


LEI Nº 8.761, DE 19 DE JANEIRO DE 2009
 Redações Anteriores

Regulamenta a concessão da Transferência do Direito de Construir – TDC, prevista na Lei Complementar nº. 171, de 29 de maio de 2007.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Nota: ver:

1 - [art. 11 da Lei nº 9.123 de 28 de dezembro de 2011](#) - trata sobre a utilização de TDC na área do PUAMA;

2 - [§§ 1º e 2º da Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008](#) - trata sobre a aplicação de TDC sobre a área objeto da complementação do sistema viário e a possibilidade de uso da TDC para substituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**CAPÍTULO I
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 1º A Transferência do Direito de Construir – TDC, em consonância com o disposto nos [arts 157, 158 e 159, da Lei Complementar nº. 171, de 29 de maio de 2007](#) e o art. 35 da [Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001](#), consiste na possibilidade do Município autorizar o proprietário de imóveis urbano, privado ou público, integrante da Macrozona Construída, mediante escritura pública de doação do terreno ou de parte deste, a exercer em outro local ou alienar, o direito de construir quando o referido imóvel for de interesse público.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido por limitações urbanísticas, podendo transferir parcial ou totalmente o potencial sob restrição, mediante prévia autorização do Órgão Municipal de Planejamento, obedecidas às disposições desta Lei.

§ 2º A transferência total ou parcial da TDC também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização nas desapropriações, mediante anuência do proprietário e desde que atendido o interesse público disposto nesta Lei.

Art. 2º A TDC deve estar vinculada à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, adequação da rede viária; à preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, habitação de interesse social e projetos específicos em Áreas de Programas Especiais, conforme estabelecido nos [arts 130 a 133, da Lei Complementar nº. 171, de 29 de maio de 2007](#) - Plano Diretor de Goiânia.

Art. 3º São imóveis que poderão originar a TDC:

I - as faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e permanentes, com largura máxima de 50,00m (cinquenta metros), a partir das margens ou cota de inundação para todos os córregos; de 100,00m (cem metros) para o Rio Meia Ponte e os Ribeirões Anicuns e João Leite, desde que tais dimensões propiciem a preservação de suas planícies de inundação ou várzeas;

II - as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, de córrego, ribeirão e rio, com um raio de, no máximo, 100,00m (cem metros), podendo o Órgão Municipal de Planejamento ampliar esses limites, visando proteger a faixa de afloramento do lençol freático;

III - os topos e encostas dos morros do Mendanha, Serrinha, Santo Antônio e do Além, assim como os topos e encostas daqueles morros situados entre a BR-153 e o Ribeirão João Leite e outros a serem definidos a critério do Órgão Municipal de Planejamento;

IV - as faixas circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água naturais e artificiais como represas e barragens, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente;

V - as encostas com vegetação ou parte destas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

VI - todas as áreas recobertas por florestas nativas, bem como cerrado ou savana, identificáveis e delimitáveis, dentro do perímetro do território do Município, aquelas pertencentes à Macrozona Construída, identificadas no levantamento aerofotogramétrico de julho de 1988 e, também, todas aquelas identificadas no Relatório Técnico da Carta de Risco de Goiânia, e as áreas de matas secas que ficarão sujeitas à análise técnica específica;

VII - áreas para equipamentos públicos destinados a consolidação de praças e parques municipais;

VIII - áreas para equipamentos municipais destinados a consolidação de área destinada a ensino, a saúde, transporte, lazer, cultura e de preservação do patrimônio histórico;

IX - área para equipamentos municipais destinados a esgoto domiciliar ou pluvial;

X - áreas para habitação de interesse social de iniciativa pública, integrante das unidades territoriais definidas como Áreas Especiais de Interesse Social, Áreas de Interesse Social, vazios urbanos fora dos Eixos de Desenvolvimento;

XI - áreas ou faixas de terrenos ao longo dos corredores Preferenciais e Exclusivos que integram a macro rede viária básica, de acordo com os parâmetros definidos no [arts 23, 29 e 127, da Lei Complementar nº. 171, de 29 de maio de 2007](#) - Plano Diretor, combinado com o [inciso III, do art. 50, da Lei Complementar nº. 177, de 09 de janeiro de 2008](#) e [Lei Complementar nº. 181 de 01 de outubro de 2008](#);

XII - Outros de interesse manifesto do Município.

Art. 4º São passíveis de recepção da transferência do potencial construtivo os imóveis localizados na unidade territorial identificada como Áreas Adensáveis definida nos parágrafos 1º, 2º e 3º do [art. 29](#) e [art. 158 da Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007](#) - Plano Diretor de Goiânia combinado com [art. 169 da Lei Complementar n.º 177 de 09 de janeiro de 2008](#) e [Lei Complementar n.º 181, de 01 de outubro de 2008](#).

Art. 5º A TDC deverá atender às seguintes disposições:

I - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais imóveis receptores;

II - o potencial construtivo transferido e utilizado fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência;

III - poderá ocorrer crédito decorrente do imóvel doado objeto da Transferência do Direito de Construir a ser utilizado, posteriormente, em imóvel receptor a ser autorizado pelo Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 6º O Executivo deve manter, através do Órgão Municipal de Planejamento, registro das Transferências ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Nota: Ver [inciso V do art. 11 da Lei nº 9.123, de 28 de dezembro de 2011 – PUAMA](#).

Parágrafo único. A certidão de registro do imóvel objeto de doação, ou da utilização prevista no § 1º, do art. 1º, desta Lei, deverá conter as condições da transferência, devendo ser obrigatoriamente apresentada ao setor competente do Órgão Municipal de Planejamento para a liberação do Alvará de Construção do(s) imóvel(eis) receptor(res), ficando o registro da área doada às expensas do doador.

Art. 7º A TDC observará o Plano Diretor de Goiânia, em especial, as disposições contidas nos parágrafos [1º, 2º](#) e [3º do art. 29, incisos I e III do art. 112 e art. 158](#), e o seu cálculo dar-se-á segundo a localização da unidade imobiliária a ser doada, conforme a tabela abaixo:

TDC	Unidade Territorial	Relação de Transferência	
		Imóvel doado	Área de Transferência
	Unidade de Proteção Integral	2,00m ²	1,00m ²
	Área de Uso Sustentável	1,50m ²	1,00m ²
	Área de adensamento Básico	1,00m ²	1,50m ²
	Área Adensável	1,00m ²	2,00m ²

§ 1º A TDC, para o imóvel receptor, situado nos Eixos de Desenvolvimento Preferencial e Exclusivo, excepcionalmente nos Setores Serrinha, Jardim Goiás, Alto da Glória, Setor Oeste, Setor Marista, Setor Bueno, Bairro Nova Suíça e Setor Bela Vista, atenderá a tabela abaixo:

TDC	Unidade Territorial	Relação de Transferência	
		Imóvel doado	Área de Transferência
	Unidade de Proteção Integral	4,00 m ²	1,00m ²
	Área de Uso Sustentável	3,00 m ²	1,00m ²
	Área de adensamento Básico	2,00 m ²	1,00m ²
	Área Adensável	1,00 m ²	2,00m ²

§ 2º Em Observância ao disposto na Seção VI - Da Transferência do Direito de Construir, do Plano Diretor de Goiânia, associado ao [inciso III, do art. 50, da Lei Complementar n.º 177, de 09 de janeiro de 2008](#), autoriza-se a TDC, das áreas particulares resultantes do alargamento das vias Arteriais e das formadoras dos Corredores Estruturadores – Exclusivos e Preferenciais e resultará no potencial a ser transferido, segundo a tabela abaixo:

TDC	Relação de Transferência		
	Imóvel doado	Área de Transferência acima do potencial máximo	Área de Transferência para substituição da OODC
	1,00m ²	5,00m ²	20m ²

Art. 8º A área edificada resultante de potencial da TDC poderá manter os afastamentos exigidos para o pavimento imediatamente inferior, conforme Tabela de Afastamentos definida no [art. 50 da Lei Complementar n.º 177/2008](#) e observadas as determinações da [Lei Complementar n.º 181/2008](#).

Nota: ver [art. 4º do Decreto nº 2.529, de 14 de outubro de 2014](#) - regulamenta este art. 8º.

Parágrafo único. Quando se tratar da utilização de TDC, em substituição ao instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, a área construída resultante se sujeitará aos afastamentos estabelecidos pela Tabela de Afastamentos.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 9º Os créditos de potencial construtivo decorrentes das transações da TDC realizadas sob a égide da [Lei Complementar n.º 031, de 19 de dezembro de 1994](#), desde que constantes em certidão de registro de imóveis, serão utilizados, posteriormente, em imóvel receptor a ser autorizado pelo Órgão Municipal de Planejamento e segundo dispositivos constantes nesta Lei.

Art. 10. Os saques, por ventura efetuados sobre o crédito a ser transferido, deverá ser autorizado pelo Órgão Municipal de Planejamento e averbado na Certidão de Matrícula do Imóvel doado ao Município, assim como na Certidão de Matrícula do Imóvel Objeto do procedimento previsto no § 1º, do art. 1º, desta Lei.

Art. 11. Os atos jurídicos perfeitos pertinentes à Transferência do Direito de Construir, desde que com escritura pública de doação subscrita pelas partes, tornar-se-ão atos irrevogáveis e de efeito jurídico.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando expressamente revogadas as disposições contrárias.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 19 dias do mês de janeiro de 2009.

IRIS REZENDE
Prefeito de Goiânia

MAURO MIRANDA SOARES
Secretário do Governo Municipal

Alfredo Soubihe Neto
Dário Délia Campos
Euler Lázaro de Moraes
Jorge dos Reis Pinheiro
Kleber Brinquinho Adorno
Luiz Alberto Gomes de Oliveira
Luiz Carlos Orro de Freitas
Lyvio Luciano Carneiro de Queiroz
Márcia Pereira Carvalho
Neyde Aparecida da Silva
Paulo Rassi
Sérgio Antônio de Paula
Walter Pereira da Silva

Este texto não substitui o publicado no [DOM 4536 de 21/01/2009](#).