LEI ORDINÁRIA Nº 15.409, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2024.

DISPÕE SOBRE O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA**, ESTADO DA PARAÍBA, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta o exercício do instituto jurídico da Transferência do Direito de Construir (TDC), conforme dispõe a Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa.

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da TDC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

Art. 3º A autorização para TDC será concedida pelo Poder Executivo do município apenas uma vez para cada lote, excetuadas as situações previstas nesta Lei.

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO I

DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 4º A Transferência do Direito de Construir (TDC), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, sobre o qual incide interesse público de preservação ambiental, histórico ou social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar no próprio lote, como forma de compensação, para:

I - exercer totalmente, ou parcialmente, o seu direito de construir em outro local, estando limitado pelo índice de aproveitamento máximo do lote receptor do potencial;

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

II - alienar, totalmente ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o índice de aproveitamento máximo do lote permite.

Art. 5º Será autorizada a TDC, para um ou mais lotes, quando o imóvel ficar impedido de utilizar, em sua própria localização, totalmente ou parcialmente, o seu potencial construtivo, devido às seguintes situações:

I - limitações relacionadas à preservação do patrimônio de interesse histórico, paisagístico, social e/ou cultural;

II - proteção, conservação e preservação das áreas de interesse ambiental e da bacia de manancial de abastecimento urbano;

III - preservação de espaços que integram a infraestrutura verde municipal;

IV - implantação de diretrizes viárias e obras de melhorias em mobilidade urbana.

Art. 6º Os acréscimos aos parâmetros urbanísticos básicos nas macrozonas passíveis de aplicação da TDC constam na Lei do Plano Diretor.

§ 1º O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos demais parâmetros urbanísticos previstos para a zona ou setor e para a macrozona em que o lote receptor estiver localizado.

§ 2º O TDC será utilizado para a transferência de potencial dos imóveis situados:

I - na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA), considerando para fins de transferência o limite definido pelo índice de aproveitamento básico estabelecido na Lei do Plano Diretor;

II - nos imóveis tombados ou inseridos na poligonal do Centro Histórico, definida pelo Decreto Estadual N.º 9.484/1982 e por suas alterações, considerando para fins de transferência o limite definido pelo índice de aproveitamento máximo da macrozona em que se localizam;

III - imóveis que venham a ser constituídos como Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM), em conformidade com o que preceitua o art. 21 da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, regulamentado pelo Decreto nº 5.746, de 5 de abril de 2006 e na forma da legislação municipal específica.

Art. 7º A TDC poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para implantação de equipamento público ou de infraestrutura urbana, adequação do sistema viário ou atendimento de programas de regularização fundiária.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

SEÇÃO II

DO CÁLCULO DA ÁREA A SER TRANSFERIDA

Art. 8º Para o cálculo da área a ser transferida, adota-se a seguinte fórmula:

$$PCC = (C \times A \times i) - A_C$$, onde:

PCC = Potencial Construtivo do Imóvel Cedente, em m²;

C = índice de aproveitamento básico do terreno;

A = área total do terreno, em m²;

A_C = área construída existente no imóvel, em m²;

i = índice que varia conforme o tamanho do lote cedente.

§ 1º Para imóveis cedentes que sejam tombados ou estejam localizados na poligonal do Centro Histórico, o valor de "C" será o correspondente ao índice de aproveitamento máximo, atendido o Art. 11 da presente Lei.

§ 2º O índice "*i*" varia de acordo com o tamanho do lote cedente e é apresentado no Anexo I desta Lei.

Art. 9º O potencial construtivo transferível será ajustado pela relação entre os valores do metro quadrado do imóvel cedente e do imóvel receptor, através da fórmula seguinte:

$$PT = PCC \times \left(\frac{V_{MC}}{V_{MR}}\right)$$, onde:

PT = Potencial Construtivo Transferível, em m²;

PCC = Potencial Construtivo do Imóvel Cedente, em m²;

V_{MC} = valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial constante na Planta Genérica de Valores;

V_{MR} = valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial constante na Planta Genérica de Valores.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

Art. 10. A TDC será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN), compreendendo:

I - emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, documento que atesta e garante ao proprietário do imóvel a possibilidade da TDC, pelo prazo de 1 (um) ano, para que o proprietário negocie com terceiros a transferência;

II - emissão de Autorização para Utilização do Potencial Construtivo transferido, após a definição dos imóveis cedente e receptor e antes da emissão do Alvará de Construção, que atestará a possibilidade para o imóvel cedente transferir e para o imóvel receptor receber a TDC, avaliando para isso os índices de aproveitamento máximo envolvidos e o atendimento ao que é apresentado na presente Lei e nas demais legislações urbanísticas;

III - emissão da Certidão de Transferência do Direito de Construir, documento que atesta o potencial construtivo transferido, que será utilizado para a averbação na matrícula do Registro de Imóveis dos imóveis cedente e receptor da TDC, cuja comprovação será condicionante para a emissão do Habite-se.

§ 1º A documentação necessária e o fluxo de tramitação do protocolo de concessão de potencial construtivo serão estabelecidos pela SEPLAN por meio de regulamentação específica.

§ 2º A TDC será averbada no registro imobiliário competente à margem da matrícula do imóvel que cede o direito de construir, indicando as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir, além de outras condições quando aplicáveis.

SEÇÃO III

DO CENTRO HISTÓRICO

Art. 11. Com o objetivo de requalificação, preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e/ou paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município de João Pessoa, os proprietários dos imóveis definidos no inciso II, do § 2º do Art. 6º, poderão transferir o potencial construtivo não utilizado do lote até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo para a macrozona em que estiver inserido, conforme indicado na Lei do Plano Diretor.

§ 1º O potencial construtivo máximo a ser considerado para os imóveis cedentes que são objeto deste artigo, será determinado conforme as fórmulas estabelecidas nos Art. 8º e Art. 9º, considerando o índice de aproveitamento máximo para macrozona em que o lote se insere, conforme Lei do Plano Diretor.

§ 2º Como condicionante ao uso do índice de aproveitamento máximo, os proprietários do lote cedente e do lote receptor do potencial transferido deverão aprovar nos órgãos competentes o

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

projeto de recuperação da edificação tombada cedente da Transferência do Direito de Construir do Centro Histórico (TDCCH).

§ 3º A edificação deverá ser recuperada, conforme projetos a serem aprovados, e mantida em bom estado de conservação quanto às condições estruturais do seu telhado e de toda a área externa, incluindo sua fachada.

§ 4º Nos casos previstos no caput deste artigo, o proprietário do lote adquirente de potencial construtivo deverá recolher ao FUNDURB o percentual de 1% (um por cento), do valor do lote cedente, com base na Planta Genérica de Valores.

§ 5º Os valores indicados no parágrafo anterior deverão ser destinados, obrigatoriamente, para a requalificação e para obras de revitalização das áreas públicas do Centro Histórico, cuja poligonal é definido pelo Decreto Estadual N.º 9.484/1982 e por suas alterações.

Art. 12. Cumpridas as obrigações estabelecidas no Art. 11, a TDCCH será restabelecida a cada 10 (dez) anos ao imóvel cedente localizado dentro da poligonal do Centro Histórico.

§ 1º A Prefeitura Municipal realizará fiscalização periódica para verificação do cumprimento da obrigação de recuperação e manutenção prevista no Art. 11 e emitirá relatório de fiscalização garantindo a manutenção das condições definidas nesta Lei.

§ 2º O não atendimento das providências de conservação e revitalização do imóvel cedente acarretará ao proprietário ou possuidor multa calculada com o valor da Unidade Fiscal Municipal (UFM) multiplicado por 0,5 (cinco décimos) por metro quadrado de área construída do imóvel.

§ 3º A multa será renovada automaticamente a cada 90 (noventa) dias, em valor multiplicado por dois, até que sejam comunicadas pelo proprietário ou possuidor, por escrito, as providências relativas à conservação do imóvel cedente, e até que sejam aceitas pelo Município de João Pessoa.

SEÇÃO IV

DA RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL MUNICIPAL (RPPNM)

Art. 13. A concessão de potencial construtivo oriundo de Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM) dependerá da prévia promulgação do Decreto de criação desta, reconhecida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMAM).

Art. 14. O potencial construtivo de imóvel que contenha RPPNM poderá ser renovado a cada 10 (dez) anos, a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), mediante parecer técnico da Diretoria de Análise e Acompanhamento de Legislação Urbanística (DAALU), desde que a SEMAM confirme o estado de proteção da RPPNM e o cumprimento dos programas estabelecidos no Plano de Manejo aprovado.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

Art. 15. Na TDC de RPPNM a solicitação para transferência desse potencial poderá ser total ou parcial, sendo formalizada mediante requerimento específico, cuja análise será realizada pela SEPLAN e SEMAM.

§1º Poderá ser autorizada a transferência da primeira parcela do direito de construir, limitada a 35% (trinta e cinco por cento) do total concedido, de modo a atender o cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso.

§2º A transferência da totalidade do potencial construtivo concedido somente será autorizada após parecer favorável da SEMAM quanto ao cumprimento do Termo de Compromisso assinado por ocasião da criação da RPPNM e implementação parcial do Plano de Manejo e Conservação, conforme cronograma previamente aprovado.

§3º A expedição da Certidão de Transferência do Direito de Construir de RPPNM será condicionada ao pagamento da contribuição especial de 3% (três por cento) sobre o potencial construtivo cujo valor será calculado com base no disposto nesta Lei, a ser paga pelo comprador do potencial construtivo adicional.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16. Os casos omissos serão submetidos a parecer técnico da Diretoria de Análise e Acompanhamento de Legislação Urbanística (DAALU) e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa e pela presente Lei.

Art. 17. Fica revogada a Lei Municipal N.º 12.146, de 08 de setembro de 2011, e todas as disposições em contrário.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, em 19 de dezembro de 2024.

CÍCERO DE LUCENA FILHO
PREFEITO

Autoria: **Executivo Municipal**

PUBPUBLICADO NO DOE-JP Nº 727/25, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2025.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4

ANEXO I

QUADRO COM O ÍNDICE "*i*" PARA CÁLCULO DO TDC

Índice "*i*" para o cálculo do TDC	
Área do lote	**"i"**
Até 300m²	1,5
De 300m² até 1.000m²	1,2
De 1.000m² até 3.000m²	1,0
Acima de 3.000m²	0,8

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/94A8-AF3D-ACE7-AEB4 e informe o código 94A8-AF3D-ACE7-AEB4