

DECRETO Nº 35.724 DE 10 DE JUNHO DE 2022



Regulamenta a Lei Municipal nº 18.900, de 23 de março de 2022, que dispõe sobre o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 54, VI, "a", da **Lei Orgânica** do Município do Recife, e; CONSIDERANDO a necessidade de serem estabelecidos critérios, requisitos e procedimentos para aplicação da Lei Municipal nº 18.900/2022 que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, DECRETA:

Art. 1º Ficam estabelecidos no presente Decreto os critérios, requisitos e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) regulamentado pela Lei Específica nº 18.900/2022.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) se aplica a todos os empreendimentos que utilizarem Potencial Construtivo Adicional (PCA), de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, seja este um projeto inicial, projeto de reforma com acréscimo de área, projeto de reforma com mudança de uso, projeto de alteração durante a obra, ou projeto de legalização.

§ 1º A OODC se aplica aos processos protocolados a partir de 30 de dezembro de 2020, respeitadas as disposições dos art. 212 a 214, do Plano Diretor (Lei Complementar 02/2021);

§ 2º O montante de Potencial Construtivo Adicional (PCA) necessário à viabilização de um empreendimento será determinado na aprovação do projeto arquitetônico, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor (Lei Complementar 02/2021), respeitados os prazos estabelecidos no seu art. 216, os quais deverão ser contados a partir de 30 de dezembro de 2020;

§ 3º No processo de Alteração Durante a Obra onde já tenha ocorrido aquisição de PCA por meio de OODC no licenciamento do projeto arquitetônico anterior, será cobrada a diferença a maior da OODC a ser paga quando do licenciamento do novo projeto arquitetônico e não haverá restituição quando esta diferença for a menor.

Art. 3º O valor da OODC para aquisição do PCA será calculado e fixado eletronicamente no processo de Alvará de Construção do empreendimento de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021), na Lei nº 18.900/2022, e

neste Decreto.

§ 1º Para o cálculo da OODC serão consideradas as informações constantes no Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO) na data do protocolamento do processo de Licença de Construção em análise;

§ 2º O ingresso de solicitação de Alvará de Construção ficará bloqueado para o empreendimento que não dispuser dos dados, de pelo menos um dos imóveis envolvidos, no Cadastro Imobiliário do Município, até que sejam incluídos estes dados no CADIMO de acordo com o § 3º, do art. 4º, Lei nº 18.900/2022.

Art. 4º O pagamento da OODC poderá ser realizado à vista ou em até 04(quarto) parcelas, conforme disposto no art. 5º, da Lei nº 18.900/2022, devendo estar quitado, o valor total ou a primeira parcela, para que possa ser emitido o Certificado do Alvará de Construção;

§ 1º O Documento de Arrecadação Municipal-DAM correspondente ao pagamento da OODC será liberado para emissão e quitação, através de e-mail enviado automaticamente ao solicitante, tão logo o processo de Alvará de Construção seja deferido pelo técnico;

§ 2º O sistema bloqueará a liberação do Certificado de Alvará de Construção até que seja comprovada a quitação total do DAM ou da primeira parcela;

§ 3º O Certificado de Alvará de Construção só poderá ser assinado pelo técnico analista após retorno automático do processo com a quitação total do DAM ou da primeira parcela;

§ 4º O prazo para pagamento da primeira parcela ou para quitação do valor a vista será de 15(quinze) dias corridos, contados da data da liberação para emissão do DAM, sob pena de indeferimento automático do processo;

§ 5º No ato da emissão do Certificado de Alvará de Construção será liberada a impressão de todos os DAMs referentes às parcelas solicitadas, as quais serão reajustadas anualmente, anualmente, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme Legislação Tributária Municipal vigente;

§ 6º O Seguro Garantia ou a Carta Fiança, quando exigido nos termos do art. 5º, da Lei nº 18.900/2022, deverá corresponder ao valor total da OODC;

§ 7º Havendo atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de qualquer das demais parcelas, o sistema eletrônico comunicará automaticamente ao Secretário de Política Urbana e Licenciamento para adoção das medidas cabíveis previstas nos §§ 4º e 6º, do art. 5º, da Lei nº 18.900/2022.

Art. 5º Para efeito de aplicação do Fator de Planejamento (Fp) e do Fator de Interesse Social (Fs) na fórmula de cálculo da OODC, o autor do projeto arquitetônico deverá informar no quadro de áreas do respectivo projeto, quando da sua aprovação, os usos e atividades

pretendidos e as áreas correspondentes a eles destinadas.

Parágrafo único. O autor do projeto responderá pela veracidade das informações prestadas, ficando sujeito às penalidades previstas na Lei nº 18.900/2022 e às demais sanções legalmente cabíveis, caso constatada a irregularidade no fornecimento das informações;

Art. 6º O responsável pelo preenchimento eletrônico do requerimento de Alvará de Construção deverá informar a área de PCA a ser adquirida e a área total de construção privativa ou áreas de construção computáveis em conformidade com o projeto aprovado, bem como os usos e atividades pretendidos e as suas respectivas áreas privativas ou áreas de construção computáveis para aplicação na fórmula de cálculo da OODC.

§ 1º O responsável pelo preenchimento eletrônico do requerimento de Alvará de Construção que trata o caput deste artigo responde penal, civil e administrativamente pela veracidade das informações prestadas;

§ 2º Os contratantes dos serviços referentes à abertura, tramitação e conclusão do processo urbanístico de Alvará de Construção são corresponsáveis pela verificação e aceitação das informações e declarações prestadas pelo profissional contratado.

Art. 7º Nos empreendimentos com mais de um uso ou atividade, os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo da OODC serão os fatores proporcionais (Fpp e Fsp) definidos de acordo com a proporção das áreas privativas ou áreas de construção computáveis dos usos e atividades previstos com relação à área total de construção privativa, ou, área total de construção computável do projeto arquitetônico, conforme determina o § 6º, do art.4º, da Lei nº 18.900/2022.

§ 1º A proporcionalidade deverá ser calculada da seguinte forma:

- a) $Fpp = (Aph/ATp \times Fp) + (Aph/ATp \times Fp)$
- b) $Fsp = (Apa/ATp \times Fs) + (Apa/ATp \times Fs)$

Onde:

Fpp = Fator de Planejamento Proporcional

Fsp = Fator de Interesse Social Proporcional

Aph = Área privativa, ou, área de construção computável, habitacional

Aph = Área privativa, ou, área total de construção computável, não habitacional

ATp = Área Total privativa, ou, área total de construção computável

Fp = Fator de Planejamento

Fs = Fator de Interesse Social

Apa = Área privativa, ou, área total de construção computável de cada atividade prevista

§ 2º No caso de mais de duas atividades a serem exercidas no empreendimento, o Fator de Interesse Social proporcional-Fsp será o somatório dos Fatores de Interesse Social

proporcionais-Fsp de todas as atividades.

Art. 8º Quando for utilizado, obrigatoriamente ou por opção, conjuntamente com a OODC, o Instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) para complementar o pagamento do PCA, deverá(ão) ser informado(s), no formulário eletrônico de Alvará de Construção, o(s) número(s) do(s) respectivo(s) Certificado(s) de Utilização de Potencial Construtivo emitidos para o imóvel receptor (TDCR).

§ 1º As áreas adquiridas, constantes dos certificados de TDCR indicados, serão utilizadas no seu valor integral até o limite de 20% (vinte por cento) da área total do PCA. A área excedente a este limite será descartada, não podendo, o saldo, ser utilizado em outro empreendimento;

§ 2º O solicitante deverá concordar com o descarte da área adquirida não aplicada, ou, reiniciar o processo de solicitação de Licença de Construção com um novo Certificado de Utilização de Potencial Construtivo emitido para o imóvel receptor (TDCR);

§ 3º O Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) deverá comunicar à Secretaria Executiva de Licenciamento, com antecedência de 90(noventa) dias, sempre que forem atingidos os limites de TDC definidos no inciso III, do art. 3º, da Lei nº 18.900/2022 para que o sistema seja ajustado.

Art. 9º Fica definido abaixo o Fator de Interesse Social (Fs) referente ao uso habitacional de interesse social do atual programa do Governo Federal: Casa Verde e Amarela (CVA), em substituição ao antigo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), conforme dispõe o Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021).

Uso Habitacional	MCMV	CVA	Fator Social
Habitação de Interesse Social-HIS	Faixa 1,1,5, e 2	Grupo 1 e 2	0,0
Habitação de Interesse Social-HIS	Faixa 3 até 50m2	Grupo 3 até 50 m2	0,4
Habitação de Interesse Social-HIS	Faixa 3 maior que 50 até 70m2	Grupo 3 maior que 50 até 70m2	0,6

Parágrafo único. O enquadramento no respectivo Grupo do programa CVA dar-se-á a partir de declaração do proprietário do empreendimento, quando da aprovação do projeto arquitetônico.

Art. 10. A área(m²) da habitação de que trata o Anexo VI, da Lei Complementar nº 02/2021 e o Anexo II, da Lei nº 18.900/2022, corresponde a cada unidade autônoma da edificação.

Art. 11. A formalização da desistência da realização do empreendimento, conforme art. 7º, da

Lei nº 18.900/2022, dar-se-á através do protocolamento de processo digital específico para este fim.

§ 1º O sistema eletrônico fará o cruzamento das informações do processo digital específico para desistência de realização de empreendimento, citado no caput do artigo, com o processo referente ao último Alvará de Construção atendido;

§ 2º O sistema eletrônico informará ao interessado quando existirem parcelas vencidas da contrapartida financeira referente à OODC a serem quitadas e, para os casos em que a obra não tenha sido iniciada, informará também quais as parcelas a vencer que terão seu pagamento suspenso;

§ 3º Os empreendimentos cujas obras já tenham sido iniciadas deverão quitar, dentro do prazo estabelecido no DAM, todas as parcelas devidas ao Município correspondentes a contrapartida financeira referente à OODC e o não pagamento destas parcelas ensejará a execução integral da garantia, conforme disposto no parágrafo 3º, do art. 7º, da Lei nº 18.900/2022.

Art. 12. O sistema bloqueará a liberação dos processos referentes ao Habite-se ou Aceite-se dos empreendimentos com saldo devedor de OODC enquanto este saldo não for liquidado.

Art. 13. A alteração da destinação que motivou a utilização do Fp e Fs após a concessão do Habite-se ou Aceite-se deverá ser solicitada em projeto de reforma da edificação.

Art. 14. As informações referentes aos recursos advindos da aplicação do instrumento da OODC, bem como a sua destinação, serão publicadas no Portal da Prefeitura pelo órgão gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Recife, 10 de junho de 2022.

JOÃO HENRIQUE ANDRADE LIMA CAMPOS
Prefeito do Recife

PEDRO JOSÉ DE ALBUQUERQUE PONTES
Procurador-Geral do Município

CARLOS EDUARDO MUNIZ PACHECO
Secretário de Governo e Participação social

LEONARDO BACELAR DE ARAÚJO
Secretário de Política Urbana e Licenciamento

[Download do documento](#)