

DECRETO Nº 39.330 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025

Estabelece as normas e procedimentos específicos para utilização do Incentivo à Reabilitação do Centro, previsto no art. 168 da Lei Municipal nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município do Recife.

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe confere o art. 54, IV, da Lei Orgânica do Município do Recife e em observância ao Plano Diretor do Município do Recife, instituído por meio da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, assim como considerando a necessidade de regulamentação do Incentivo de Reabilitação do Centro, previsto no art. 168 da Lei nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município do Recife, visando a estimular a requalificação das Zonas Especiais de Preservação Histórico-Cultural (ZEPH) da área central, onde está concentrado rico acervo material e imaterial constituidor da cidade e de sua identidade cultural,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente Decreto estabelece as normas e procedimentos para aplicação e utilização do Incentivo à Reabilitação do Centro (IRCentro) previsto no art. 168 para as áreas indicadas no citado artigo e nos arts. 20-A e 20-B da Lei Municipal nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município do Recife (LPUOS).

Art. 2º O IRCentro constitui benefício urbanístico a ser concedido, pelo Poder Executivo Municipal, aos empreendedores que realizem, de forma comprovada, obras de reforma ou retrofit em imóveis localizados nas áreas definidas pela LPUOS como geradoras do benefício.

§1º O benefício de que trata o caput do presente artigo, pode ser utilizado para fins de aquisição de Potencial Construtivo Adicional (PCA), nas áreas definidas pela LPUOS como receptoras do benefício, desde que observadas as condições estabelecidas na referida lei e os procedimentos previstos neste Decreto.

§2º Para fins de aplicação do benefício do IRCentro, as obras de reforma ou retrofit deverão abranger a totalidade do imóvel objeto do benefício.

Art. 3º Para os fins deste Decreto, adotam-se os conceitos e definições determinados na LPUOS, notadamente, em seu art. 98 e no Anexo I - Glossário.

Art. 4º Para ter direito aos benefícios do IRCentro, os imóveis objeto de obras de reforma ou retrofit referidos no art. 2º deverão concomitantemente:

I - estar inseridos nos perímetros dos Setores de Preservação da Significância (SPS) das seguintes Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) do Centro do Recife, consideradas áreas geradoras do benefício:

- a) ZEPH Boa Vista;
- b) ZEPH Bairro do Recife; e
- c) ZEPH Santo Antônio e São José.

II - apresentar uso habitacional e misto com fachada ativa, conforme disposto no art. 8º deste decreto, bem como atividade de hotelaria;

III - comprovar efetivamente a execução das obras de reforma ou retrofit, de acordo com as disposições do presente Decreto e de demais atos normativos específicos que venham a ser editados.

§1º Também terão direito ao IRCentro as áreas privativas destinadas a habitação de empreendimentos públicos para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) na Zona Centro e na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) Centro.

§2º Constitui condição para a concessão do IRCentro a obtenção de Habite-se ou Aceite-se da obra de reforma ou retrofit de imóveis situados nas áreas geradoras do benefício, desde que emitidos a partir de 1º de janeiro de 2025.

Art. 5º Nos empreendimentos executados nas áreas geradoras de benefício, excetuada a correspondente à ZEPH Bairro do Recife, a contabilização da área construída apta à utilização no âmbito do IRCentro, para fins de aquisição de PCA, deverá observar as seguintes condições:

I - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área privativa habitacional preexistente executada na área geradora equivale a 0,50m² (cinquenta centésimos de metros quadrados) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora;

II - cada 1,00m² (um metro quadrado) de nova área privativa habitacional executada na área geradora equivale a 2,00m² (dois metros quadrados) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora;

III - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área privativa habitacional de interesse social, preexistente ou não, executada na área geradora equivale a 3,00m² (três metros quadrados) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora; e

IV - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área construída objeto de retrofit referente à atividade de hotelaria, nova ou preexistente, executada na área geradora equivale a 1,00m² (um metro quadrado) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora.

Art. 6º Nos empreendimentos executados na área geradora de benefício correspondente à ZEPH Bairro do Recife, a contabilização da área construída apta à utilização no âmbito do IRCentro, para fins de aquisição de PCA, deverá observar as seguintes condições:

I - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área privativa habitacional preexistente executada na área geradora equivale a 0,50m² (cinquenta centésimos de metros quadrados) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora;

II - cada 1,00m² (um metro quadrado) de nova área privativa habitacional executada na área geradora equivale a 1,00m² (um metro quadrado) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora;

III - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área privativa habitacional de interesse social, preexistente ou não, executada na área geradora equivale a 2,00m² (dois metros quadrados) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora; e

IV - cada 1,00m² (um metro quadrado) de área construída objeto de retrofit referente à atividade de hotelaria, nova ou preexistente, executada na área geradora equivale a 1,00m² (um metro quadrado) de PCA passível de aquisição, mediante OODC, para utilização na área receptora.

Art. 7º Para fins de aplicação dos arts. 5º e 6º do presente Decreto, as áreas privativas destinadas à habitação, dos empreendimentos geradores do benefício, serão classificadas da seguinte forma:

I - área privativa preexistente: aquela que já consta em habite-se ou aceite-se do imóvel e/ou descrito na matrícula do Registro Geral de Imóveis (RGI);

II - área privativa nova: aquela resultante da conversão ou transformação de uso mediante reforma, com ou sem acréscimo de área, e/ou retrofit da edificação existente, compreendendo implantação de área de uso habitacional não constante em habite-se ou aceite-se do imóvel e/ou descrita na matrícula do Registro Geral de Imóveis (RGI); e

§1º Para fins de aplicação do disposto neste artigo, a área comum preexistente que venha a ser convertida para uso habitacional será considerada como área privativa nova.

§2º Na hipótese de omissão quanto ao uso do imóvel no habite-se, aceite-se e RGI para fins comprovação de uso preexistente com a finalidade de equivalência do PCA, poderá ser considerado o alvará de funcionamento em vigor.

§3º Quando não houver qualquer tipo de comprovação quanto ao uso do imóvel objeto da reforma e/ou retrofit, a referida área será, para fins de contabilização da equivalência do PCA, considerada como área privativa habitacional preexistente.

Art. 8º As áreas implantadas como fachada ativa no pavimento térreo da edificação serão passíveis de contabilização para fins de obtenção do IRCentro, desde que atendam ao disposto na LPUOS e sejam observadas as seguintes disposições:

I - a bonificação por meio do IRCentro para a área da fachada ativa corresponderá a, no máximo, 20% (vinte por cento) do total de área privativa habitacional e/ou de hotelaria da edificação apta à contabilização para sua obtenção; e

II - Nos projetos para empreendimentos com mais de um uso ou atividade passível de contabilização para fins de obtenção do benefício do IRCentro, a bonificação será aplicada na mesma proporção das áreas de usos e atividades previstas no projeto.

§1º O disposto neste artigo aplica-se exclusivamente aos empreendimentos que apresentem áreas privativas habitacionais ou de hotelaria, de forma combinada ou isolada, podendo estar associados a outros usos, nos termos da LPUOS e deste Decreto, sendo vedada a aplicação da bonificação relativa ao uso ativo no térreo em empreendimentos que não se enquadrem nas hipóteses previstas em lei.

§2º No caso de atividade de hotelaria, é considerada como área privativa a área correspondente à unidade habitacional (UH), assim definida como o espaço atingível a partir das áreas principais de circulação comuns no estabelecimento, destinado à utilização privada pelo hóspede, para seu bem-estar, higiene e repouso.

§3º O hall de entrada da edificação não configura uso ativo para fins da bonificação do IRCentro.

Art. 9º São consideradas áreas receptoras do benefício do IRCentro, conforme disposto nos arts. 20-A, 20-B e 168 da LPUOS:

I - o Setor B da Zona Especial de Centralidade (ZEC) Praça de Boa Viagem, cuja aquisição de PCA entre o coeficiente 3 (três) até o coeficiente 5 (cinco) será efetuada mediante o pagamento de contrapartida via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e comprovação da realização da reforma ou retrofit nos termos do art. 168 da LPUOS e deste Decreto;

II - o Setor B da Zona Especial de Centralidade (ZEC) Encruzilhada, cuja aquisição de PCA entre o coeficiente 4 (quatro) e o coeficiente 5 (cinco) será efetuada mediante o pagamento de contrapartida via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e comprovação da realização da reforma ou retrofit nos termos do art. 168 da LPUOS e deste Decreto; e

III - o Setor C da Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1), cuja aquisição de PCA entre o coeficiente 3 (três) até o coeficiente 5 (cinco) será efetuada mediante o pagamento de contrapartida via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e comprovação da realização da reforma ou retrofit nos termos do art. 168 da LPUOS e deste Decreto.

§1º O pagamento por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será efetuado nos termos dispostos no Plano Diretor (Lei Complementar nº 02, de 2021) e na Lei Específica nº 18.900, de 2022, que regula a aplicação do referido instrumento.

§2º Para o cálculo da OODC nos projetos aprovados nas áreas receptoras, aplicam-se os Fatores de Planejamento e de Interesse Social definidos na Lei 18.900, de 2022, da seguinte forma:

I - na ZRU 1 Setor C, aplicam-se os fatores definidos para a ZRU 1; e

II - na ZEC Praça de Boa Viagem Setor B e ZEC Encruzilhada Setor B, aplicam-se os fatores definidos para a ZEC.

§3º Nos projetos aprovados na ZRU 1 - Setor C, é concedida isenção do pagamento de contrapartida via OODC entre o coeficiente 3 (três) até o coeficiente 5 (cinco), nos cinco primeiros anos de vigência da LPUOS, conforme previsto no seu art. 168, sendo dita isenção aplicável exclusivamente aos casos de aquisição de PCA por meio do IRCentro.

§4º Os projetos aprovados nas áreas receptoras deverão explicitar, no quadro de áreas, o Potencial Construtivo Adicional, em metros quadrados, decorrente do IRCentro.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DO IRCENTRO
Seção I
Do Certificado de Equivalência de Potencial Construtivo Adicional
(CEPCA)

Art. 10. O Certificado de Equivalência de Potencial Construtivo Adicional (CEPCA) é o documento que reconhece a possibilidade de utilização do IRCentro a partir de reforma e/ou retrofit em imóvel localizado nas áreas geradoras do benefício, a ser requerido pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.

§1º O requerimento do CEPCA deverá ser feito por meio de processo administrativo próprio, no Portal de Licenciamento Unificado, instruindo-o com a documentação exigida neste Decreto, após a aprovação do respectivo Alvará de Construção e início da obra.

§2º Para os fins de que trata este decreto, entende-se como obra iniciada aquela na qual se deu início à intervenção física na edificação preservada, conforme atestado pelo órgão competente.

§3º O empreendimento que atenda às condições estabelecidas na LPUOS e neste Decreto poderá ser objeto de emissão de um único CEPCA, no qual constará a quantidade de metros quadrados equivalentes gerados na respectiva obra de reforma ou retrofit para fins de aquisição de PCA nas áreas receptoras do benefício.

§4º O CEPCA também poderá ser solicitado para empreendimentos que já tenham obtido habite-se ou aceite-se a partir de 1º de janeiro de 2025.

Art. 11. O requerimento do CEPCA deverá ser protocolado no Portal de Licenciamento Unificado, mediante o preenchimento de formulário específico, contendo, no mínimo, as informações e documentos a seguir discriminados, que instruirão o processo administrativo específico:

- I – nome completo e informações documentais sobre o(a) beneficiário (a) deste incentivo urbanístico;
- II – endereço do imóvel objeto do projeto de reforma ou retrofit, o qual deverá estar inserido em uma das áreas geradoras passíveis de aplicação do IRCentro;
- III – o número do Alvará de Construção do empreendimento na área geradora;
- IV – declaração de início de obra;
- V – autorização formal do(a) proprietário(a) do imóvel, quando o(a) requerente não for o(a) titular do domínio;
- VI – quantidade de área privativa do empreendimento; e
- VII – declaração expressa que a área privativa decorre de obras de reforma ou retrofit nos termos deste Decreto.

§1º O procedimento estabelecido neste artigo também se aplica aos casos de empreendimentos que já tenham obtido habite-se ou aceite-se a partir de 1º de janeiro de

2025, neste caso sendo dispensada a apresentação da declaração constante do inc. IV deste artigo.

§2º Caberá ao órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico proceder à análise do requerimento do CEPCA, ouvidos, no que couber, demais órgãos afetos à matéria.

Art. 12. Confirmadas as informações declaradas pelo(a) responsável pelo projeto de reforma ou retrofit, o órgão de licenciamento urbanístico municipal emitirá o CEPCA, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I – nome completo e informações documentais sobre o(a) beneficiário (a) deste incentivo urbanístico;

II – endereço do imóvel gerador do benefício objeto do projeto de reforma ou retrofit, em uma das áreas geradoras passíveis de aplicação do IRCentro;

III – o número do projeto e do alvará de construção do empreendimento na área geradora;

IV – quantidade de metros quadrados gerados para fins de aquisição de PCA nas áreas receptoras do benefício;

Art. 13. Síntese do conteúdo dos CEPCA será publicada no Portal de Licenciamento Unificado e no sítio eletrônico do Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira (ICPS) para conhecimento e controle social.

Art. 14. O CEPCA poderá ser cassado, a qualquer momento, pelo Executivo Municipal, por meio do(a) Secretário(a) Municipal responsável pelo setor de Licenciamento do Município, quando verificada, posteriormente, alguma irregularidade ou a execução de alterações nas obras de reforma ou retrofit em desacordo com a licença e o Certificado expedidos, sem prejuízo da aplicação de demais sanções legalmente previstas, com garantia da ampla defesa e do contraditório.

Art. 15. O CEPCA somente poderá ser utilizado para aquisição de PCA em empreendimento localizado nas áreas receptoras, conforme disposto no art. 9º.

Parágrafo Único. A equivalência de Potencial Construtivo constante do CEPCA poderá ser utilizada pelo(a) próprio(a) titular em empreendimento localizado em área receptora ou ser transferido a terceiros para aplicação em outros empreendimentos nas áreas receptoras, nos termos deste decreto.

Seção II
Do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional
(CAPCA)

Art. 16. O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA) é o documento que certifica a quantidade de metros quadrados adquiridos de um ou mais CEPCAs para fins de autorização de aquisição de PCA nas áreas receptoras do benefício do IRCentro nos termos do art. 9º deste Decreto.

§1º O requerimento do CAPCA deverá ser feito por meio de processo administrativo próprio, no Portal de Licenciamento Unificado, instruindo-o com a documentação exigida neste Decreto.

§2º O CAPCA será requisito para obtenção do Alvará de Construção no imóvel receptor e deverá ser requerido pelo seu proprietário ou representante legal.

§3º A análise do pedido do CAPCA comprovará a correspondência entre a aquisição de PCA no empreendimento e o quantitativo constante de um ou mais CEPCAs vinculados à respectiva operação.

§4º O CAPCA será emitido rigorosamente segundo a ordem cronológica de protocolização do respectivo requerimento e observado os metros quadrados equivalentes efetivamente disponíveis nos CEPCAs apresentados pelo interessado.

Art. 17. O requerimento do CAPCA deverá ser protocolado no Portal de Licenciamento Unificado, mediante o preenchimento de formulário específico, contendo, no mínimo, as informações e documentos a seguir discriminados, que instruirão o processo administrativo específico:

I - o(s) número(s) do(s) CEPCA(s) emitido(s) pelo Município a ser(em) utilizado(s) no imóvel receptor;

II - especificação da quantidade objeto da alienação/aquisição, se a totalidade ou apenas parte do PCA, para cálculo do valor ainda passível de utilização posterior.

III - o número do projeto de arquitetura aprovado para o imóvel receptor, no qual conste a aquisição do PCA por IRCentro.

IV - nos casos de alienação de que trata o art. 22, escritura pública de transmissão, gratuita ou onerosa, dos metros quadrados equivalentes para aquisição do PCA na qual deverá constar, dentre outros:

- a) a identificação da pessoa física ou jurídica que transmitiu os metros quadrados;
- b) a identificação do adquirente do referido PCA; e
- c) a quantidade de metros quadrados equivalentes adquiridos.

Art. 18. Constatada a conformidade da documentação, o órgão de licenciamento urbanístico municipal efetuará o cálculo de PCA a ser adquirido no imóvel receptor e emitirá o respectivo CAPCA.

Art. 19. O CAPCA estabelecido neste Decreto terá como conteúdo mínimo:

- I – nome e qualificação do empreendedor beneficiário;
- II – endereço do imóvel receptor do benefício;
- III – endereço(s) do(s) imóvel(imóveis) gerador(es) do benefício, conforme o disposto sobre as áreas geradoras de crédito na LPUOS e neste Decreto;
- IV - número do(s) CEPCA(s) que originou(naram) o potencial construtivo adquirido;
- V – a quantidade de metros quadrados de equivalência consumidos do(s) CEPCA(s);
- VI - o PCA equivalente a ser utilizado no imóvel receptor;
- VII - a data de emissão do Certificado.

Parágrafo único. Em caso de indeferimento do requerimento de CAPCA, o CEPCA que originou o pedido continuará válido.

Art. 20. Síntese do conteúdo do CAPCA utilizado no imóvel receptor será publicado no Portal de Licenciamento Unificado e no sítio eletrônico do Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira (ICPS).

Parágrafo Único. Deverá ser incluída na ficha do imóvel receptor, no Cadastro Imobiliário Municipal - CADIMO, a informação de que o imóvel obteve o CAPCA e que lhe foi adquirida ou a totalidade ou fração específica da equivalência do potencial do imóvel gerador.

Art. 21. O Habite-se ou Aceite-se do imóvel receptor só poderá ser emitido mediante comprovação do Habite-se ou Aceite-se das obras do imóvel gerador do benefício do IRCentro.

Seção III

Da Alienação do Potencial Construtivo Adicional (PCA) decorrente do Benefício do IRCentro entre Particulares

Art. 22. A alienação, total ou parcial, entre particulares, de área equivalente constante do CEPCA para aquisição de PCA nas áreas receptoras configura transação jurídica de natureza privada, devendo observar, os requisitos e procedimentos estabelecidos no presente decreto.

§1º A alienação de que trata o caput deverá ser formalizada mediante escritura pública, na qual constarão, obrigatoriamente:

- I - a identificação completa do alienante e do adquirente, com a indicação dos números de inscrição no CNPJ ou CPF;
- II - o número e data de emissão do CEPCA objeto da transação;
- III - a quantidade de metros quadrados alienada, se total ou parcial;
- IV - cláusula de obrigatoriedade de comunicação ao órgão de licenciamento urbanístico municipal para fins de registro e controle do Município; e
- V - A anuência expressa do alienante para utilização do benefício no imóvel receptor.

§2º A transferência entre particulares somente produzirá efeitos perante a Administração Pública Municipal após apresentação ao órgão de licenciamento urbanístico da escritura pública da alienação, mediante requerimento do adquirente, acompanhado dos documentos comprobatórios exigidos no Portal de Licenciamento Unificado.

Art. 23. Uma vez comprovado o ato de alienação, o órgão de licenciamento procederá:

I - à baixa do quantitativo de metros quadrados alienado no CEPCA do alienante; e
II - a atualização do CEPCA que originou a transação com indicação da metragem utilizada e do respectivo imóvel receptor.

Parágrafo Único. Na hipótese de alienação parcial, o saldo remanescente constante do CEPCA permanecerá vinculado ao alienante, devendo constar do controle cadastral do órgão de licenciamento.

Art. 24. A alienação da área equivalente, entre particulares, constante do CEPCA para aquisição de PCA nas áreas receptoras não confere direito imediato de utilização no imóvel receptor, sendo necessária a prévia emissão, pelo Município, do CAPCA, nos termos do art. 16 e seguintes deste Decreto.

§1º Não será aceita para fins de utilização do IRCentro a alienação ou cessão realizada em desacordo com as condições estabelecidas neste Decreto, não produzindo efeitos e sujeitando os infratores às sanções administrativas cabíveis, inclusive o cancelamento do certificado correspondente.

Art. 25. A alienação a que se refere esta seção não constitui hipótese de incidência para fins de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 26. Aplicam-se às transmissões não onerosas as mesmas condições estabelecidas no art. 22.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. O controle administrativo da aplicação do IRCentro será realizado pelo órgão de licenciamento urbanístico do município.

Art. 28. O Poder Executivo Municipal disponibilizará, por meio do Portal de Licenciamento Unificado e do sítio eletrônico do Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira (ICPS), as informações específicas acerca das emissões dos documentos referentes ao IRCentro, conforme disposto no presente Decreto.

Parágrafo único. Os requerimentos dos Certificados referentes à aplicação do IRCentro e demais documentos especificados no presente Decreto serão publicados nos meios indicados no caput, bem como, por extrato, a motivação técnica para sua emissão ou indeferimento do pedido.

Art. 29. Para requerimento, tramitação e conclusão dos processos relativos ao IRCentro deverão ser observadas, no que couber, as disposições do Decreto Municipal nº 34.852, de 25 de agosto de 2021 e suas alterações posteriores.

Art. 30. Os casos omissos deverão ser analisados pela Comissão de Controle Urbanístico (CCU), nos termos da Lei Municipal nº 19.426, de 2025 (LPUOS).

Art. 31. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Recife, 15 de Dezembro de 2025

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS

Prefeito do Recife

VICTOR MARQUES ALVES

Vice-Prefeito

PEDRO JOSÉ DE ALBUQUERQUE PONTES

Procurador Geral do Município

FELIPE MARTINS MATOS

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento

JORGE LUÍS MIRANDA VIEIRA

Secretário de Planejamento e Gestão

JOSÉ RICARDO WANDERLEY DANTAS DE OLIVEIRA

Secretário de Finanças

GUSTAVO FIGUEIRÊDO QUEIROZ MONTEIRO

Secretário de Articulação Política e Social