TDC não será aplicada nos casos de regularização fundiária previstos no inciso IV do caput do presente artigo em imóveis cujos possuidores preencham as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

(...)

§6º O imóvel pertencente ao poder público, de qualquer esfera, não poderá ser considerado imóvel cedente para fins 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, 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.

Nos caso 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

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 2.000m² (dois mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte

90-95% do PCA será adquirido por **OODC**;

5-10% do PCA será adquirido por **TDC**;

§1º Os empreendimentos que não se enquadrem no recorte estabelecido poderão adquirir potencial construtivo adicional por TDC até o limite máximo de 10% do PCA.

§2º O disposto no inciso I **aplica-se apenas quando emitidos** pelo menos **5 Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência** que **totalizem, no mínimo, 50.000m²** .

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).

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

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.**

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)

III - Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública

IV - Arrecadação de Bens Abandonados

V - Consórcio Imobiliário

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

VII - Transferência do Direito de Construir (TDC)

VIII - Operação Urbana Consorciada (OUC)

IX - Projetos Especiais

X - Projeto de Reordenamento Urbano

XI - Direito de Preempção

XII - Direito de Superfície

XIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

XIV - Cota de solidariedade

Outros.

CONSULTA PÚBLICA - CONTRIBUIÇÕES

https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/

até 08/11/2021

OBRIGADO!

icps@recife.pe.gov.br

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

Foto: Andrea Rego Barros