



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico
Gabinete do Secretário

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, 21 DE JULHO DE 2025 - SEPLAN/SEFAZ

Dispõe sobre os fluxos administrativos dos processos de concessão da Transferência do Direito de Construir, no âmbito do Município de Goiânia, e dá outras providências.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO ESTRATÉGICO E O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, no uso das atribuições legais que lhes conferem a Lei Complementar nº 335, de 01 de janeiro de 2021, o disposto na Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022, na Lei nº 10.848, de 11 de novembro de 2022 e no Decreto nº 2.785, de 11 de junho de 2025,

RESOLVEM:

Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta as fases processuais para concessão da Transferência do Direito de Construir – TDC, em regulamentação ao parágrafo único do art. 19 da Lei nº 10.848, de 11 de novembro de 2022.

Art. 2º São objeto de regulamentação por esta Instrução Normativa os seguintes atos administrativos:

I - da Certidão de Potencial Construtivo – CPC, vinculada ao imóvel gerador;

II - da Certidão de Potencial Construtivo de Saque – CPC-S, vinculada ao imóvel receptor.

Parágrafo único. A competência para execução dos atos administrativos de que trata esta Instrução Normativa é do órgão municipal de planejamento urbano e do órgão municipal fazendário.

Art. 3º O procedimento administrativo para emissão de CPC ou de CPC-S deverá obedecer, sequencialmente, às seguintes fases processuais:

I - autuação do processo em uma das unidades de atendimento ao público;

II - análise técnica do órgão municipal de planejamento urbano;

III - emissão e controle da CPC ou da CPC-S pelo órgão municipal fazendário, conforme dados contidos em parecer do órgão municipal de planejamento urbano;

IV - atualização do banco de dados cartográficos pelo órgão municipal de planejamento urbano;

V - arquivamento do processo.

§ 1º O controle e monitoramento dos saldos de potencial construtivo oriundos de TDC e emissões de CPC e CPC-S, será mantido por meio de sistema próprio, pelo órgão municipal fazendário, devendo ser alimentado complementarmente por informações técnicas produzidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, quando for o caso.

§ 2º Caso o potencial construtivo a ser gerado pela TDC seja oriundo de doação ou desapropriação, o interessado deverá autuar processo específico para tal fim, devendo este ser vinculado ao processo de emissão de CPC.

SUBSEÇÃO I **DA AUTUAÇÃO DO PROCESSO**

Art. 4º A autuação do processo administrativo será realizada junto às unidades de atendimento ao público da Prefeitura Municipal de Goiânia, sob o assunto 558, e deverá ocorrer mediante a apresentação obrigatória dos seguintes documentos:

a) para emissão de CPC:

I - requerimento, conforme Anexo I;

II - documento de identificação do proprietário do imóvel doado ou desapropriado para fins de TDC;

III - Certidão de Matrícula atualizada do imóvel doado ou desapropriado para fins de TDC;

b) para emissão de CPC-S:

I - requerimento, conforme Anexo II;

II - Certidão de Matrícula atualizada do imóvel receptor, quando for o caso;

III - documento de identificação do receptor do potencial construtivo;

V - CPC do imóvel transmissor;

VI - CPC-S anteriormente emitidas, vinculadas ao mesmo imóvel transmissor;

VII - Declaração de Informação de Saque de TDC;

§ 1º No ato da autuação do processo administrativo, o interessado deverá efetuar o pagamento da taxa devida, conforme previsto pela Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2022 ou sucedânea legal.

§ 2º Após a autuação do processo e o pagamento da taxa devida, o processo físico será transformado em eletrônico pelo órgão municipal de planejamento urbano e passará a tramitar por meio do Sistema Eletrônico de Informações – SEI.

§ 3º O prazo de validade da Certidão de Matrícula será aquele estipulado no próprio documento, exceto quando não constar tal informação, hipótese esta em que será aplicada a validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua emissão.

§ 4º O proprietário do imóvel deverá preencher e assinar a Declaração de Informação de Saque de TDC, conforme Anexo III, assumindo inteira responsabilidade pelas informações nela prestadas.

§ 5º A omissão de informações e a prestação de declarações falsas ou inexatas na Declaração de que trata o § 4º implicará, sem prejuízo de outras responsabilidades administrativas, cíveis e penais cabíveis, na:

I - anulação da certidão emitida;

II - configuração de crime de falsidade ideológica, conforme art. 299 do Código Penal Brasileiro.

Art. 5º São considerados como interessados aptos a proceder com a autuação do processo administrativo:

I - proprietário do imóvel transmissor;

II - possuidor do imóvel transmissor; e,

III - procurador legalmente constituído para tal fim.

SUBSEÇÃO II DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 6º A fase da análise técnica será realizada pela unidade administrativa de gestão territorial do órgão municipal de planejamento urbano, a qual analisará os documentos obrigatórios listados nesta Instrução Normativa, podendo ainda solicitar ao interessado, mediante manifestação anexada ao processo eletrônico, a apresentação de outros documentos, bem como a prestação de informações julgadas necessárias.

Parágrafo único. Estando o processo devidamente instruído, será emitido parecer técnico encaminhando-o para a unidade administrativa competente, no órgão municipal fazendário, pela emissão da CPC e CPC-S.

SUBSEÇÃO III DA EMISSÃO DA CERTIDÃO

Art. 7º. Emitido o parecer técnico pelo órgão municipal de planejamento urbano, o processo será remetido ao órgão municipal fazendário, que, em conformidade com o art. 7º do Decreto nº 2.785, de 11 de junho de 2025, será responsável pela confecção e emissão da CPC ou da CPC-S, conforme modelos dispostos nos Anexos IV e V.

§1º A CPC e CPC-S deverão conter identificação numérica e ser registrada em sistema eletrônico gerencial, sob controle e fiscalização do órgão municipal fazendário, garantindo a rastreabilidade e integridade das informações.

§2º Fica a unidade administrativa competente pelo planejamento, orçamento e tesouro do órgão municipal fazendário, por meio de unidade devidamente designada para tal fim, responsável por publicar a CPC ou CPC-S em sistema próprio e por proceder com as atribuições de que trata este artigo.

SUBSEÇÃO IV DA ATUALIZAÇÃO DO BANCO DE DADOS

Art. 8º. Após a emissão da CPC ou CPC-S, os autos serão retornados para o órgão municipal de planejamento urbano, o qual procederá com:

I - inserção da CPC ou CPC-S no Sistema de Informações Geográficas do Município de Goiânia, pela unidade administrativa responsável pelo georreferenciamento; e,

III - registro das informações referentes à transferência do potencial construtivo no sistema de TDC ou similar, pela unidade administrativa competente.

Parágrafo único. Atendido ao disposto neste artigo, o processo administrativo poderá ser arquivado.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º. A tramitação do processo administrativo de Transferência do Direito de Construir - TDC em cada órgão ou entidade municipal iniciará e finalizará sempre em sua secretaria geral.

Art. 10. Caberá ao órgão municipal de planejamento urbano a coordenação e supervisão das fases processuais previstas nesta Instrução Normativa, podendo expedir instruções complementares para sua fiel execução.

Art. 11. A unidade administrativa de planejamento, orçamento e tesouro do órgão municipal fazendário, com o objetivo de controle e fiscalização, manterá um sistema eletrônico de gerenciamento e registro das Certidões de Potencial Construtivo – CPC e Certidões de Potencial Construtivo de Saque – CPC-S emitidas.

Parágrafo único. O referido sistema eletrônico garantirá a rastreabilidade e a integridade das informações e deverá conter, no mínimo, dados detalhados relativos aos imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 10.848, de 11 de novembro de 2022.

Art. 12. No caso de nova aprovação, nos termos do § 5º do art. 284 da Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, que não implique no aumento do Coeficiente de Aproveitamento Oneroso, o potencial construtivo aplicado em substituição à contrapartida estabelecida pelo instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC poderá ser reutilizado para a nova contrapartida à OODC no mesmo imóvel, nos mesmos percentuais admitidos à época da aprovação do projeto arquitetônico primitivo.

Parágrafo único. Para os demais casos não previstos no caput deste artigo, aplica-se o disposto no inciso I do art. 4º do Decreto nº 2.785, de 11 de junho de 2025.

Art. 13. O potencial construtivo sacado do imóvel transmissor deverá ser averbado na matrícula do imóvel receptor.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo sacado, nos termos do §1º do art. 22 da Lei nº 10.848, de 11 de novembro de 2022, deverá também ser objeto de averbação na matrícula do imóvel receptor.

Art. 14. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I
MODELO DE REQUERIMENTO PARA
CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO – CPC

| | |
|---|---|
|  <p>PREFEITURA DE GOIÂNIA</p> | <u>Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico</u> |
| REQUERIMENTO PARA CERTIDÓES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO – CPC | |
| DADOS DO IMÓVEL TRANSMISSOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO | |
| PROPRIETÁRIO (INFORMAR CAE QUANDO EXISTIR) | CPF / CNPJ: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: | CEP: |
| <hr/> | |
| E-MAIL DO PROPRIETÁRIO: | TELEFONE PROPRIETÁRIO: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: | |
| <hr/> | |
| INSCRIÇÃO IMOBILIARIA (IPTU / ITU): _____ | |
| CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº: _____ | |
| ÁREA DO TERRENO: _____ | |
| <hr/> | |
| TERMOS EM QUE PEDE DEFERIMENTO. | |
| GOIÂNIA/GO _____ DE _____ DE 20____. | ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO |

ANEXO II
MODELO DE REQUERIMENTO PARA
CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE – CPC-S

| | |
|---|---|
|  PREFEITURA DE GOIÂNIA | <u>Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico</u> |
| REQUERIMENTO PARA CERTIDÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE - CPC-S | |
| DADOS DO TRANSMISSOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO | |
| PROPRIETÁRIO (INFORMAR CAE QUANDO EXISTIR) | CPF / CNPJ: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: | CEP: |
| <hr/> | |
| E-MAIL DO PROPRIETÁRIO: | TELEFONE PROPRIETÁRIO: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: | |
| <hr/> | |
| INSCRIÇÃO IMOBILIARIA (IPTU / ITU): | <hr/> |
| Nº DO PROCESSO DE CPC: | <hr/> |
| <hr/> | |
| DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO | |
| PROPRIETÁRIO (INFORMAR CAE QUANDO EXISTIR) | CPF / CNPJ: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: | <hr/> |
| <hr/> | |
| INSCRIÇÃO IMOBILIARIA (IPTU / ITU): | <hr/> |
| TERMOS EM QUE PEDE DEFERIMENTO. | |
| GOIÂNIA/GO DE DE 20 . | ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO |

ANEXO II
MODELO DE REQUERIMENTO PARA
CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE – CPC-S

| | |
|---|---|
|  PREFEITURA DE GOIÂNIA | <u>Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico</u> |
| REQUERIMENTO PARA CERTIDÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE - CPC-S | |
| DADOS DO TRANSMISSOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO | |
| PROPRIETÁRIO (INFORMAR CAE QUANDO EXISTIR) | CPF / CNPJ: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: | CEP: |
| <hr/> | |
| E-MAIL DO PROPRIETÁRIO: | TELEFONE PROPRIETARIO: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: | |
| <hr/> | |
| INSCRIÇÃO IMOBILIARIA (IPTU / ITU): | |
| Nº DO PROCESSO DE CPC: _____ _____ | |
| | |
| DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO | |
| PROPRIETÁRIO (INFORMAR CAE QUANDO EXISTIR) | CPF / CNPJ: |
| <hr/> | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: | |
| <hr/> | |
| INSCRIÇÃO IMOBILIARIA (IPTU / ITU): | |
| | |
| TERMOS EM QUE PEDE DEFERIMENTO. | |
| GOIÂNIA/GO _____ DE _____ DE 20 ____. | ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO |
| <hr/> | |

ANEXO III
MODELO DE DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÃO DE SAQUEPREFEITURA
DE GOIÂNIASecretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico

DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÃO DE SAQUE DE TDC

PELO PRESENTE TERMO O TRANSMISSOR ABAIXO QUALIFICADO DECLARA, PARA OS DEVIDOS FINS, QUE ASSUME INTEIRA RESPONSABILIDADE SOBRE AS INFORMAÇÕES DO HISTÓRICO DE SAQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO EFETUADO, REFERENTE À TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC.

DADOS DO IMÓVEL TRANSMISSOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

PROPRIETÁRIO: _____

PROCESSO Nº: _____

ENDERECO: _____ IPTU: _____

DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

PROPRIETÁRIO: _____

PROCESSO DE TDC Nº: _____

ENDERECO: _____ IPTU: _____

UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA: 25% DA ALTURA SUBSTITUIÇÃO EM OODC

HISTÓRICO DE SAQUE

PREENCHER O QUADRO BAIXO COM AS INFORMAÇÕES SOLICITADAS

| SAQUE | PARECER Nº | PROCESSO Nº | SAQUE SOLICITADO | SALDO REMANESCENTE | IPTU |
|---------|------------|-------------|------------------|--------------------|------|
| INICIAL | | | | | |
| 01 | | | | | |
| 02 | | | | | |
| 03 | | | | | |
| 04 | | | | | |

GOIÂNIA/GO _____ DE _____ DE 20 ____.

ASSINATURA DO TRANSMISSOR
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

ANEXO IV
MODELO DE CERTIDÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - CPC

| | |
|---|--|
|  PREFEITURA DE GOIÂNIA | Secretaria Municipal da Fazenda |
| CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - CPC Nº XXX/20XX | |
| A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, CERTIFICA QUE: | |
| Por força da Lei nº 10.848, de 11 de novembro de 2022 (citar demais leis, quando for o caso), o imóvel doado abaixo indicado, de propriedade de (inserir nome do proprietário), faz jus a um potencial construtivo de xx.xxx,xx m ² , dado pela relação de transferência estabelecida na Lei 10.848 de 2022, com finalidade de aplicação para (informar se 25% da altura ou substituição de OODC). | |
| PROCESSO Nº _____ | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL DOADO: _____ | |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL DOADO: _____ | |
| CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº _____ | |
| ÁREA DO TERRENO DOADO: _____ | |
| PARECER TÉCNICO Nº _____ | |
| ÁREA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO GERADO: _____ | |
| Esta certidão tem validade de 02 anos, contados a partir da data de sua emissão. | |
| GOIANIA, XX de XXXXX de 20XX | |
| VALDIVINO JOSÉ DE OLIVEIRA Secretário Municipal da Fazenda | |

ANEXO V
MODELO DE CERTIDÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE – CPC-S

| | |
|--|--|
|  PREFEITURA DE GOIÂNIA | <u>Secretaria Municipal da Fazenda</u> |
| CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO – CPC-S Nº XXX/20XX | |
| A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, CONCEDE O SAQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA O IMÓVEL RECEPTOR ABAIXO: | |
| PROCESSO Nº _____ | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL: _____ | |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL: _____ | |
| CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº _____ | |
| PROCESSO CPC DE ORIGEM Nº _____ | |
| PARECER TÉCNICO Nº _____ | |
| ÁREA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SACADO: _____ | |
| APLICAÇÃO: | <input type="checkbox"/> 25% DA ALTURA <input type="checkbox"/> SUBSTITUIÇÃO EM OODC |
| A presente CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE SAQUE – CPCS é referente à aplicação de parte do potencial construtivo expresso na CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO-CPC Nº 0001/2025 outorgada ao doador _____ com saldo de _____ m ² , conforme Parecer Técnico nº ____/2025 emitido pela SEPLAN. | |
| Após o saque indicado, resta ao imóvel transmissor o saldo de _____ metros quadrados de potencial construtivo. | |
| Esta certidão tem validade de 02 anos, contados a partir da data de sua emissão. | |
| GOIANIA, XX de XXXXX de 20XX | |
| VALDIVINO JOSÉ DE OLIVEIRA Secretário Municipal da Fazenda | |

GABINETE DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO ESTRATÉGICO E DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, Goiânia, 21 de julho de 2025.

ANA CAROLINA NUNES DE SOUZA ALMEIDA
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico

VALDIVINO DE OLIVEIRA
Secretaria Municipal da Fazenda

Avenida do Cerrado, nº 999, APM-09, Bloco E, 1º andar -
- Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO