

REPUBLICAÇÃO

DECRETO Nº 18.432, DE 23 DE OUTUBRO DE 2013.

Regulamenta o procedimento administrativo da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), previsto nos arts. 51 e seguintes da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, com a redação dada pela Lei Complementar nº 646, de 8 de outubro de 2010.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A:

Art. 1º A Transferência de Potencial Construtivo (TPC) é a faculdade de o Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Parágrafo único. O potencial construtivo a ser transferido corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação, pelo tombamento ou outra forma de aquisição, devendo ser observado o equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo de acordo com a avaliação da Unidade de Avaliação de Imóveis (UAI), da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

Art. 2º A TPC será efetivada quando houver comprovado interesse do Município na aquisição de terreno ou fração deste, motivado por meio de parecer prévio da Assessoria de Aquisições Especiais (AEI), da SMF.

Parágrafo único. No caso de TPC de bens tombados e inventariados o interesse público para a transação deverá ser analisado e motivado pela Comissão a ser designada pelo Prefeito, com participação:

- I – da Secretaria Municipal da Cultura (SMC);
- II – da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUrb);

- III – da Secretaria Municipal de Gestão (SMGes);

- IV – da SMF; e

- V – da Procuradoria-Geral do Município (PGM).

Art. 3º Na hipótese de TPC referente à desapropriação de áreas vinculadas ao sistema viário somente será realizada quando houver previsão orçamentária e projeto da obra pública, não sendo o mero gravame administrativo fato gerador de indenização.

§ 1º Na hipótese de TPC referente às áreas destinadas a equipamentos públicos, deverá estar inserida em plano de governo e justificada por meio de manifestação do órgão demandante.

§ 2º Fica vedada a realização de TPC que resulte na aquisição de áreas sem frente para a via pública, com estrutura fundiária prejudicial ao desenvolvimento urbano ou tecnicamente impróprias, assim consideradas pela dimensão ou característica física, inadequadas à finalidade pública em decorrência da localização ou contrárias ao interesse público.

Art. 4º Na hipótese de TPC aplicada em projeto de edificação em terreno com gravame viário a transação deverá ser efetuada na proporção necessária ao projeto de obra no imóvel, salvo na hipótese de o saldo do gravame do terreno ser inferior a 100m².

§ 1º O potencial construtivo transferido na forma do “caput” deste artigo fica vinculado ao próprio imóvel na proporção aplicada no projeto, podendo ser transferido o saldo do gravame do terreno inferior a 100m².

§ 2º O licenciamento da obra ficará condicionado à apresentação da escritura pública de TPC e a Carta de Habitação condicionada à apresentação da matrícula em nome do Município.

Art. 5º Para a análise da viabilidade da TPC aplicada em projeto de edificação nas condições do art. 4º deste Decreto será exigido do proprietário apresentar junto à SMUrb:

I – matrícula atualizada do imóvel junto ao Registro de Imóveis;

II – levantamento planialtimétrico do imóvel nos termos dos arts. 10 e 11 do Decreto nº 12.715, de 23 de março de 2000;

III – Declaração Municipal;

IV – pessoa física: documento de identidade, CPF, qualificação, endereço profissional ou residencial e telefone; e

V – pessoa jurídica: cópia do contrato social, estatuto ou declaração de firma individual, cópia do documento de identidade e do CPF do representante legal e documento de representação.

Art. 6º A análise da TPC aplicada em projeto de edificação deverá tramitar por meio de processo administrativo simplificado (processo filhote), com numeração vinculada ao expediente único que deverá ser instruído com os documentos referidos no art. 5º deste Decreto e com o seguinte:

I – croqui com identificação da área de matrícula e respectiva área atingida, elaborada Unidade de Planejamento Viário (UPV), da SMUrb;

II – demonstrativo de cálculo do potencial construtivo a ser transferido e correspondente valor em moeda corrente, com base nos valores de avaliação do solo criado;

III – parecer da Unidade de Desapropriação e Reserva de Índices (UDRI), da SMUrb, onde deverá constar: a viabilidade técnica da TPC sob os aspectos da existência do gravame, sua efetiva implantação e dimensões da área atingida;

IV – parecer da UDRI, da SMUrb, com análise de densificação na macrozona, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) e do quarteirão, nos termos dos arts. 66 e 71 da Lei Complementar nº 434, de 1999, elaborado com base no Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo;

V – registro do abatimento do potencial construtivo transacionado por meio de juntada do extrato da operação junto ao Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo;

VI – projeto arquitetônico aprovado (planta 01);

VII- minuta da escritura pública da transação de TPC;

VIII – parecer jurídico da Procuradoria Setorial da SMUrb; e

IX– qualquer outro documento ou manifestação entendida como necessária para complementar e justificar a transação.

Parágrafo único. Nas hipóteses de alargamento onde já tenham sido implantados os pareceres referidos nos incs III e IV deste artigo, deverá ser analisada a data de implementação da obra, e a incidência de prescrição.

Art. 7º Na hipótese de TPC aplicada em projeto de edificação, com a análise da AEI, da SMF, e a protocolização dos documentos referidos nos arts. 5º e 6º deste Decreto, caberá à PGM analisar as questões relativas à titularidade da área a ser indenizada bem como manifestar-se sobre eventuais ônus incidentes sobre o imóvel e demais pressupostos jurídicos para a formalização da TPC.

Art. 8º A minuta de escritura pública de formalização da TPC será examinada pela PGM, sendo requisitos prévios à sua análise a juntada dos seguintes documentos:

I – no caso de pessoa física, mandato por instrumento público, com poderes específicos, no caso de solicitação feita por terceiros;

II – no caso de pessoa jurídica, a comprovação da anuência do quadro social para alienação de imóveis na forma prevista em contrato social ou estatuto, de acordo com a respectiva natureza jurídica da empresa;

III – certidão de inexistência de ônus sobre o imóvel objeto da TPC; e

IV – a comprovação de cancelamento do ônus de qualquer natureza ou da anuência do credor, que deverá constar na escritura pública, quanto à indenização pretendida, em caso de existência de ônus sobre o imóvel objeto da TPC.

Art. 9º Após o registro imobiliário da escritura pública de TPC, a PGM encaminhará o processo administrativo simplificado para Área de Patrimônio Municipal (APM), da SMF, para registro e, posteriormente, retornar à UDRI, da SMUrb.

Art. 10. Finalizado o procedimento de formalização e registro da TPC, o processo administrativo simplificado deverá ser arquivado, sem prejuízo do registro da transação junto ao expediente único para fins de informação e controle.

Art. 11. O Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo incorporará as informações atualmente existentes nos bancos de dados da UDRI, da SMUrb, contendo as informações individualizadas relativas a cada TPC realizada, devendo constar, no mínimo, as seguintes informações:

I – identificação numérica individual sequencial da TPC realizada;

II – enquadramento legal;

III – imóvel objeto da TPC;

IV – valor nominal (em reais) da transferência;

V – data da transação; e

VI – imóvel objeto de destinação dos índices indenizados, quando for o caso.

Parágrafo único. O Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo previsto no “caput” deste artigo, a encargo da UDRI, da SMUrb, deverá possibilitar a geração de relatórios sobre a quantidade mensal de índices transacionados, estoque disponível e transacionado individualizado por macrozona, UEU e quarteirão, devendo ser disponibilizado, com informações atualizadas, no endereço eletrônico da SMUrb.

Art. 12. Somente após a apresentação da matrícula em nome do Município, os índices oriundos de TPC que não estejam vinculados ao projeto, nos termos do art. 4º deste Decreto, poderão ser transacionados entre particulares mediante escritura pública, com quitação, onde não conste quaisquer ônus.

Art. 13. Em qualquer caso, na utilização dos índices adquiridos por meio de TPC, o interessado deverá apresentar projeto arquitetônico, referindo na planta a origem dos índices utilizados, cópia da escritura pública de origem ou da transferência da TPC.

Parágrafo único. No caso do “caput” deste artigo a utilização dos índices construtivos dependerá da manifestação expressa da UDRI, da SMUrb, baseada nas informações contidas no Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo e comprovação mediante juntada do extrato individual de movimentação.

Art. 14. Caberá à SMUrb publicar, semestralmente, os valores transacionados e por meio de TPC com base no Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo.

Art. 15. Para fins do § 9º do art. 52 da Lei Complementar nº 434, de 1999, a UDRI, da SMUrb, publicará no Diário Oficial Eletrônico de Porto Alegre (DOPA-e), em janeiro e julho de cada ano, a relação dos quarteirões que não receberão índices construtivos adquiridos por meio de TPC.

Art. 16. O Sistema de Monitoramento de Potencial Construtivo referido no art. 11 deste Decreto deverá ser implantado no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação deste Decreto.

Art. 17. A TPC efetuada sem a observância das disposições deste Decreto sujeitará o servidor à responsabilização funcional.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 2013.

José Fortunati,
Prefeito.

Registre-se e publique-se.

Urbano Schmitt,
Secretário Municipal de Gestão.