

ATA DA 423ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (18ª. ON LINE)

Aos **15 (quinze) dias do mês de dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um)**, às 9h50min, realizou-se a 423ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 18ª. Reunião On Line gravada, por conta da Pandemia do Covid-19, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira (Mira), suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: José Fernandes Alves de Carvalho Júnior, representante do ICPS; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/ FIDEM; Luan Silva Melo, suplente da representante do IAB/PE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: José Carlos da Silva Miranda Filho, representante da CTTU; Nelson José Maricevich Ramirez, representante da CPRH; Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/PE; Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE e José Tiago da Silva Muniz, suplente do representante do CREA. Além do Administrador de Empresas: Victor Tavares de Melo, representante da ACP e da Procuradora Flávia Castanheira do Nascimento, suplente da representante da PGM. Constatado o número regimental para deliberar, Dra. **Mira** deu início à reunião cumprimentando a todos e falou: “Iniciando os trabalhos, vamos dar as boas-vindas aos novos membros da CCU, representantes da CPRH, como titular Nelson José Maricevich Ramirez e suplente Janaína Teixeira da Silva.” Usando a palavra, Dr. **Nelson** falou: “Já fiz parte da CCU em anos anteriores.” Ao que a **Presidente** falou: “Ótimo, bom retorno! Acho melhor invertermos a pauta. Como só temos um processo para analisar vamos iniciar por ele e, posteriormente, José Fernandes fará sua apresentação.” Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº. 8103778221 de PAULA REGINA LIMA DO VALE MEDEIROS**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, de Sucatas Metálicas, não Metálicas, exceto de Papel e Papelão; Coleta de Resíduos não Perigosos, a se localizar na Rua Cabo José Gomes, nº. 65, Galpão 0000 – São José. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 1º. da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º, Art. 48 (APGI); Anexo 9 B, Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. A **Presidente** passou a palavra a representante do SENGE, Dra. **Michaela** que iniciou dizendo: “Vou ler meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **Solicitação:** Viabilidade de Instalação para Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, de Sucatas Metálicas, não Metálicas, exceto de Papel e Papelão; Coleta de Resíduos não Perigosos, conforme Art. 1º. da Lei 17.982/14. 2. **Considerações:** • Atividade Apresentada: atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APGI; • Natureza da Incomodidade: ruído, atmosférica, exigência sanitária, e, portanto, objeto de Análise Especial pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU; • Do Artigo 51: Não foram identificadas, no raio de 100 metros, a instalação de escolas, clínicas, hospitais ou cemitérios; • Os imóveis confinantes, defrontantes e circundantes são de uso 100% não habitacionais, conforme o mapa do ESIG, em anexo; • Quanto à análise de localização: pode se instalar até o nível 03 de incomodidade; • Quanto à fiscalização: de acordo com o Relatório Técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU da Secretaria Executiva de Licenciamento – SEL, não constam posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade pretendida. 3. **Conclusão:** Após análise da natureza da atividade, da localização e da incomodidade, e análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº 8103778221, somos favoráveis à viabilidade de instalação, pois atende ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI – nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97.”

Mapa do ESIG



<https://esigportal2.recife.pe.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5a302a34540f412fbc7ae57bcc5b0a04&find=11680230030052>

Em, 15/12/2021. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do Sindicato dos Engenheiros de Pernambuco – SENGE-PE. Dra. **Mira** perguntou se alguém gostaria de fazer alguma pergunta como não

houve manifestação, pediu para fazer a chamada da votação do parecer da relatora. Assim foi feito e exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Controle Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 15/12/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU. Continuando, a **Presidente** falou: “Vamos dar prosseguimento aos trabalhos com a apresentação da **MINUTA DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC**, pelo Arquiteto Dr. José Fernandes Alves de Carvalho Júnior do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira a quem passo a palavra.” Dr. **José Fernandes** iniciou dizendo: “Bom dia a todos e todas, membros da Comissão! Muito obrigado pelo convite para fazer esta apresentação da regulamentação desses instrumentos vou fazer o compartilhamento da apresentação para orientar a conversa. Estou trazendo a apresentação do Projeto de Lei de regulamentação dos instrumentos urbanísticos: a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é a OODC e a Transferência do Direito de Construir – TDC. Este processo de regulamentação vem junto a um pacote de revisão da nossa legislação urbanística, que foi denominado de Plano de Ordenamento Territorial, que teve início em 2018, que contemplava também a revisão do nosso Plano Diretor. Essa primeira parte do Plano de Ordenamento Territorial foi cumprida, com a aprovação do novo Plano Diretor no final de 2020, teve sua republicação como Lei Complementar em abril deste ano, ganhando o nome de Lei Complementar nº. 02/2021. Este Plano de Ordenamento Territorial era composto também, pela regulamentação de alguns instrumentos urbanísticos previstos no próprio Plano Diretor, e se completa com uma revisão da Lei de Parcelamento e da Lei de Uso e Ocupação do Solo com previsão de acontecer o debate no próximo ano. Os instrumentos que estavam previstos para desenvolvimento do Plano de Ordenamento Territorial, além da Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir tinha também, a regulamentação de outro conjunto de instrumentos que é o Parcelamento e Edificação de Utilização Compulsória – PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação com Títulos da Dívida Pública. Em 2019, antes da Pandemia, teve início ao Debate Público, mas ficou aguardando a aprovação do Plano Diretor, e nós retomamos neste ano. Depois do Plano Diretor aprovado e dando início a sua implantação, ele já traz nas suas disposições a questão de uma série de regulamentos complementares e a previsão de regulamentação de Outorga Onerosa e TDC com prazos mais exíguos. Nós já apresentamos essa primeira proposta da regulamentação complementar do Plano Diretor e estou trazendo a regulamentação destes outros dois instrumentos. Neste ano foi realizada uma série de Debates Públicos, nós debatemos o tema da regulamentação na Câmara Técnica de Planejamento do Conselho da Cidade com diversas reuniões ao longo do ano; realizamos uma Audiência Pública em 09/10/21; tivemos Consulta Pública, onde nós recebemos contribuições através do site do Conselho da Cidade e fizemos uma sistematização destas contribuições e incorporamos boa parte do que foi sugerido e apresentamos novamente a síntese dos dois Projetos de Lei, no Plenário do Conselho da Cidade – CONCIDADE, 10/21. Houve uma segunda reunião do CONCIDADE sobre o tema, depois de um período de “vistas” e, finalmente, foi aprovado pelo Conselho o Projeto de Lei que seguiu para a Procuradoria, com vista ao seu encaminhamento posterior à Câmara de Vereadores para obter a sua aprovação em definitivo. Entrando agora propriamente no conteúdo da regulamentação dos instrumentos, começando pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, esse instrumento já trazia o conteúdo no próprio Plano Diretor, já vinha bem detalhado, e a lei específica acrescentava alguns aspectos de detalhamento do que já estava posto visando a efetiva aplicação do instrumento. O instrumento da Outorga - OODC já é bem conhecido, permite ao Poder Público optar pelo direito de construir referente ao potencial construtivo adicional. Esse 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, pelo próprio Plano Diretor. O Município concede o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos grandes empreendimentos imobiliários. Os recursos obtidos com a OODC são prioritariamente investidos em urbanização de áreas carentes da cidade, levando infraestrutura e moradia. Então, é um instrumento que traz de volta para a coletividade, o resultado da valorização imobiliária de algumas áreas da cidade, fazendo com que esses recursos tenham um efeito de redistribuir os benefícios. 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 carentes da cidade, reduzindo a desigualdade sócio territorial que temos historicamente. O Plano Diretor também já estabelece os coeficientes, mínimo, básico e máximo para cada zona da cidade, que já está vigente a partir da publicação do Plano Diretor. O instrumento da Outorga não é novo, nós já tínhamos previsto desde o Plano Diretor de 1991, na Lei de Uso e Ocupação do Solo também estava previsto, tinha na época, o nome de Solo Criado. A partir de 2001, com a publicação do Estatuto da Cidade, o nome passou a ser mais conhecido como Outorga Onerosa do Direito de Construir, e tivemos novamente a previsão no Plano Diretor de 2008. Em 2011, tivemos uma experiência da aplicação desse instrumento na época da Copa do Mundo quando foi aberta a possibilidade de Outorga para hotéis adquirirem o potencial adicional a partir do uso do instrumento, e nós trazemos novamente o instrumento previsto no novo Plano Diretor e, agora, chega numa versão mais clara para a efetiva aplicação geral na cidade. Quem paga a Outorga? *“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.”* Já traz a fórmula de cálculo desse pagamento relativo a cada metro quadrado do potencial adicional que vier a ser necessário. O cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir se faz pela seguinte fórmula: $C = V * 0,3 * Fp * Fs$, onde: 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). Tem um índice estabelecido em função do valor do solo nas diferentes zonas da cidade, e toma por base a mesma planta genérica de valores que também é utilizada para definição do valor do IPTU. Também são estabelecidos Fatores de Planejamento e Fatores de Interesse Social que variam segundo o uso do empreendimento, segundo a zona e segundo a atividade que vai ser desenvolvida no empreendimento, tendo relação com a estratégia de cidade que está posta no Plano Diretor. Então, nas áreas onde se quiser incentivar mais habitação o fator diminui e nas áreas onde quiser usar o uso não habitacional, o fator também cai acompanhando a estratégia de cada zona. Esse valor do solo que entra no cálculo V = valor venal do terreno/ área do terreno, onde: Valor Venal do Terreno = Vo (PGV) x Testada Fictícia, constam na Ficha do Imóvel (SEFIN) e no Documento Imobiliário Municipal (DIM), então, é possível fazer o cálculo para cada imóvel e quanto seria desse valor do solo incidente na fórmula. Essa mesma planta também vai regular a questão do instrumento da TDC. Quando sair de um terreno para outro, essa planta também entra no sentido de estabelecer a proporcionalidade do valor do solo nas diferentes zonas da cidade. Os fatores de Planejamento e Interesse Social que incidem também, no cálculo referente ao uso e atividade do empreendimento, já saíram publicados no Plano Diretor, mas são reproduzidos também na Lei Específica. Existe a possibilidade desses fatores serem revisados a cada 05 (cinco), no sentido de acompanhar a aplicação do instrumento, sua efetividade, pode variar conforme o desenvolvimento da cidade e, se necessário, ser revisado antes mesmo do próximo Plano Diretor. Outras disposições sobre o cálculo é que 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 depositados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU)...”* Terão acompanhamento do Conselho da Cidade. O Plano Diretor previu a existência de dois fundos: um é o Fundo de Desenvolvimento Urbano, que vai receber os recursos da Outorga e o outro é o Fundo de Licenciamento e Controle Urbano, que vai ficar com a parte de receber recursos provenientes de Ações Mitigadoras dos Empreendimentos de Impacto, com acompanhamento do CDU. Os dois Conselhos continuam funcionando e, cada um, acompanha um Fundo específico. Também está previsto no Plano Diretor. *“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, tais como: 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.” A Lei Específica acrescenta a possibilidade de detalhar um pouco a questão de 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; 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.” Devendo ser feito o depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano. A Lei acrescenta detalhes com relação a atraso no 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.” O pagamento da Outorga fica vinculado àquele terreno, àquele projeto, àquela Licença de Construção que foi aprovada e esse valor não pode ser transferido em caso de desistência. “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.” Em caso de desistência do Empreendimento não há restituição de valores. “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.” A Lei também detalha situações de 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; 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.” Se ocorrer alteração de uso e fator a Lei prevê: “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.” E a regra de transição para a Área de Reestruturação Urbana – ARU, onde tem uma fórmula de cálculo de coeficiente diferente do restante da cidade, mesmo na ARU foi colocado um dispositivo para deixar claro que o valor da Outorga é cobrado também, apenas sobre a área privativa. “Art. 12º - Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 16.719, de 30 de novembro de 2001, para efeito de cobrança de potencial construtivo adicional, serão computáveis apenas as áreas privativas.” Também está previsto que todos os valores e projetos que precisarem adquirir Outorga, tenha publicação no site da Prefeitura. “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.” Está sendo previsto para os processos do pagamento da Outorga, a criação de processo específico para pagamento da OODC no portal de licenciamento urbanístico, em meio eletrônico, declarado pelo empreendedor; procedimento declaratório do empreendedor (formulário eletrônico); cálculo da OODC do empreendimento e emissão de DAM para pagamento, desburocratizando o processo. Vou falar agora na Transferência do Direito de Construir – TDC. Diferente da Outorga, teve poucos artigos no Plano Diretor, onde foi colocado conceito básico do instrumento; finalidades; imóveis que podem transferir potencial construtivo; os critério para valoração da área a ser transferida, mas a proposta de minuta da lei específica acrescenta: as condições para uso do instrumento por imóveis cedentes com doação ou não do imóvel ao Poder Público; fórmula de cálculo do potencial construtivo a ser transferido; previsão para tratamento específico em áreas submetidas a Projetos Especiais ou Operações Urbanas; procedimentos para a execução da transferência: emissão de Certificados; controle da finalidade de preservação e/ou conservação do imóvel; condições para utilização e conversão do potencial transferido no imóvel receptor; mecanismos de controle de emissão de TDC; sanções; publicação dos documentos e resultados do instrumento. 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 que permita, ao poder público, autorizar a transferência do potencial construtivo para outra área/lote. 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. Temos também duas situações de imóvel cedente: I - Sem alteração de propriedade, nos casos dos IEP's e IPAV's, já que não consegue construir por serem áreas preservadas, ganham essas compensações para transferir esse potencial (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” Outra situação do imóvel cedente é quando ele passa para o Poder Público, tem alteração de propriedade (desapropriação amigável): O imóvel passa para o Poder Público, o proprietário recebe um Certificado Inicial passível de transferência como pagamento, e a indenização tem o pagamento em espécie. Não é todo imóvel que vai receber esse tipo de TDC, só aqueles que o Plano Diretor já especifica, que são: “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.” Também tem outras condições, não é todo IEP que vai poder transferir, ser imóvel cedente, a lei diz: “Art. 3º - §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. 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. §4º. O imóvel dominial do poder público de qualquer esfera não pode ser objeto de TDC.” Não são elegíveis para utilização da TDC os imóveis do Poder Público, de qualquer esfera, para construir seus empreendimentos, suas sedes ou seus equipamentos públicos. Não precisa pagar outorga e, também, não precisa transferir para ter esse potencial de volta. Esse processo vai funcionar da seguinte maneira: ele vai ser objeto de uma solicitação; vai ser analisado pelo órgão competente, que vai verificar se está cumprindo as condições de preservação que foi estabelecida para o imóvel. Então, vai ser emitido um 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. Este Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência vai dizer: “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 e faixa do V0 correspondente, 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.” Para os casos 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. No caso de imóveis doados ao Poder Público, o Certificado somente será expedido após concluído o procedimento de transferência da propriedade do imóvel ou de parte deste para o Município. Os proprietários de posse desse Certificado, poderão ir ao mercado e negociar com outros empreendedores que precisem adquirir potencial construtivo adicional. Essas duas situações de transferência têm fórmulas de cálculo diferentes. O IEP e o IPAV têm uma fórmula. “Art. 7º - TDC sem Doação (IEP/ IPAV). $PC_{pt} = [(Atc \times CABas) - Aed] \times Fa$, onde: PC_{pt} : 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.” O imóvel que passa para o Poder Público como doação tem outra fórmula. “Art. 12 - TDC com Doação. $PC_{pt} = Atc \times CABas \times 1,5$ (incentivo a doação), onde: PC_{pt} : potencial construtivo passível de transferência; Atc : área do terreno cedente; $CABas$: coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência.” A diferença entre o valor do que está construído e a área do terreno é que é passível da transferência. Tem também a fórmula do cálculo do fator de ajuste do potencial construtivo passível de transferência. “Art. 7º | § 1º -

ÁREA DO TERRENO	FATOR DE AJUSTE
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



PROPOSTA: Quanto maior o terreno, menor o fator de ajuste. (Aplicado "por faixa") É uma tentativa de reduzir um pouco o potencial que é transferido nos terrenos que são muito grandes, de forma que não gerasse potencial demais e impactasse o total de metros quadrados que vai ser disponibilizado no Certificado. No oposto, nos imóveis menores, eles ganham também, um potencial um pouco maior do valor que é passível de transferência. Entra agora na utilização de fato, da transferência e aí, vai acontecer também 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." Tem aí, a relação com a Outorga, nós vemos que nesse mesmo momento da Licença de Construção é cobrada a Outorga e nesse mesmo momento do Alvará de Construção desse empreendimento, vai ser solicitado o Certificado de Utilização de Potencial Construtivo. Nesse momento quando o potencial vier de IEP e IPAV, vai ser verificado se aquele IEP e IPAV continua preservado para que seja autorizado, de fato, a transferência. Se o IEP e IPAV estiverem em más condições, não tiver sido feito a preservação, aquele Certificado é invalidado e não é efetivada a transferência. "Art. 11º - 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; II - o potencial construtivo convertido a ser utilizado no imóvel receptor; III - a data de transferência; IV - as variáveis utilizadas na conversão do potencial construtivo na data de cálculo." Aí tem uma fórmula para a equivalência. "Art. 12º - $PCr = PCpt \times (VTcd / VTrc)$, 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." Os dois instrumentos têm uma relação de equivalência: TDC x OODC que é o seguinte: "Art. 14º - Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 10.000m² (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 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, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados)." A ideia é no sentido de evitar que um só grupo tenha TDC no mercado e possa estabelecer o preço que quiser. Essa regra passa a valer quando nós tivermos o mínimo de concorrência de Certificados emitidos para que possam ser adquiridos. Também tem o controle de metros quadrados que vai ser emitido de TDC, para que não seja gerado um volume muito grande de metros quadrados e, no início, não se perca o controle. "Art. 13º - 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). §1º 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. §2º. Não serão computadas no limite de que trata o caput os certificados de TDC emitidos na hipótese 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." Assim como Outorga, também está previsto que todos os processos relativos à TDC, tenha uma publicação e acompanhamento dos resultados do seu funcionamento, dos imóveis que estão a transferir, dos imóveis que recebe. "Art. 15º - 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." Também o acompanhamento social do instrumento como Outorga. Para



o TDC, o controle será também de forma eletrônica com a 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. O encaminhamento para aprovação desse Projeto de Lei: após a aprovação pelo Conselho da Cidade, foi o encaminhamento à Procuradoria do Município com vistas a ser encaminhado ao Legislativo para sua aprovação em definitivo. É isso, aqui está a síntese dos dois instrumentos. Quero agradecer a atenção de todos e fico a disposição para tirar alguma dúvida. Dra. **Mira** agradeceu a apresentação e perguntou se alguém tinha dúvida para o apresentador esclarecer. Como não houve nenhuma manifestação a **Presidente** deu por encerrada a reunião agradecendo a participação de todos. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 10h50min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Recife, 15 de dezembro de 2021.

Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

CTTU – José Carlos da Silva Miranda Filho
ICPS – José Fernandes Alves de Carvalho Júnior
PGM – Flávia Castanheira do Nascimento
CPRH – Nelson José Maricevich Ramirez
CONDEPE/FIDEM – Silvana da Mota Rocha
ACP – Victor Tavares de Melo
ADEMI/PE – Rafael Tenório Simões
SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
IAB – Luan Silva Melo
CREA – José Tiago da Silva Muniz
CAU – Ana Maria Moreira Maciel