



## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

### MANUAL DE UTILIZAÇÃO DO INSTRUMENTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE – SEUMA  
COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB  
CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS - CENUR

O instrumento de planejamento urbano denominado Transferência do Direito de Construir - TDC foi estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/ 2001), previsto no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza (Lei Complementar Municipal nº 062/2009) e regulamentado pela Lei Municipal nº 10.333 de 01 de abril de 2015.

Este instrumento consiste na autorização para que a administração pública faculte ao proprietário de um determinado terreno urbano exercer em outro local, ou alienar para este fim, o seu direito de construir básico (Índice de Aproveitamento Básico) quando, por razões de interesse público definidos nos arts. 224 e 225 da Lei Complementar Municipal nº 062/2009, esse direito de construir básico não possa ser exercido, no todo ou em parte, no terreno de origem

*Art. 224 - A transferência do direito de construir é o instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, 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, 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. 225 - Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis localizados em todas as zonas da Macrozona de Ocupação Urbana que estejam:*

*I - tombados ou inseridos nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH);*

*II - demarcados como ZEIS 3 neste Plano Diretor ou em legislação municipal específica. ”*

Para análise do processo, o requerente deverá protocolar requerimento devidamente preenchido conforme tipo de processo a ser aberto junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA, dotado dos documentos considerados necessários, conforme *checklist* constante no *link* [urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br](http://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br).

Este Manual tem por objetivo trazer informações detalhadas acerca do instrumento de Transferência do Direito de Construir, assim como suas possibilidades de aplicação.

#### UTILIZAÇÃO DO INSTRUMENTO

O instrumento de Transferência do Direito de Construir - TDC consiste na emissão de um Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para o proprietário de imóvel que se enquadrar nos interesses públicos definidos pelos arts. 224 e 225 do PDP de Fortaleza, resultando na doação total ou parcial desse imóvel ao Município. O CEPAC representa um documento que contém informações do imóvel gerador de potencial como localização, área, matrícula, nome do proprietário, número do processo que originou a TDC e, essencialmente, o Potencial Construtivo (PC) gerado pelo imóvel doado. De posse desse certificado, o titular poderá utilizar o potencial construtivo para:

- a) Alienação/cessão a terceiro: quando o proprietário do CEPAC resolve alienar a um terceiro seu potencial construtivo. Essa doação pode ser total ou parcial.

- b) Pagamento de Outorga Onerosa em um imóvel próprio ou de terceiros: quando se deseja utilizar o Potencial Construtivo (total ou parcial) adquirido através do CEPAC em imóvel que possibilite a aplicação do instrumento Outorga Onerosa de Direito de Construir. É desejável que o processo de Alvará de Construção para o imóvel receptor já esteja em andamento ou finalizado, para permitir a identificação do valor (m<sup>2</sup>) de Potencial Construtivo a ser aplicado.

Salienta-se que a alienação/cessão a terceiro e o pagamento de Outorga Onerosa somente será efetivada mediante comprovação da doação do imóvel gerador de potencial construtivo a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

### FÓRMULAS PARA CÁLCULO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

De acordo com a Lei Municipal nº 10.333, de 01 de abril de 2015, tem-se para o cálculo e aplicação do Potencial de Construção, in verbis:

*“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 x IAb***, 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 x 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 pela Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*

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

***PC = (APPH x IAb - AC)***, 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)”.*

## DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DE APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO

### 1. CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO - PC

Para o exemplo, denominaremos de **IMÓVEL 1**, um terreno de interesse do Município para a implantação de um equipamento urbano público, em que o mesmo pretende obter através da aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir, concedendo ao seu proprietário um Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Considerando-se que o **IMÓVEL 1** será integralmente doado ao Município, área total de terreno de 9.000,00m<sup>2</sup>, e que está localizado na Zona de Requalificação Urbana 1 – ZRU 1, onde o Índice de Aproveitamento Básico (IAb) é 2, aplicando-se a fórmula, obtém-se:

$$PC = ATI \times IAb$$

$$PC = 9.000 \times 2$$

$$PC = 18.000m^2$$

*PC = Potencial Construtivo (IMÓVEL 1)*

*ATI = Área do Terreno de Interesse do Município (IMÓVEL 1)*

*IAb = Índice de Aproveitamento Básico (IMÓVEL 1)*

O **IMÓVEL 1**, gerador de potencial, portanto, originará um CEPAC com potencial construtivo, em metros quadrados, de 18.000 m<sup>2</sup>.

### 2. CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL - PCT

Supondo-se que, em um momento posterior, o proprietário do CEPAC deseje aplicar seu Potencial Construtivo, para compensação de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), em um empreendimento localizado no **IMÓVEL 2**, como essa transferência poderá ser realizada?

Primeiro, deverá ser verificado se a zona em que o **IMÓVEL 2** está localizado permite variação entre o Índice de Aproveitamento Máximo (IAMáx) e o Índice de Aproveitamento Básico (IAb). Essa verificação pode ser feita por meio do documento “ANEXO” deste Manual, disponível no [link: urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br](http://link:urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br).

Se sim, será necessário calcular quanto o PC total do **IMÓVEL 1** equivalerá, em metros quadrados, quando utilizado no **IMÓVEL 2**. Para tanto, deverá ser aplicada a fórmula do PCT, demonstrada abaixo. Para esse cálculo serão utilizados os valores de m<sup>2</sup> dos terrenos dos **IMÓVEIS 1 e 2**, definidos pelo IPTU, conforme quadros 1 e 2.

Tipo de imóvel	Predial	Relançado em	-
Gênero do Imóvel	Residencial	Classificação Arquitetônico	Casa
Infra-estrutura	Sim	Regional	SER III
Valor m <sup>2</sup> Terreno	R\$ 400,00	Testada (m)	89,00
Valor m <sup>2</sup> Edificação	R\$ 1.000,00	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	9.000,00
Valor Venal	R\$ 1.300.000,00	Área de Preservação Ambiental	0,00
Aliquota	1,40	Área total da edificação	145,00
Valor do Imposto	R\$ 18.000,00	Área edificada privativa	145,00
Fator da verticalização	1	Área edificada comum (m <sup>2</sup> )	0,00
Qde. máxima de parcelas	11	Área corrigida (m <sup>2</sup> )	-
Fator do lote	-	Fator do Edificação	0,85
Fator de depreciação	50%	Fração Ideal	1,00

Quadro 1 – Características do imóvel 1 (emissor de potencial), conforme o IPTU

Tipo de imóvel	Predial	Relançado em	-
Gênero do Imóvel	Não Residencial	Classificação Arquitetônico	Conjunto salas
Infra-estrutura	Sim	Regional	SER II
Valor m <sup>2</sup> Terreno	R\$ 2.000,00	Testada (m)	42,00
Valor m <sup>2</sup> Edificação	R\$ 600,00	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	2.000,00
Valor Venal	R\$ 2.340.000,00	Área de Preservação Ambiental	0,00
Aliquota	2,00	Área total da edificação	2.250,00
Valor do Imposto	R\$ 55.000,00	Área edificada privativa	2.250,00
Fator da verticalização	1	Área edificada comum (m <sup>2</sup> )	0,00
Qde. máxima de parcelas	11	Área corrigida (m <sup>2</sup> )	-
Fator do lote	0,98	Fator do Edificação	1,12
Fator de depreciação	50%	Fração Ideal	1,00

Quadro 2 – Características do imóvel 2 (receptor de potencial), conforme o IPTU

Aplicando-se a fórmula, tem-se:

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

$$PCT = \frac{18.000 \times R\$ 400}{R\$ 2.000}$$

$$PCT = 3.600m^2$$

*PCT = Potencial Construtivo Transferível a ser utilizado (IMÓVEL 2)*

*PC = Potencial Construtivo (IMÓVEL 1).*

*VVTC = Valor Venal do Terreno Cedente (IMÓVEL 1)*

*VVTT = Valor Venal do Terreno que Recebe Transferência (IMÓVEL 2)*

O Potencial Construtivo de 18.000m<sup>2</sup> gerado pelo **IMÓVEL 1**, logo, corresponde a 3.600m<sup>2</sup> (PCT), quando aplicado no **IMÓVEL 2**.

### 3. CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deve-se determinar, primeiramente, a área de terreno equivalente a Outorga Onerosa do Direito de Construir, e em seguida, a área de terreno equivalente ao Potencial Construtivo Transferível, conforme demonstrado a seguir:

a) Cálculo da área de terreno da Outorga Onerosa do Direito de Construir (AT<sub>oodc</sub>)

Quanto m<sup>2</sup> de terreno serão necessários para se obter o índice pretendido no projeto a ser implantado no **IMÓVEL 2**? Para essa resposta, aplica-se a fórmula extraída do cálculo de contrapartida financeira do instrumento OODC, demonstrada no art. 220 do PDP de Fortaleza. \*Neste exemplo será considerado um empreendimento cujo projeto prevê a utilização de índice de aproveitamento de 2,9 e que o **IMÓVEL 2** está localizado na Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP-2):

ZONA	ZOP 2
IA BÁSICO	2,0
IA MÁXIMO	3,0
FATOR DE PLANEJAMENTO	0,5

Quadro 3 – Características da zona do IMÓVEL 2

$$AT_{\text{OODC}} = \frac{(IA_{\text{pre}} - IA_{\text{b}}) \times F_p \times AT}{IA_{\text{b}}}$$

$IA_{\text{pre}}$  – Índice de aproveitamento pretendido até o  $IA$  máximo permitido (IMÓVEL 2)

$IA_{\text{b}}$  – Índice de aproveitamento básico (IMÓVEL 2)

$F_p$  – Fator de planejamento (IMÓVEL 2)

$AT$  – Área do terreno em metros quadrados (IMÓVEL 2)

Aplicando-se os dados na fórmula:

$$AT_{\text{OODC}} = \frac{(2,9 - 2,0) \times 0,5 \times 2.000}{2,0} \rightarrow AT_{\text{OODC}} = 450 \text{ m}^2$$

b) Cálculo da área de terreno equivalente ao Potencial Construtivo Transferível ( $AT_{\text{PCT-EQ}}$ )

Para saber a área de terreno equivalente ao Potencial Construtivo Transferível ( $AT_{\text{PCT-EQ}}$ ) do IMÓVEL 2, aplica-se a seguinte fórmula:

$$AT_{\text{PCT-EQ}} = \frac{\text{PCT}}{IA_{\text{b}}}$$

$$AT_{\text{PCT-EQ}} = \frac{3.600,00}{2,0} \rightarrow AT_{\text{PCT-EQ}} = 1.800,00 \text{ m}^2$$

$AT_{\text{PCT-EQ}}$  – Área de Terreno Equivalente ao Potencial Construtivo Transferível

$\text{PCT}$  – Potencial Construtivo Transferível a ser utilizado

$IA_{\text{b}}$  – Índice de aproveitamento básico

Entende-se, portanto, que o  $\text{PCT}$  do IMÓVEL 2, de 3.600,00m<sup>2</sup>, proporciona uma área de terreno equivalente a 1.800,00m<sup>2</sup>.

Dessa forma:

O empreendimento proposto no exemplo, com índice de aproveitamento pretendido de 2,9, demanda uma área de terreno (solo criado) de 450m<sup>2</sup>.

O Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC a ser utilizado para pagamento dessa outorga detém um potencial construtivo de 18.000m<sup>2</sup>, valor que passa a equivaler à 3.600m<sup>2</sup>, quando aplicado no IMÓVEL 2.

Potencial construtivo de 3.600m<sup>2</sup> que correspondem à 1.800m<sup>2</sup> de terreno.

Para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, portanto, **serão utilizados 450m<sup>2</sup> do total de 1.800m<sup>2</sup> de terreno**, provenientes do CEPAC emitido. Essa área equivale a **900m<sup>2</sup> de Potencial Construtivo Transferível – PCT**, que correspondem a um Potencial Construtivo de 4.500m<sup>2</sup>, ficando o CEPAC com um PC remanescente de 13.500m<sup>2</sup>. Ressalta-se que caso o valor de  $AT_{\text{OODC}}$  fosse maior do que a  $AT_{\text{PCT-EQ}}$  do IMÓVEL 2, seria necessário o pagamento do valor excedente.

