

# 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.

#### **CONTRIBUIÇÃO**

##### **EMENDA MODIFICATIVA**

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

##### **JUSTIFICATIVA**

*Redação original apontava para Artigo Indefinido do Plano Diretor.*

## **AVALIAÇÃO**

*Incorporada.*

## **REDAÇÃO RESULTANTE**

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e procedimentos gerais que regulamentam a aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir - TDC, conforme disposições 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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Incluir: Possibilitar a execução de projetos especiais e operações urbanas consorciadas.*

## **AVALIAÇÃO**

*Já contemplada no artigo 3o, inciso V.*

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;

### **CONTRIBUIÇÃO 1**

*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 terreno coeficiente adicional oriundo da OODC.*

### **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. Fere disposição do Plano Diretor quanto ao instrumento (Art. 124).

### **CONTRIBUIÇÃO 2**

#### **EMENDA MODIFICATIVA AOS INCISOS I e II DO ARTIGO 3o**

**Art. 3o...**

*I – Imóvel Especial de Preservação (IEP), desconsiderada a área de construção da edificação protegida;*

*II - Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV);...*

### **JUSTIFICATIVA**

*As definições estabelecidas nesta minuta para estas duas categorias de imóveis basicamente desabilitam quase que a totalidade de IEPs e IPAVs como imóveis cedentes de potencial construtivo mediante TDC.*

*No caso dos IEPs, ao definir que apenas os que não conseguem viabilizar um projeto que alcance o CA básico seriam classificados, ensejaria a necessidade de se fazer um estudo caso a caso da viabilidade ou não, quando tal viabilidade não necessariamente ensejaria o melhor interesse público ou do proprietário. Cito o exemplo do IEP de casa modernista onde funciona o laboratório A+ na Jaqueira, em que a família proprietária solicitou a sua classificação e só aguarda esta regulamentação para que seja expedido seu certificado, lá é possível atingir o CA Básico 1, mas não é desejável por ninguém (proprietários e interesse público).*

*No caso dos IPAVs, regra geral é possível reduzir em 30% a área verde cadastrada. Vejamos, numa situação de imóvel 100% cadastrado como área verde, a redução de 30% permitiria por exemplo a edificação de 4 pavimentos com taxa de ocupação correspondentes a 25%, novamente, ensejando a necessidade de estudos específicos em que não necessariamente a viabilidade de edificação em função de parâmetros não*

*necessariamente corresponda ao interesse público ou ainda à viabilidade econômica financeira e interesse de seus proprietários.*

#### **AVALIAÇÃO**

*Não incorporada. Fere disposição do Plano Diretor quanto ao instrumento (Art. 124).*

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.

#### **CONTRIBUIÇÃO**

*EMENDA SUPRESSIVA AO PARÁGRAFO 3º*

#### **JUSTIFICATIVA**

*A TDC para fins de regularização fundiária deveria ser utilizada como um mecanismo para viabilizar e acelerar a resolução de conflitos fundiários. O fato de haver a possibilidade de uma solução judicial via usucapião não representa certeza de vitória, muito menos num curto espaço de tempo.*

#### **AVALIAÇÃO**

*Incorporada. Abre a possibilidade de utilização do instrumento de forma mais ampla com a devida análise jurídica caso a caso. Fazer uma avaliação jurídica até a plenária do Conselho da Cidade e realizar um informe.*

§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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

### **EMENDA MODIFICATIVA AO ITEM B, INCISO IV DO ARTIGO 6º**

**b) valor do metro linear de testada fictícia e faixa do V0 correspondente, conforme Planta Genérica de Valores - PGV**

## **JUSTIFICATIVA**

**Propõe-se acrescentar a faixa do V0 para além do valor em si, de modo a facilitar a sua relação com as demais faixas da PGV.**

## **AVALIAÇÃO**

Incorporada.

## **REDAÇÃO RESULTANTE**

b) valor do metro linear de testada fictícia e faixa do V0 correspondente, conforme Planta Genérica de Valores - PGV;

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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

**Acrescentar: Todos os certificados emitidos, bem como as operações realizadas com respectivos valores transferidos e saldos remanescentes, devem ser publicadas em portal eletrônico gerido pela administração pública e ficarem permanentemente disponíveis para consulta pública.**

## **AVALIAÇÃO**

**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 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 <sup>2</sup> )	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.

### **CONTRIBUIÇÃO 1**

*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= 1,0; Maior que 500 até 2.000= 1,2; Até 500= 1,5*

### **AVALIAÇÃO**

*Não incorporada. A proposição amplia consideravelmente a quantidade de metros quadrados passíveis de emissão por TDC.*

### **CONTRIBUIÇÃO 2**

**EMENDA MODIFICATIVA À TABELA DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 7º**

**>100K = 0,1**

**>50K até 100K = 0,2**

>20K até 50K = 0,4

>10K até 20K = 0,6

>5K até 10K = 0,8

>2K até 5K = 1,0

>500 até 2K = 1,2

Até 500 = 1,5

#### JUSTIFICATIVA

*Compreende-se que há um peso maior de restrições para imóveis menores, neste sentido, deve-se utilizar um fator de ajuste >1 para imóveis menores e redutores para imóveis de maior porte. Todavia, acreditamos que a calibragem foi muito dura, onde sugerimos um recalibragem que possa despertar o interesse na sua utilização.*

#### AVALIAÇÃO

*Mesmo caso do item anterior.*

### 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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Todos os certificados emitidos, bem como as operações realizadas com respectivos valores transferidos e saldos remanescentes, devem ser publicadas em portal eletrônico gerido pela administração pública e ficarem permanentemente disponíveis para consulta pública.*

## **AVALIAÇÃO**

*Já contemplada nos artigos 15 e 16.*

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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Retirar "Só serão passíveis de indenização as áreas de terrenos próprios constantes do RGI" Uma vez que áreas de ocupação, aforadas ou assimiladas são passíveis de cômputo na aquisição da OODC.*

## **AVALIAÇÃO**

*Não incorporada. Para a indenização via TDC para aquisição do imóvel as áreas do mesmo deverão estar devidamente registradas como terreno próprio.*

*Não serão indenizadas áreas públicas.*

## **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/ m<sup>2</sup>, do terreno cedente atualizado de acordo com a Planta Genérica de Valores - PGV;
- IV – VTrc: valor unitário/ m<sup>2</sup>, 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 200.000m<sup>2</sup> (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.

## **CONTRIBUIÇÃO**

*Criar exceção para concessão de novos certificados que excedam o limite de 200.000m<sup>2</sup> quando estes forem objetos de operações específicas, sejam de projetos especiais, regularização fundiária, operações urbanas ou ainda de operações privadas entre cedentes e receptores de mesma titularidade.*

## **AVALIAÇÃO**

*Parcialmente incorporada. Cabível para os casos de operação urbana, projetos especiais e PRU.*

## **REDAÇÃO RESULTANTE**

§2º. Não serão computadas no limite de que trata o *caput* os certificados de TDC emitidos na hipóteses 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.

## **CONTRIBUIÇÃO 2**

### **EMENDA SUPRESSIVA (OU MODIFICATIVA AO ARTIGO 13)**

#### **JUSTIFICATIVA**

*A definição de estoques me parece demasiado perigoso, ainda mais quando há uma conversão entre imóvel cedente e receptor, pois eles podem não corretamente representar as necessidades do mercado. A conversão entre TDC cedente e receptor pode facilmente dividir por 20 a quantidade de m<sup>2</sup>, ou ainda multiplicar por 20. Nos parece que as condições para geração de TDC não são extremamente atraentes, além de que está sendo proposta limitação à sua utilização (mínimo compulsório de 5% na proposta original e até 50% em nossa proposta). Acho que é preferível correr o risco de não ter um estoque máximo a defini-lo e o mesmo gerar restrição à dinâmica de mercado.*

#### **AVALIAÇÃO**

Não incorporada. Mesmo com a possibilidade de alteração do valor dos metros de TDC emitidos em função da regra de conversão, consideramos importante estabelecer o limite proposto evitando a emissão excessiva de potencial construtivo via certificados.

Art. 14. Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 2.000m<sup>2</sup> (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, 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

## **CONTRIBUIÇÃO 1**

*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 previsão, a utilização compulsória gera a obrigação de aquisição de potencial de proprietários privados, com consequências imprevisíveis dentre as quais podemos destacar: Surgimento de um mercado artificial de venda de certificados; Cartelização dos detentores destes certificados; Inflação artificial dos custos deste potencial privado resultante da cartelização; Aumento da complexidade de aprovação e licenciamento de novos empreendimentos.*

## **AVALIAÇÃO**

Passível de debate. Avaliar a retirada da obrigatoriedade da aquisição de potencial adicional via TDC. Entretanto, a TDC passaria a ser utilizada como meio de aquisição para atingir 100% do potencial construtivo máximo. Consideramos mais viável manter a proposta na linha do que vinha sendo desenvolvido, inclusive do ponto de vista da operacionalização no sistema de licenciamento eletrônico, apenas recalibrando o valor de entrada e os percentuais.

## **CONTRIBUIÇÃO 2**

*Ressaltando que a utilização conjunta compulsória não está prevista no Plano Diretor, nem fez parte, em nenhum momento, das discussões nas oficinas, audiências públicas e encontros das câmaras técnicas ou outro evento anterior à publicação da Lei do novo Plano Diretor, destacamos:*

*01 - A utilização em conjunto deveria ser obrigatória somente para empreendimentos que necessitassem de aquisição superior a 10.000m<sup>2</sup>.*

*02 - Não deveria haver limite máximo para aquisição de TDC.*

*03 - Só deveria ser obrigatório quando existir no mínimo 10 certificados de titularidades diferentes disponíveis.*

04 - Só deveria ser obrigatório quando estes 10 certificados distintos somarem no mínimo 50.000m<sup>2</sup> diluídos em no máximo 20% de contribuição de cada certificado para formação deste "banco".

#### **AVALIAÇÃO**

Mesmo caso do item anterior.

### **CONTRIBUIÇÃO 3**

#### **EMENDA SUPRESSIVA**

#### **JUSTIFICATIVA**

Na minuta que regulamenta a OODC propusemos a supressão deste dispositivo compulsório para empreendimentos que demandem mais de 2000m<sup>2</sup>, o que torna este dispositivo sem sentido. Não se faz necessário estoque mínimo, pois a inexistência ou pouca oferta de TDC não impede a realização de empreendimentos, pelo contrário, estimula que sejam gerados novos certificados num processo auto regulado pelo mercado.

#### **AVALIAÇÃO**

Mesmo caso do item anterior.

#### **REDAÇÃO SUGERIDA**

Art. 14. Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m<sup>2</sup> (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* e em seus incisos 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, 50.000m<sup>2</sup> (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.

### **CONTRIBUIÇÃO**

*Atentar para o prazo de edição desses atos, devendo estes serem editados concomitantemente à publicação desta lei da TDC, sob risco da inaplicabilidade imediata do instrumento.*

### **AVALIAÇÃO**

Contemplada. Já está sendo trabalhada a regulamentação via decreto dos procedimentos.

### **CONTRIBUIÇÃO**

#### **QUESTIONAMENTOS ADICIONAIS À PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA TDC**

*A proposta de regulamentação parece omissa ou não deixa claro os seguintes pontos:*

- 1. Possibilidade de desistência da TDC.*
- 2. Após emissão de TDC total, é esvaziado em 100% o direito de construir no imóvel cedente? Caso sim, vislumbro dificuldades quando não será possível fazer*

*absolutamente nenhuma reforma com acréscimo ad infinitum. Caso não, e haja a possibilidade de se fazer algo, isso está limitado a quanto?*

*3. Como se controla o que já foi utilizado de cada certificado? Não houve a exigência de registro do certificado de utilização no cartório.*

*4. Existe a possibilidade de emissão parcial de Certificado de TDC? Nestes casos como se controla o saldo para emissão futura do restante ou utilização no próprio imóvel?*

*5. No caso de emissão parcial, em que foi aplicado um fator de redução, qual o saldo no imóvel?*

*6. Como fica a questão de imóveis em que é possível construir mais do que o CA Básico 1,0? Após a emissão da TDC tudo o que for construído implicará em potencial construtivo adicional passivo de cobrança da OODC?*

#### **AVALIAÇÃO**

Não constitui proposta. Questão de esclarecimento.

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

Recife, .....de .....de 2021

**João Henrique de Andrade Lima Campos**

Prefeito do Recife