



TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

LEI Nº 10.333, DE 01 DE ABRIL DE 2015

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/2de085f4-5a95-4269-ac17-513da639a58c;1.1&numero=15499>

Dispõe sobre a transferência do direito de construir de que trata o Título III, Capítulo IX, Seção IV, do Plano Diretor Participativo (PDP), Lei Complementar nº 0062/2009.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - A transferência do direito de construir no Município de Fortaleza rege-se pela presente Lei e pelo que dispõe o Plano Diretor Participativo (PDP) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Art. 2º - Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas situações descritas nos arts. 224, 225, 226 e 227 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP).

Parágrafo Único - A transferência do direito de construir prevista no inciso III do art. 224 do Plano Diretor Participativo (PDP) será concedida ao proprietário que doar ao Município de Fortaleza seu imóvel ou parte dele.

Art. 3º - Poderão receber o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas situações descritas no art. 228 do Plano Diretor Participativo (PDP).

Art. 4º - 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.

Art. 5º - Para obter a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), instruído com a planta de situação e dimensionamento do imóvel, endereço, número do cadastro imobiliário, matrícula atualizada do bem, entre outros documentos considerados necessários pela autoridade municipal.

§ 1º - Preenchidos os requisitos técnicos, compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) 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, se houver.

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

§ 4º - 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. 6º - Quando a transferência do direito de construir for autorizada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) 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 Fortaleza.

§ 2º - Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) fazer rigoroso cadastro e controle da emissão e uso do Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

Art. 7º - Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) manter cadastro de todas as autorizações de transferência do direito de construir emitidas, o qual deve integrar o cadastro do potencial de que trata o art. 231 do Plano Diretor Participativo (PDP).

Art. 8º - O potencial construtivo de um imóvel é determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com a utilização da seguinte fórmula:

$$PC = ATI * IAb, \text{ onde:}$$

PC = Potencial Construtivo.

ATI = Área do Terreno de Interesse do Município.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

Parágrafo Único - Para os imóveis localizados nas zonas de que trata o art. 226 do Plano Diretor Participativo (PDP), quando não estiver definido o Índice de Aproveitamento Básico (IAb) ou este for menor que 1, para efeito da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo, o IAb será considerado 1 (um).

Art. 9º - O potencial construtivo transferível de que trata o § 2º do art. 228 do Plano Diretor Participativo (PDP) será calculado da seguinte forma: Para o imóvel que cede o potencial:

$$PCT = PC * \frac{VVC}{VVT}, \text{ onde:}$$

PCT = Potencial Construtivo Transferível.

PC = Potencial Construtivo.

VVC = Valor Venal do Terreno Cedente.

VVT = Valor Venal do Terreno que Recebe Transferência.

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

Art. 10 - Para os imóveis considerados de valor histórico, o cálculo do potencial construtivo observará a seguinte fórmula:

$$PC = (APPH * IAb - AC), \text{ onde:}$$

PC = Potencial Construtivo.

APPH = Área de Preservação do Patrimônio Histórico.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

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 da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Art. 11 - Visando à preservação de mananciais, será admitida a celebração, com os Municípios circunvizinhos, de convênio ou consórcio que permita a transferência mútua de potencial construtivo.

Art. 12 - Caberá ao Poder Executivo a regulamentação desta Lei, após sua vigência.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 01 de abril de 2015.

Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra – PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.