



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

# CPPD

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR  
57ª REUNIÃO – MINUTA DA LEI DE TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**PROJETO DE LEI Nº        de        de 2013.**

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 062, de 02 de fevereiro de 2009, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, 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.**

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**Art. 2º - Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas situações descritas nos artigos 224, 225, 226 e 227 da Lei Complementar Nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo – PDP.**

*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.*

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

*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.*

*Art. 226 - O Município poderá conceder TDC, em caráter excepcional, para imóveis localizados nas Zonas Especiais Ambientais; Zonas de Recuperação Ambiental; Zona de Interesse Ambiental do Cocó; e Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba, quando existir interesse público para implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação.*

*Art. 227 - 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.*

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**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.**

***III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.***

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

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

*Art. 228 - O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados para qualquer zona onde o índice de aproveitamento máximo é superior ao básico, desde que aprovado pelo órgão competente do Município de Fortaleza.*

*§ 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, conforme fórmula a ser definida em lei específica, 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 definidos pela Planta de valores Imobiliários, utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).*

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**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 a 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.**

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**§ 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.**



**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**Art. 6º. Quando a transferência do direito de construir for autorizada sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, a SEUMA emitirá o Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.**

**§ 1º - Também será emitido o Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC quando a transferência do direito de construir exigir a doação do imóvel ao Município de Fortaleza.**

**§ 2º – Cabe à SEUMA fazer rigoroso cadastro e controle da emissão e uso de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC .**

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**Art.7º – Cabe à 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. 231 - Deverá 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. 8º - O potencial construtivo de um imóvel é determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com a utilização da seguinte fórmula:**

$$PC = ATI \times IAb$$

Onde: PC = Potencial Construtivo.

ATI = Área do Terreno de Interesse do Município.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**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. 226 - O Município poderá conceder TDC, em caráter excepcional, para imóveis localizados nas Zonas Especiais Ambientais; Zonas de Recuperação Ambiental; Zona de Interesse Ambiental do Cocó; e Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba, quando existir interesse público para implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação.*

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**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**

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

**Para o imóvel que recebe o potencial**

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

**Onde: PCT = Potencial Construtivo Transferível.**

**PC = Potencial Construtivo.**

**VVTC = Valor Venal do Terreno Cedente.**

**VVTT = Valor Venal do Terreno que Recebe Transferência.**

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**Parágrafo único – O valor venal dos terrenos é obtido com base nos critérios definidos pela Planta de Valores Imobiliários, utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).**

**Art. 10º – Para os imóveis considerados de valor histórico, o cálculo do Potencial Construtivo observará a seguinte fórmula:**

$$PC = (APPH \times IAb - AC)$$

Onde: PC = Potencial Construtivo.

APPH = Área de Preservação do Patrimônio Histórico.

AC = Área Construída na APPH.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

**57ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE  
TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR**



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**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. 11º – Visando a preservação de mananciais, será admitida a celebração, com os Municípios circunvizinhas, de convênio ou consórcio que permita a transferência mútua de potencial construtivo.**

**Art. 12º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, cabendo ao Poder Executivo regulamentá-la.**