

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

Regulamenta à 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 Complementar:

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:

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

onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível.

PC = Potencial Construtivo.

VVTC = Valor Venal do Terreno Cedente.

VVIT = 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.



PREFEITURA DE
CARUARU

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

RODRIGO PINHEIRO
Prefeito

O PROJETO QUE ORIGINOU ESTA LEI É DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO