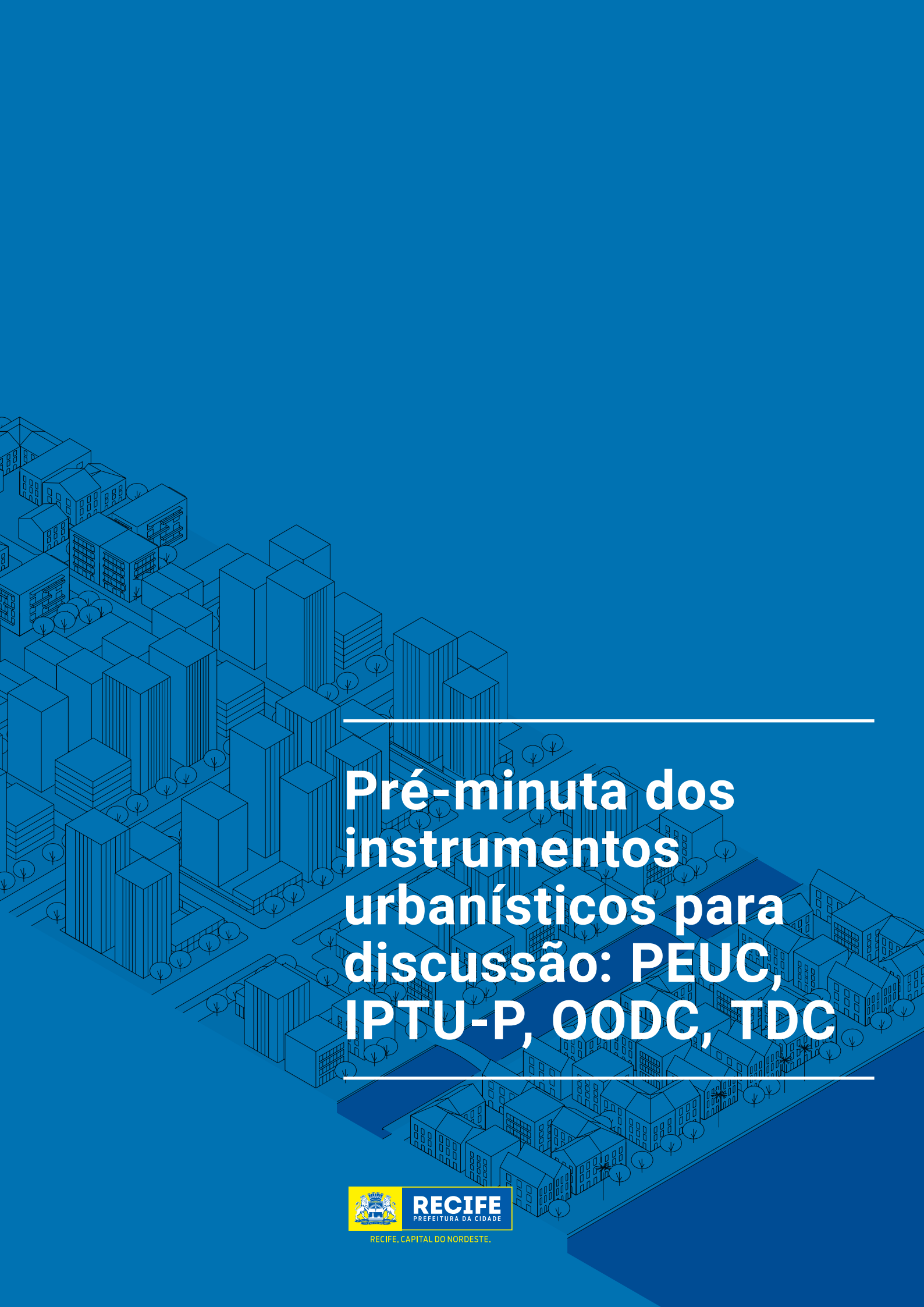




Pré-minuta dos instrumentos urbanísticos para discussão: PEUC, IPTU-P, OODC, TDC

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Planejamento Urbano e o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) apresentam a **Pré-minuta dos instrumentos urbanísticos para discussão: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P), Outorga Onerosa do Direto de Construir (OODC) e Transferência do Direito de Construir (TDC)** objeto do contrato de prestação de serviço de consultoria n. 3301.01.2018, cujo escopo compreende a “elaboração do Plano de Ordenamento Territorial do Recife, revisão e regulamentação das normas urbanísticas”, componente do Programa de Desenvolvimento da Educação e da Gestão Pública, Empréstimo n. 8.168 – BR.

No âmbito do Plano de Ordenamento Territorial do Recife (POT), este documento foi elaborado a partir do alinhamento interno de diversas secretarias da Prefeitura do Recife e pelas discussões e proposições realizadas no decorrer das 03 (três) Oficinas por Segmento nos dias 26 e 27 de março de 2019, evento integrante do processo participativo previsto na Estratégia de Construção Coletiva do POT.

Esta pré-minuta constitui-se como material preliminar para subsidiar as discussões da última oficina, a ser realizada no final de novembro de 2019, para a discussão destes instrumentos que têm por objetivo a regulamentação destes instrumentos essenciais para implantação das estratégias para o desenvolvimento do Recife definidas no Projeto de Lei 28/2018 do Plano Diretor.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	1
SUMÁRIO	2
PRÉ-MINUTA DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA DISCUSSÃO: PEUC, IPTU-P, OODC, TDC.....	3
FICHA TÉCNICA DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – POT PCR	19
FICHA TÉCNICA DA CONSULTORIA EM APOIO À EQUIPE DA PCR CONSÓRCIO DIAGONAL-JW	22

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Esta Lei regulamenta instrumentos urbanísticos estabelecidos na Lei Municipal ____/____ que instituiu o Plano Diretor do Recife e aplica-se à totalidade de seu território de acordo com as especificações descritas.
2. São instrumentos jurídicos urbanísticos regulamentados nesta Lei:
 - I - instrumentos de indução da função social da propriedade:
 - a) parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC;
 - b) imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo – IPTU-P;
 - c) desapropriação Sanção.
 - II – instrumentos de distribuição dos benefícios da valorização imobiliária:
 - a. outorga onerosa do direito de construir – OODC;
 - b. transferência do direito de construir – TDC.
3. Os instrumentos previstos nesta lei contribuem para implantar a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos nesta Lei podem ser utilizados isolada ou conjuntamente, bem como combinados de modo a permitir a máxima eficiência dos projetos e programas associados a esta função.

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

4. O parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) é o instrumento indutor da função social da propriedade, constituído por medidas administrativas que tem por objetivo promover o uso ou a edificação de imóveis considerados não edificados ou subutilizados nas condições específicas estabelecidas no Plano Diretor e nesta lei.

5. O parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) atende à finalidade de efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor de induzir o cumprimento da função social da propriedade.
6. O instrumento PEUC induz o uso socialmente adequado dos bens imóveis não edificados ou subutilizados, em regiões dotadas de boa infraestrutura ou que serão objeto de Projetos Especiais ou de Operações Urbanas Consorciadas.
7. Para fins de utilização do parcelamento, edificação e utilização compulsórios são considerados:
 - I – imóvel não edificado: terrenos com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) sem área construída existente, não consideradas portarias e edificações transitórias;
 - II – imóvel subutilizado:
 - a) imóveis em terrenos com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), cuja área construída existente corresponda ao coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a zona; e
 - b) imóveis com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na zona e que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 2 (dois) anos ininterruptos.
8. As normas específicas regulamentadoras dos Projetos Especiais e Operações Urbanas Consorciadas poderão prever parâmetros distintos dos previstos no Art.7º desta lei para a classificação de imóveis como não edificados ou subutilizados, desde que vinculados às finalidades específicas da intervenção planejada.
9. Imóveis Especiais de Preservação (IEP) e Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV) podem ter parâmetros diferenciados de não edificação e subutilização em suas leis específicas ou nos atos que constituem sua criação e manejo de acordo com a proteção ou preservação determinada.

Parágrafo único. Os imóveis classificados como Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS) são considerados, para os fins desta lei, como não edificados ou subutilizados, estando sujeitos aos procedimentos nela previstos com vistas ao cumprimento da sua função social.

10. É vedada a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória nos casos de:
 - I – imóvel com atividades voltadas à prestação de serviços públicos;
 - II – imóvel utilizados para o desenvolvimento de atividade com alvará de funcionamento válido, independentemente do coeficiente de aproveitamento utilizado.
 - III – indisponibilidade jurídica do imóvel, tais como, pendência judicial impeditiva da edificação ou utilização do imóvel ou declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação.
11. As normas específicas regulamentadoras dos Projetos Especiais e Operações Urbanas Consorciadas poderão prever outras hipóteses de vedação da aplicação do instrumento, assim como classificar usos como descumpridores da função social da propriedade e respectivas penalidades decorrentes.

12. O Poder Executivo Municipal realizará cadastro preliminar de imóveis passíveis de notificação, instituído a partir de informações aptas a inferir a caracterização dos imóveis como subutilizados ou não edificados.

§1º O cadastramento do imóvel será realizado a partir de informações colhidas ou reunidas pelo Poder Executivo Municipal que utilizará, especialmente:

I – banco de dado específico elaborado pela Administração Direta ou Indireta;

II – documento ou informação apresentada por órgão e instituição pública;

III – informação fornecidas pelas concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, energia elétrica, gás ou outros sobre a inexistência de consumo ou consumo incompatível com o uso do imóvel;

IV – pesquisa acadêmica ou realizada por instituto de estudo e pesquisa reconhecidos por órgão competente;

V – indicação de pessoa física ou jurídica, mediante formulário ou aplicativo disponibilizado no sítio eletrônico do Poder Executivo Municipal;

VI – existência de ação judicial na qual se noticia a não utilização ou subutilização do imóvel;

VII – consulta a cartório de registro de imóveis, órgão e entidade pública ou privada;

VIII – diligência ou vistoria efetuada por agente do Poder Executivo Municipal.

§2º O imóvel inserido no cadastro preliminar será objeto do devido processo administrativo, iniciado pela coleta de informações e finalizado pela promulgação de decisão fundamentada acerca da caracterização do imóvel quanto ao cumprimento da sua função social.

§3º O imóvel objeto de processo administrativo cuja decisão proferida afirme o não cumprimento da função social da propriedade será notificado para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

13. A notificação para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsória será realizada via:

I – funcionário do órgão competente do Município;

II – carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário residir fora do território do Município;

III – por edital, caso frustrada por três vezes as notificações previstas nos itens anteriores;

14. Ao proprietário do imóvel notificado será conferido o direito de ampla defesa.

§1º O proprietário de imóvel notificado tem direito à impugnação do ato notificador, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento.

§2º A data do protocolo da impugnação à notificação inicia o efeito suspensivo da contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§3º O proprietário será notificado da decisão quanto à impugnação apresentada.

§4º Deferida a impugnação, o processo administrativo correspondente será extinto.

§5º Indeferida a impugnação, é retomada a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar uso ao imóvel.

§6º Da decisão de indeferimento da impugnação caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao titular do órgão ou entidade responsável do Poder Executivo Municipal.

15. A relação dos imóveis notificados constará de cadastro público do Poder Executivo Municipal de Recife, sendo a informação disponibilizada:

I – aos interessados no momento do pedido de certidão de regularidade fiscal dos tributos municipais referentes ao imóvel, para fins de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*;

II – a quaisquer interessados, sem referência à propriedade do bem.

16. O imóvel inscrito definitivamente no cadastro municipal receberá a averbação da notificação de descumprimento de função social da propriedade e de sujeição ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) na sua matrícula, ressalvados os casos de suspensão de prazo previstos nesta lei.

§1º A solicitação da averbação da sujeição ao PEUC será realizada pelo Poder Executivo Municipal que enviará solicitação ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, no prazo de 60 (sessenta) dias.

§2º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

17. O proprietário notificado do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) deverá informar ao Poder Executivo Municipal as providências para promover, nos prazos estabelecidos no Plano Diretor, o adequado aproveitamento do imóvel de acordo com as características especificadas nos parágrafos deste artigo para não incorrer nas penalidades do PEUC.

§1º O proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado com área construída inferior à mínima estabelecida deverá apresentar:

I – protocolo de consulta prévia de parcelamento ou de projeto de edificação, conforme o caso, no prazo de 1 (um) ano, com possibilidade de revalidação do projeto vedada;

II – anuência prévia de parcelamento do solo ou alvará de aprovação de projeto de edificação;

III – aprovação do projeto de arruamento de parcelamento do solo ou alvará de construção da edificação;

IV – comprovação do início da implantação do parcelamento ou das obras da edificação no prazo de até 2 (dois) anos após expedição da autorização de parcelamento ou alvará de construção da edificação;

V – comprovação da implantação do parcelamento, ou expedição do habite-se ou aceite-se da edificação em no máximo 5 (cinco) anos após seu início, com exceção do caso de empreendimento de impacto;

a) para o empreendimento de impacto ambiental ou de vizinhança é possível a determinação de prazos especiais para a conclusão das obras após expedição do alvará ou autorização de construção, vinculados à demonstração da necessidade dessa medida e devidamente registrados no processo administrativo correspondente.

§2º O proprietário do imóvel considerado subutilizado em função do percentual de área construída desocupada terá o prazo de 1 (um) ano para iniciar a utilização do mesmo, comprovado por meio de:

I – documento de consumo de serviços públicos de abastecimento de água, energia elétrica e/ou gás compatível com o uso e atividade, emitido por concessionária do respectivo serviço;

II - alvará de localização e funcionamento vigente, para as atividades não habitacionais;

III – outros documentos aptos a comprovar a efetiva utilização do imóvel.

§3º O Poder Executivo Municipal após a constatação das informações indicadas nos parágrafos 1º e 2º desse artigo providenciará:

I – no caso referido no § 1º, após as devidas constatações das informações indicadas nos incisos I a IV, suspender o processo de PEUC do imóvel notificado;

a) se as providências para implantação da função social do imóvel referido no inciso I não forem concluídas, será retomada a contagem do prazo para incorrer na penalidade do PEUC a partir da data da suspensão.

II - no caso referido no §1º, incisos V e VI, e no §2º, proceder-se-á a retirada do imóvel do cadastro municipal referido no Art. 15.

18. O Poder Executivo Municipal emitirá certidão de cumprimento da função social da propriedade, para remoção da averbação de que trata o Art. 16, uma vez que o proprietário do imóvel promova o seu adequado aproveitamento em conformidade com o disposto nessa lei.

§1º A adoção das providências para a promoção do adequado aproveitamento do imóvel não regulariza, por si, a edificação irregularmente edificada.

§2º O proprietário do imóvel poderá oferecer proposta de instalação de consórcio imobiliário no imóvel notificado por PEUC, que se for aceito por meio de manifestação expressa de interesse do Poder Executivo Municipal, suspenderá o prazo para cumprimento da obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

19. Não serão consideradas providências suficientes para fins de suspensão dos prazos para cumprimento da obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

I – protocolo de projeto que não garanta a utilização efetiva do imóvel notificado;

II – ato destinado à promoção do aproveitamento de imóvel notificado praticado com atraso injustificado.

20. O Poder Executivo Municipal poderá promover a incidência de progressão de IPTU-P caso verificada a insuficiência do cumprimento da notificação do PEUC, garantindo-se ao proprietário o direito de exercer o contraditório e ampla defesa administrativa.

21. O parcelamento, edificação ou utilização compulsória incidirá na:

I – Macrozona do Ambiente Construído - MAC, prioritariamente na Zona Centro, especialmente nas Zonas Especiais de Centralidade (ZEC) e Zonas de Reestruturação Urbana (ZRU); e

II – Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro), e em casos especiais, onde o coeficiente de aproveitamento do terreno não atinja o mínimo definido para a zona em que se situa.

§1º O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória poderá ser utilizado nas áreas que sejam objeto de Operações Urbanas Consorciadas ou Projetos Especiais.

22. Ato regulamentador do Poder Executivo Municipal estabelecerá estratégia de priorização para notificação dos imóveis objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

SEÇÃO II

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

23. O imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) é um tributo de caráter progressivo previsto pelo Plano Diretor do Município do Recife, cuja a incidência é realizada sobre o imóvel previamente notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC) e que o proprietário não tenha promovido o efetivo aproveitamento ao imóvel.
24. O proprietário de imóvel notificado do parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC) que não promover o aproveitamento efetivo do imóvel, nos termos definidos nessa Lei, será noticiado quanto ao início da incidência do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) por comunicação expedida pelo Poder Executivo Municipal.
25. O imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) incidirá nas mesmas áreas definidas para a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC), conforme disposto no Art. 21, incisos I e II, observado o Plano Diretor do Município do Recife e as hipóteses estabelecidas nessa Lei.
26. A Secretaria de Finanças aplicará progressivamente a alíquota do imposto predial territorial urbano (IPTU) vigente no exercício anterior até atingir o limite máximo de 15% (quinze por cento), observadas as disposições do Plano Diretor do Município do Recife e do Estatuto da Cidade.
27. O imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) atenderá ao Princípio da Anualidade Tributária e a majoração progressiva ocorrerá nos 5 (cinco) anos seguintes a sua incidência inicial, considerando a aplicação da alíquota da seguinte forma:
- I – primeiro ano: o dobro da alíquota do exercício anterior, até o limite de 15%;
 - II – segundo ano: o dobro da alíquota do exercício anterior, até o limite de 15%;
 - III – terceiro ano: o dobro da alíquota do exercício anterior, até o limite de 15%;
 - VI – quarto ano: o dobro da alíquota do exercício anterior, até o limite de 15%;
 - V – quinto ano: o dobro da alíquota do exercício anterior, até o limite de 15%;
 - VI – a partir do sexto ano: a alíquota do exercício anterior.
- §1º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU P.
- §2º O IPTU-P incidente em imóvel notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios somente será suspenso para retornar ao valor do IPTU original após a comprovação do aproveitamento ou utilização do imóvel.
28. Ao proprietário caberá comprovar o início de utilização e aproveitamento do imóvel para que seja suspensa a aplicação da alíquota progressiva do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P), devendo encaminhar Pedido de Suspensão de IPTU-P que contenha os elementos comprobatórios necessários à avaliação por parte do Poder Público.

Parágrafo único. Norma específica disporá sobre os processos de interrupção, suspensão e restabelecimento da instituição de alíquota progressiva e das penalidades cabíveis em caso de dolo ou fraude.

29. São consideradas providências suficientes à suspensão da aplicação de alíquota progressiva do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P):

I – protocolo de projeto de parcelamento, edificação ou regularização;

II – início de utilização do imóvel, comprovado por meio de:

a) conta de energia compatível com o uso e atividade;

b) alvará de localização e funcionamento vigente, para as atividades não habitacionais;

c) outros documentos aptos a comprovar a efetiva utilização do imóvel.

III – expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

IV – alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;

V – início da implantação do parcelamento ou da edificação;

VI – conclusão da implantação do parcelamento, habite-se e aceite-se.

§1º As providências cabíveis ao proprietário deverão ser finalizadas no prazo de um ano, salvo impossibilidade física ou jurídica, devidamente comprovada.

§2º A suspensão de que trata o caput desse artigo, corresponde a suspensão da progressão da alíquota, posto que a cobrança do IPTU na alíquota anual somente retornará ao original após atendido as disposições do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§3º O proprietário do imóvel poderá oferecer proposta de instalação de consórcio imobiliário no imóvel tributado com IPTU-P, que se for aceito por meio de manifestação expressa de interesse do Poder Executivo Municipal, suspenderá a aplicação da alíquota progressiva.

30. Não haverá devolução de valores já pagos na hipótese de aproveitamento do imóvel no exercício em que o IPTU-P é vigente, sendo a alíquota progressiva não mais cobrada no exercício seguinte ao reconhecimento do cumprimento da função social da propriedade pelo Município do Recife.

SEÇÃO III

DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

31. O Poder Público Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel objeto do parcelamento, edificação e utilização compulsórios e do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU-P sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Administração Municipal poderá proceder à desapropriação desse imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§2º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

§3º O valor real da indenização objeto da desapropriação:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal na área onde o mesmo se localiza após a notificação de descumprimento da função social da propriedade prevista nesta lei;

II – não considerará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos pendentes.

§5º O Poder Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, diretamente ou por intermédio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório e sendo mantidas aos adquirentes dos imóveis as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

§6º O imóvel objeto de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública será especialmente destinados a:

I – habitação de interesse social faixas 1 (um), 1,5 (um e meio), 2 (dois) e faixa 3 (três) do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV ou equivalente; e

II – uso misto e equipamento público, especialmente na região central do Recife.

32. Sem prejuízo do disposto no art. 31, o Poder Público poderá promover, a partir do primeiro ano de cobrança do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU-P) sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, a desapropriação urbanística por hasta pública destes imóveis sob o fundamento de descumprimento da função social da propriedade.

§1º A desapropriação por hasta pública prevista neste item tem por objetivo garantir o cumprimento da função social da propriedade por meio do efetivo aproveitamento dos imóveis tributados com IPTU-P.

§2º O edital da hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I – vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

II – obrigação do arrematante de promover o aproveitamento do imóvel nos termos, condições e prazos previstos no respectivo edital, de modo a fazer cumprir a função social do bem desapropriado;

III – o valor da multa a ser aplicada pelo descumprimento da obrigação prevista no item anterior;

IV – a garantia, por hipoteca do próprio imóvel, da obrigação de pagar a multa prevista no inciso anterior;

V – a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VI – registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público municipal ou suas autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento ao Poder Executivo Municipal das importâncias devidas;

VII – previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Executivo Municipal ou suas autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

VIII – previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações previstas nos incisos II e III.

a) a carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, I, 26, da Lei Federal n. 6.015, de 1973.

§3º Previamente à emissão do decreto para fins de desapropriação por hasta pública, o Poder Executivo Municipal Público, diretamente ou por intermédio de seus delegatários, realizará prévia negociação com os proprietários dos imóveis tributados com o IPTU-P, que serão convidados a realizar, por conta própria, a intervenção proposta.

33. A desapropriação por hasta pública para o imóvel objeto de imposto predial territorial urbano progressivo no tempo poderá ser realizada no âmbito da implantação de Projetos Especiais e Operações Urbanas Consorciadas, garantidos, em qualquer hipótese:

I – que os respectivos projetos urbanísticos informem a possibilidade de utilização do instrumento, permitindo-se o contraditório administrativo acerca das intenções do Poder Público;

II – o dever de comprovação da importância da utilização do imóvel a ser desapropriado para os fins urbanísticos previstos no respectivo projeto;

III – a prévia negociação com os proprietários dos imóveis, permitindo-se a implantação da intervenção urbanística por conta própria, caso assim o desejem.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

SEÇÃO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

34. A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é o instrumento que permite ao Poder Executivo Municipal outorgar onerosamente o potencial construtivo adicional dos imóveis, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários.

§1º O valor referente a OODC será fixado no ato de expedição da licença de construção, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos no Plano Diretor do Recife e nessa Lei.

§2º A OODC, para possibilitar à implantação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor do Recife, poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive que envolvam outras formas de cessão de potencial construtivo adicional a particulares.

35. Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras advindos da outorga onerosa do direito de construir (OODC) serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§1º Os recursos do FDU serão destinados principalmente à política habitacional do Município, sendo utilizados em, no mínimo, 70% (setenta por cento) para:

I – promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II – regularização fundiária e urbanística em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§2º As leis que instituem Projetos Especiais e Operações Urbanas Consorciadas poderão conter contas próprias para arrecadação de valores em função de OODC, além de fórmulas próprias para seu cálculo.

36. O órgão responsável pelo controle social da destinação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU) será o Conselho da Cidade do Recife.

37. O coeficiente de aproveitamento utilizado na outorga onerosa do direito de construir (OODC) corresponde a um índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos, podendo ser:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo: volume mínimo de construção para que o imóvel não seja considerado não edificado ou subutilizado;

II – coeficiente de aproveitamento básico: limite edificável sem necessidade de OODC ou qualquer outra forma de aquisição de potencial construtivo adicional junto ao Poder Público;

III – coeficiente de aproveitamento máximo: permite identificar a área máxima edificável no terreno, constituindo o potencial construtivo adicional do lote.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo variarão de acordo com o disposto na legislação municipal, atendendo-se à destinação urbanística dos imóveis, podendo as leis de Projetos Especiais e de Operações Urbanas Consorciadas estabelecer coeficientes específicos associados ao seu projeto urbanístico, mantendo-se, em qualquer hipótese, o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 (um) para todo o Município.

38. O valor da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir (OODC), relativa a cada metro quadrado de potencial construtivo adicional, é calculado a partir da fórmula:

$$I - C = V * 0,3 * Fp * Fs$$

§1º Para efeito desta lei entende-se por:

I – “C” – Contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional

II – “V” – Valor do m² de Terreno conforme Planta Genérica de Valor

III – “Fp” – Fator de Planejamento

IV – “Fs” – Fator de Interesse Social

§2º O Fator de Planejamento (Fp) e o Fator de Interesse Social (Fs) presentes na fórmula disposta no inciso I do *caput* estão definidos nos quadros ANEXO V e VI do Plano Diretor do Recife.

§3º A contrapartida financeira em imóvel de uso misto será calculada considerando os fatores de planejamento e interesse social de acordo com a proporção das atividades no empreendimento.

§4º O cálculo do Fator de Interesse Social (Fs) para Habitação de Interesse Social (HIS) considerará os empreendimentos de iniciativa do poder público ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais com esse objetivo, nos termos do Plano Diretor do Recife.

§5º O cálculo do Fator de Interesse Social (Fs) para Habitação de Interesse Social (HIS) na faixa 3 considerará os empreendimentos que se enquadram nas linhas de financiamento próprias com esse objetivo, do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) ou o que vier a substituí-lo.

§6º O empreendimento que envolver mais de um imóvel, para fins da determinação do valor do metro quadrado (m²) de terreno, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§7º O imóvel que não dispor de valor venal constante na PGV poderá ser objeto de avaliação específica pelo Poder Executivo Municipal, tomando como referência a média dos valores dos imóveis do entorno.

39. As leis de Projetos Especiais e de Operações Urbanas Consorciadas poderão criar valores diferenciados para utilização da fórmula da outorga onerosa do direito de construir (OODC), obedecidas as premissas do planejamento e atendendo as disposições gerais do Plano Diretor de Recife.

40. A contrapartida financeira referente a outorga onerosa do direito de construir (OODC) poderá ser paga à vista ou parceladamente, registrando-se, em qualquer hipótese, os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo.
- §1º O recolhimento à vista dos valores referentes à contrapartida financeira da OODC deverá ser realizado no momento da expedição do alvará de construção do empreendimento.
- §2º O recolhimento a prazo dos valores referentes a contrapartida financeira da OODC observará ao seguinte:
- I – 25% (vinte e cinco por cento) do valor a ser recolhido será pago no momento da expedição do alvará de construção, sendo os valores restantes pagos em até 3 (três) parcelas anuais correspondentes a cada uma, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total devido, com correção monetária por índice oficial de inflação e multa em caso de atraso no pagamento;
 - II – deverá ser oferecido, pelo empreendedor, garantia ou seguro para caução dos valores devidos ao Poder Público;
 - III – não será expedido o habite-se ou aceite-se sem a integral quitação dos valores devidos a título de contrapartida financeira da OODC.
41. A contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir (OODC) realizada de forma parcelada não será restituída ao empreendedor no caso de desistência na implantação do empreendimento, independentemente de eventuais sanções aplicáveis aos particulares por eventual abandono da obra.
- §1º A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento onde as obras de implantação não tenham sido iniciadas, acarreta, tão somente, a perda dos valores já pagos da OODC e o dever de pagamento exclusivamente das parcelas já vencidas, sendo cabível a execução das garantias ofertadas somente quanto a valores referentes a parcelas vencidas e não pagas.
- §2º A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento de obras iniciadas, determinam a execução da garantia e a sujeição do imóvel ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), independentemente de sua localização.
42. O empreendimento que promover a alteração do projeto durante o recolhimento da contrapartida financeira referente a outorga onerosa do direito de construir (OODC) será ajustado da seguinte forma:
- I – ampliação de área construída somente será admitido mediante complementação do pagamento de OODC, a ser realizada observando-se o disposto no Art. 38 e seguintes;
 - II – não será devida restituição de valores pelo Poder Executivo Municipal na hipótese de diminuição da área construída.
43. A outorga onerosa do direito de construir (OODC) não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.
44. A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (FP) e de interesse social (Fs) deverá ser mantida por pelo menos 5 (cinco) anos, podendo o Município autorizar a alteração da destinação antes de tal prazo em processo administrativo próprio, sendo devida a diferença dos valores referentes a OODC, calculada em dobro.
45. O não cumprimento ou alteração da destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) sem autorização formal do Poder Executivo Municipal resultará no cancelamento da isenção ou redução, bem como a cobrança em dobro do benefício concedido, a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

SEÇÃO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

46. A Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o Poder Executivo Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou alienar o seu direito de construir até o Coeficiente de Aproveitamento Básico, em função de restrições específicas impostas pela legislação para proteção cultural ou ambiental, ou, ainda, por haver destinação pública prevista para o imóvel, melhoramento urbano relacionado ao transporte ou à política de habitação.

47. O instrumento da Transferência do Direito de Construir tem por objetivo:

I – fomentar a preservação ou restauração de imóvel sujeito a proteção cultural ou ambiental;

II – obter imóvel privado para fins de interesse público, especialmente melhoramentos urbanos e referentes ao provimento de habitações de interesse social;

III – auxiliar a implementação da política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor, podendo associar-se aos demais instrumentos urbanísticos.

48. É considerado imóvel cedente aquele que cumprir os objetivos elencados no Art. 47, incisos I a III e com a finalidade de viabilizar a implantação dos demais instrumentos urbanísticos previstos, está apto a transferir potencial construtivo por meio da Transferência do Direito de Construir.

49. É considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante Transferência do Direito de Construir:

I – imóvel especial de preservação (IEP) no qual:

a) há ausência de terreno remanescente onde possa haver nova construção ou ampliação da construção já existente;

b) há presença de terreno remanescente cuja construção não protegida, se houver, não atinja o coeficiente de aproveitamento básico do lote.

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;

III – imóvel necessário à implantação de obras de mobilidade ou infraestrutura urbana;

IV – imóvel envolvido na viabilização de programa de habitação de interesse social e de regularização fundiária e urbanização de área ocupada por população de baixa renda;

V – imóvel envolvido na implantação de Projeto Especial e de Operação Urbana Consorciada, nos termos e condições estabelecidos no projeto urbano que os instituir.

§1º Regulamento específico de Projeto Especial e de Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer outra categoria de imóvel apto a realizar a Transferência do Direito de Construir.

50. Não é considerado imóvel cedente de potencial construtivo mediante Transferência do Direito de Construir:

I – imóvel cuja edificação não protegida possa atingir Coeficiente de Aproveitamento igual ou maior 1,0 (um).

II – imóvel especial de preservação (IEP) cujo total de área construída, protegida ou não, exceda duas vezes a área do terreno.

51. O imóvel com coeficiente de aproveitamento máximo maior que 1,0 (um) localizado na Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) é considerado imóvel receptor de recebimento do potencial construtivo oriundo da Transferência do Direito de Construir.

52. O instrumento da Transferência do Direito de Construir se efetivará:

I – na hipótese em que não há doação de imóvel ao Poder Público, entre proprietário de imóvel urbano privado, sempre mediante validação e controle do Poder Executivo Municipal;

II – na hipótese em que há doação do imóvel ao Poder Público, entre proprietário de imóvel privado e o Poder Executivo Municipal, mediante declaração de interesse expedida pela Municipalidade, para fins de viabilização de intervenção de interesse público e instrumentos urbanísticos previstos nessa Lei e no Plano Diretor.

53. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano do Poder Executivo Municipal, mediante requerimento do proprietário incluído nas hipóteses do Art. 49.

54. O potencial construtivo passível de transferência do direito de construir é aquele obtido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico do lote, nos termos do Plano Diretor.

Parágrafo único. O regulamento específico de Projeto Especial e de Operação Urbana Consorciada poderá trazer outras hipóteses de parametrização do potencial construtivo transferível dos lotes.

55. A Transferência do Direito de Construir poderá ser realizada entre particulares com a aplicação da seguinte fórmula para calcular o potencial construtivo passível de transferência:

I – $PCpt = [(Atc \times CAbas) - Aed] \times Fa$

§1º Para efeito dessa lei entende-se por:

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

56. À fórmula prevista no art. 55, aplicam-se fatores de ajuste, considerando a área do terreno:

I – Maior que 100.000 m²: 0,05

II – 50.000 m² a 100.000m²: 0,1

III – 20.000 a 50.000 m²: 0,2

IV – 10.000 a 20.000 m²: 0,5

V – 5.000 a 10.000 m²: 0,7

VI – 2.000 a 5.000 m²: 0,9

VII – 500 a 2.000 m²: 1,0

VIII –até 500 m²: 1,2

57. A Transferência de Potencial Construtivo com doação do imóvel para o Poder Público será realizada com a aplicação da seguinte fórmula para calcular o potencial construtivo passível de transferência:

$$I - PCpt = Atc \times CAbas \times Fa \times 3$$

§1º Para efeito dessa lei entende-se por:

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 – Fa: Fator de ajuste.

§2º Os fatores de ajuste aplicados à formula desse artigo serão os mesmos determinados no art. 54 incisos I a VIII.

§3º A realização da Transferência de Potencial Construtivo prevista no *caput* dependerá de declaração de interesse por parte do Poder Público, a ser realizada de ofício ou após provocação dos interessados.

58. A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano do Poder Executivo Municipal deverá constar no mínimo:

I – o potencial construtivo passível de transferência;

II – a data de referência;

III – as variáveis utilizadas na definição do valor venal do terreno (área, V0, testada, ano referência), vigentes na data de referência, conforme PGV.

Parágrafo único. Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano.

59. Na hipótese de leis de uso e ocupação do solo, Projetos Especiais ou de Operações Urbanas Consorciadas prescreverem coeficientes de aproveitamento somente acessíveis mediante utilização de Potencial Construtivo transferido, poderá haver a utilização de outras fórmulas.

60. O proprietário de imóvel cedente está autorizado a solicitar a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

I – A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência apresentará todo potencial construtivo transferível, já validado pela Administração.

II - A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo é extraída da declaração, para utilização nos projetos específicos.

61. O deferimento do requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência é ato discricionário do Poder Executivo Municipal, vinculado à análise de sua conveniência em termos de política de desenvolvimento urbano do Recife.

62. O pedido de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e as razões referentes à sua aceitação ou negativa, será publicada no website da secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano do Recife.
- §1º Da decisão que denegar o pedido de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência caberá recurso ao órgão ou entidade responsável pelo planejamento urbano.
- §2º Para a expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado na matrícula correspondente ao imóvel cedente, no Cartório de Registro de Imóveis.
- §3º A utilização das Certidões de Transferência de Potencial Construtivo ocorrerá para fins de expedição de licença de construção nos imóveis receptores, sendo tal medida condicionada a atestado de conservação ou preservação do imóvel cedente, a ser emitido pelo órgão municipal competente, cancelando-se a respectiva Declaração na hipótese de não atendimento aos condicionantes de sua expedição.
63. A ausência de conservação, pelo proprietário de imóvel exportador de TDC, do objeto preservado, ou o dano do mesmo por culpa sua, acarretará, além das penalidades cabíveis previstas nas legislações urbanísticas e ambientais, em:
- I – cancelamento da certidão da TDC;
 - II – multa sobre o valor obtido com a transferência do potencial edificável, nos casos em que a transferência houver sido efetivada.
 - III – efetiva recuperação do dano ocorrido.
64. Na hipótese de utilização parcial da área constante da declaração, fica o Município obrigado a tornar público o total equivalente ao direito de construir, a fração já utilizada e, quando for o caso, o saldo de área disponível, e emitir nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para efeito de registro e averbação.
65. A quantidade de metros quadrados a edificar no imóvel receptor mediante a utilização de Transferência do Direito de Construir será calculada nos termos da seguinte fórmula:
- I – $PCr = PCpt \times (VTcd / VTrc)$
- §1º Para efeito dessa lei entende-se por:
- 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 de acordo com a PGV, atualizado conforme PGV;
 - IV – VTrc: valor unitário/ m², do terreno receptor de acordo com a PGV.
66. Projeto Urbano destinado à implantação de Projeto Especial e Operação Urbana Consorciada poderá prever procedimentos diversos ao estabelecido nessa Lei com fins de viabilizar a aplicação da Transferência do Direito de Construir no âmbito das estratégias urbanísticas por eles definida.

67. Na hipótese em que a legislação previr coeficientes de aproveitamento do imóvel somente acessível mediante a utilização da Transferência do Direito de Construir, ato do Poder Executivo Municipal indicará a equivalência entre a quantidades de metros quadrados transferidos e recebidos, podendo tais ser equivalentes.
68. A autorização de transferência do direito de construir emitida anteriormente à publicação desta lei têm prazo de validade de 1 ano a contar da vigência desta lei.

FICHA TÉCNICA DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – POT PCR

Coordenação Geral

João Domingos Azevedo

Coordenação Técnica

Mariana Asfora de Medeiros

Cezar Augusto Saraiva de Menezes Lopes

Jéssica Yale Carneiro da Cunha

José Fernandes Alves de Carvalho Júnior

Leta Vieira de Sousa

Paula Soares Bittencourt

Ubirajara Ferreira da Paz

Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICS

Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães

Arnaldo Umbelino de Santana Júnior

Bárbara Góes Bium Ferragut

Cesar Cavalcanti de Oliveira

Cecilia Leite Sabat

Henrique dos Santos Ferreira

Lea de Barros Cavalcanti

Lucia Helena Ferras Cordeiro

Luciano Ferraz de Araújo

Maria Augusta Rodrigues de Holanda

Maria da Graça de Albuquerque Torreão

Maria da Glória de Souza Brandão

Marcelo Olímpio dos Santos

Maria Gabriela Pina Moreira Telles

Tiago Henrique de Oliveira

Yasmin Menezes Castro

Vitor Henrique Coelho Ramos

Estagiários

Claudionor da Silva Natário Neto

Maria Pollyana Abreu Machado Rêgo

Raíssa Cindy Ferreira Rodrigues

Letícia Machado Barbosa Silva

Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN

Carlos Alberto Monteiro

Eliane Cabral Fernando de Alcântara

Fernando José Mendes de Alcântara

Jane Toscano

João Victor Mulatinho

Jório Cruz

Maria do Socorro Cavalcanti

Tarciana Medeiros

Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural - DPPC

Fernando Antônio Duarte Barros Júnior

Lorena Correia Veloso

Larissa Rodrigues de Menezes

Maria Cecília Vargas de Alcântara

Maria Cicilia de Oliveira Melo

Yasmin Regis de Oliveira

Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - SEMOC

Emília Avelino

Taciana Sotto Mayor

Sandra Marília Maia Nunes

Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente - SDSMA

Carlos Ribeiro

Rômulo Farias

Edna Paula Mota de Menezes

Secretaria de Infraestrutura e Habitação - SIHAB

Leonardo Baelar de Araújo

Maria Eduarda Campos

Norah Neves

Rúbia Campelo

Valéria Rangel

Secretaria de Governo e Participação Social - SEGOV

Sérgio Campelo

Procuradoria Geral do Município - PGM

Andréa Galiza

Eugênia Simões

Sílvio Lins de Albuquerque

Secretaria da Mulher

Ana Magalhães

Secretaria de Saneamento - SESAN

Augusto Itapoã

Felipe Cury

Luciana Félix

FICHA TÉCNICA DA CONSULTORIA EM APOIO À EQUIPE DA PCR CONSÓRCIO DIAGONAL-JW

EQUIPE GERENCIAL

Álvaro Jucá

Sócio-Diagonal

Kátia Mello

Sócia-Diagonal

Lígia Rocha Rodrigues

Sócia-JW Urbana

Marcia Grosbaum

Sócia-JW Urbana

Deise Coelho

Diretora de Negócios

Catarina Leite Jucá

Gerente de Projetos

EQUIPE TÉCNICA

Coordenação Técnica Geral

Marta Maria Lagreca de Sales

Coordenação

Lígia Rocha Rodrigues

Coordenação

Coordenação Técnica

Catarina Leite Jucá

Coordenação

Rodrigo de Oliveira Tavares

Coordenação

Especialistas principais

Ivan Maglio

Consultor Engenheiro Civil Sênior

Márcia Grosbaum

Consultor arquiteto urbanista sênior

Paulo Villela Lomar

Consultor Jurista Sênior

Sylvio Wey

Consultor engenheiro civil sênior

Especialistas

Ana Lígia de Carvalho Magalhaes

Especialista em arquitetura e urbanismo

Bhakta Krpa

Especialista em design gráfico

Catarina Leite Jucá

Especialista em direito urbano e ambiental

Daniel Todtmann Montandon

Especialista em políticas públicas

Daniel Polli Spinasco

Especialista em editoração e formatação

Edla Farias

Especialista em Cartografia

José Antônio Aparecido Júnior

Especialista em Direito Urbano

Lígia Rocha Rodrigues

Especialista em arquitetura e urbanismo

Marta Maria Lagreca de Sales

Especialista em arquitetura e urbanismo

Patrícia Pontes

Especialista em meio ambiente

Renan Rodrigues Ferreira

Especialista em arquitetura e urbanismo

Rodrigo Callou

Especialista em processo participativo

Rodrigo de Oliveira Tavares

Especialista em sociologia e processo participativo

Thaís Marques

Especialista em administração

Thatiana Lima Vasconcelos

Especialista em geografia e cartografia

Estagiários

Fernando Lourenço

Estagiário em engenharia cartográfica

Pamella Clericuzzi

Estagiária em arquitetura e urbanismo

