

PRÉ-MINUTA DO PL QUE REGULAMENTA O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Estabelece as normas e procedimentos que regulamentam a aplicação do Instrumento Urbanístico da Transferência do Direito de Construir - TDC, previsto na Lei Orgânica do Município do Recife e na Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 26 e art. 54, III, da Lei Orgânica do Município do Recife, e em observância às disposições do art. 103, parágrafo único, VII, e do art. 108, §§1º a 3º do referido diploma legal, assim como dos artigos 98 e 124 a 129 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, submete à Câmara de Vereadores do Recife o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e procedimentos gerais que regulamentam a aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir - TDC, previsto no art. XX da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, doravante denominado Plano Diretor.

Parágrafo único. 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.

Art. 2º O instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir – TDC tem por objetivo:

- I – fomentar a preservação, conservação e recuperação de imóvel sujeito à proteção cultural ou ambiental;
- II – propiciar a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – viabilizar a implantação de infraestrutura urbana de mobilidade e de saneamento ambiental;
- IV – possibilitar a execução de programas e projetos de regularização fundiária e de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, bem como de programas de habitação de Interesse Social.

Art. 3º É considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante Transferência do Direito de Construir - TDC:

- 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;
- II – Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV), sempre que a área verde a ser obrigatoriamente preservada inviabilize a construção de edificações que utilizem todo potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico do lote;
- 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.

§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 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.

§4º Nas hipóteses referidas nos incisos I e II do *caput* do presente artigo o imóvel não terá sua titularidade alterada.

§5º Nas hipóteses referidas nos incisos III, IV e V do *caput* do presente artigo o imóvel, ou parte deste, será transferido ao Município do Recife, nos termos da legislação e normas pertinentes e dependerá de declaração de interesse público por parte do Poder Executivo Municipal, a ser realizada de ofício ou após provocação dos interessados.

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

Art. 4º Considera-se imóvel receptor do potencial construtivo oriundo da Transferência do Direito de Construir aquele cujo coeficiente de aproveitamento máximo seja maior que o coeficiente de aproveitamento básico, conforme estabelecido na legislação urbanística vigente no momento da conversão do potencial.

CAPÍTULO II

DA APLICAÇÃO DA TDC EM IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO - IEP E EM IMÓVEL DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE - IPAV

Art. 5º O proprietário de Imóvel Especial de Preservação - IEP ou de Imóvel de Preservação de Área Verde - IPAV que se enquadre nos termos do art. 3º e que tenha interesse em efetuar a Transferência do Direito de Construir deverá formular requerimento ao órgão municipal competente, nos termos do regulamento, para que seja emitido o 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 seguir discriminadas:

- 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 nos termos dos incisos I e/ou II do art. 3º desta Lei.

VI – as condições estabelecidas para a preservação do imóvel.

§1º Deverá constar do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência que a sua utilização estará condicionada à preservação do imóvel cedente.

§2º O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá ser averbado na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Imóveis competente, para que surta seus efeitos legais.

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 será feito mediante aplicação da fórmula “PCpt = [(Atc x CABas) – Aed] x Fa”, sendo:

- I. PCpt: potencial construtivo passível de transferência;
- II. Atc: área do terreno cedente;
- III. CABas: coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;
- IV. Aed: área edificada não protegida;
- V. Fa: Fator de ajuste.

§1º Aplicam-se à fórmula estabelecida no *caput* os seguintes fatores de ajuste considerando a área do terreno, conforme a seguir indicado:

Área de terreno (m ²)	Fator de Ajuste
Maior que 100.000	0,05
Maior que 50.000 até 100.000	0,1
Maior que 20.000 até 50.000	0,2

Maior que 10.000 até 20.000	0,5
Maior que 5.000 até 10.000	0,7
Maior que 2.000 até 5.000	0,9
Maior que 500 até 2.000	1,0
Até 500	1,2

§2º O fator de ajuste será aplicado por faixa de enquadramento constante da tabela acima.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO

Art. 8º O proprietário do imóvel de interesse público que se enquadre nos termos dos incisos III, IV e V do *caput* do art. 3º e que aceite efetuar a Transferência do Direito de Construir deverá formalizar acordo com o Poder Executivo Municipal para que seja emitido Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em troca do imóvel ou correspondente à parte deste que for transferida ao Município.

§1º. O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, a ser emitido pelo Poder Executivo Municipal, deverá conter no mínimo, além dos requisitos previstos nos incisos I a IV do art. 6º, a informação de que o potencial construtivo se originou de imóvel doado ao Município nos termos dos incisos III, IV ou V do *caput* art. 3º.

§2º O Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência será averbado na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Imóveis competente para que surta seus efeitos legais.

§3º O Certificado somente será expedido após concluído o procedimento de transferência da propriedade do imóvel ou de parte deste para o Município.

Art. 9º Nos casos de imóveis de interesse público, o cálculo do potencial construtivo passível de transferência será feito mediante aplicação da fórmula “PCpt = Atc x Cabas x Fi”, sendo:

I – PCpt: potencial construtivo passível de transferência;

II – Atc: área do terreno cedente;

III – CABas: coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

IV - Fi: Fator de Incentivo a doação, sendo $F_i = 1,5$.

§1º. Nos casos de doação e de indenização de glebas não parceladas, o potencial construtivo passível de transferência será calculado descontando da área do terreno cedente as áreas públicas obrigatórias para fins de parcelamento.

§2º. Só serão passíveis de indenização as áreas de terrenos próprios constantes do RGI.

CAPÍTULO IV

DA UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA NO IMÓVEL RECEPTOR

Art. 10. A utilização do potencial construtivo dar-se-á no ato da emissão da licença de construção do imóvel receptor, mediante a apresentação do Certificado de Utilização de Potencial Construtivo.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo no imóvel receptor estará condicionada à preservação do imóvel cedente, conforme previsto no §1º do art. 6º.

Art. 11. O Certificado de Utilização de Potencial Construtivo a ser emitido pelo Poder Executivo Municipal 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.

Art. 12. A conversão do potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente para o imóvel receptor é calculada aplicando-se a fórmula de equivalência “ $PCr = PCpt \times (VTcd / VTrc)$ ”, sendo:

I – PCr: potencial construtivo a ser recebido no imóvel receptor;

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

III – VTcd: valor unitário/ m², do terreno cedente atualizado de acordo com a Planta Genérica de Valores - PGV;

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

CAPÍTULO V

DA EMISSÃO E UTILIZAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO POR MEIO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - 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).

Parágrafo único. 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.

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:

I - no mínimo 5% (cinco por cento) e no máximo 10% (dez 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* e em seus incisos poderão adquirir potencial construtivo adicional por OODC ou utilizar TDC até o limite máximo de 10% (dez por cento) do potencial construtivo adicional.

§2º O disposto no inciso I aplica-se apenas quando emitidos pelo menos 5 (cinco) Certificados de Potencial Construtivo Passível de Transferência que totalizem, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15. O controle administrativo da aplicação do instrumento da TDC será realizado pelo órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano municipal.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal disponibilizará, por meio de seu portal da transparência na internet, informações acerca das emissões dos documentos referentes à TDC.

Art. 16. Os requerimentos de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certificado de Utilização de Potencial Construtivo e as razões referentes à sua aceitação ou negativa serão publicados em sítio eletrônico do Município do Recife.

Parágrafo único. Da decisão que denegar o pedido de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência caberá recurso nos termos estabelecidos em regulamento.

Art. 17. Permanecem válidas as TDC emitidas em conformidade com a legislação incidente até o início da vigência desta lei, sendo aplicáveis, para sua utilização, as determinações previstas nesta lei.

Art. 18. O Poder Executivo Municipal editará os atos normativos que se façam necessários à aplicação da TDC, em cumprimento às disposições do Plano Diretor do Recife.

Art. 19. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Recife,dede 2021

João Henrique de Andrade Lima Campos

Prefeito do Recife

VERSÃO PARA DISCUSSÃO