

AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO
E MEIO AMBIENTE DE CARUARU

URB
CARUARU

LEI COMPLEMENTAR Nº 099
PROJETO 127
REGULAMENTAÇÃO - LC 72

TDC

Transferência do Direito de Construir

DO MUNICÍPIO DE CARUARU

DE 07 DE OUTUBRO DE 2022



PREFEITURA DE

Caruaru

A gente avança fazendo melhor

LEI COMPLEMENTAR Nº 099, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

Regulamenta a Transferência do Direito de Construir (TDC), conforme estabelecido com a Lei Municipal, 072 de 30 dezembro de 2019, o Plano Diretor e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a Transferência do Direito de Construir (TDC), estabelecidos nos termos do Plano Diretor de Caruaru.

Art. 2º 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 total ou parcialmente, mediante escritura pública registrada em cartório de imóveis no município, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, quando este for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, conservação e recuperação quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 3º Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis:

- I - Imóvel Especial de Preservação - IEP
- II - Imóvel inserido na Zona de Preservação Ambiental 1 ou 2 (ZPA 1 ou 2)
- III - Imóvel inserido no Setor de Proteção de Área Verde (SPAV)

Art. 4º O Município poderá conceder TDC, em caráter excepcional, para imóveis localizados na Zona de Preservação Ambiental 1 ou 2 (ZPA 1 ou 2) ou imóvel inserido no Setor de Proteção de Área Verde (SPAV), quando existir interesse público para implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação.

Art. 5º Poderá ser concedida a transferência do direito de construir ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel, ou parte dele, sobre o qual incida diretriz de prolongamento, modificação ou ampliação de vias integrantes do sistema viário básico.

Art. 6º O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados nas zonas determinadas no anexo IV da Lei Complementar nº -072/2021 e alterações, desde que aprovado pelo órgão competente do Município de Caruaru.

§ 1º A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

§ 2º O potencial construtivo transferível deve levar em consideração o preço do terreno do imóvel que cede e do terreno que recebe o potencial, atendendo ao que preceitua o art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§ 3º O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial será avaliado com base nos critérios utilizado para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 7º Para a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá encaminhar requerimento ao órgão Municipal competente com a planta de situação e dimensionamento do imóvel, endereço, número do cadastro imobiliário e matrícula atualizada do bem.

§ 1º Preenchidos os requisitos técnicos, compete ao órgão Municipal analisar a conveniência e a oportunidade da efetivação da transferência pleiteada, expedindo, se for o caso, a autorização da transferência do direito de construir.

§ 2º Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível.

§ 3º A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel.

§ 4º O processo para emissão do alvará de construção que utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, deverá ser instruído com a matrícula do imóvel constando a averbação da autorização da transferência do direito de construir.

§ 5º A negociação entre particulares da transferência do direito de construir deverá obedecer aos requisitos desta Lei, dependendo de autorização prévia do Município.

§ 6º O imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixe de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

Art. 8º Quando a transferência do direito de construir for autorizada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, o órgão Municipal competente emitirá o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

§ 1º Também será emitido o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC), quando a transferência do direito de construir exigir a doação do imóvel ao Município de Caruaru.

§ 2º Cabe ao órgão Municipal competente, fazer rigoroso cadastro e controle da emissão e uso do Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

Art. 9º O proprietário do imóvel sob o qual incidirá a transferência do potencial construtivo tem a obrigação de comunicar formalmente ao Município toda e qualquer transferência efetuada em seu imóvel, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal.

Art. 10 Poderá ser formado um cadastro do potencial construtivo existente no Município, considerando o potencial proveniente da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir.

Art. 11 O potencial construtivo de um imóvel é determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com a utilização da seguinte fórmula:

$$PC=ATI \times CA$$

onde:

PC = Potencial Construtivo.

ATI = Área do Terreno de Interesse.

CA = Coeficiente de Aproveitamento da zona (Valor máximo sem Outorga Onerosa)

Parágrafo Único. Para os imóveis localizados nas zonas de que trata o Plano Diretor vigente do município, quando não estiver definido o Coeficiente de Aproveitamento ou este for menor que 1, para efeito da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo, o CA será considerado 1 (um).

Art. 12 O potencial construtivo transferível de que trata o § 2º do art. 6º será calculado da seguinte forma e o resultado será determinado em metros quadrados:

Para o imóvel que cede o potencial:

$$PCT = PC \times \frac{VVTC}{VVTT}$$

onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível.

PC = Potencial Construtivo.

VVTC = Valor Venal do Terreno Cedente.

VVTT = Valor Venal do Terreno que Recebe Transferência.

Parágrafo Único. O valor venal dos terrenos é obtido com base nos critérios definidos para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Art. 13 Para os imóveis considerados de valor histórico, o cálculo do potencial construtivo observará a seguinte fórmula e o resultado será determinado em metros quadrados:

$$PC = APPH \times CA - AC$$

onde:

PC = Potencial Construtivo.

APPH = Área do terreno do imóvel de Preservação do Patrimônio Histórico.

CA = Coeficiente de Aproveitamento da zona (Valor máximo sem Outorga Onerosa)

AC = Área Construída na APPH.

Parágrafo Único. A transferência do direito de construir para os imóveis de que trata este artigo está condicionada à comprovação do seu bom estado de conservação, mediante laudo técnico.

Art. 14 Caberá ao Poder Executivo a regulamentação desta Lei, após sua vigência.

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Jaime Nejam, 07 de outubro de 2022; 201° da Independência; 134° da República.



RODRIGO PINHEIRO

Prefeito

