

DECRETO Nº 21.585, DE 26 DE JULHO DE 2022.

Regulamenta o processo administrativo de outorga onerosa do direito de construir vinculada ao licenciamento urbanístico e edificação da Lei Complementar nº 946, de 15 de julho de 2022 e revoga o Decreto nº 20.325, de 6 de agosto de 2019.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso das atribuições, que lhe confere o artigo 94, inciso II, da Lei Orgânica do Município,

D E C R E T A:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o processo administrativo de outorga onerosa do direito de construir vinculada ao licenciamento urbanístico e edificação.

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir é definida no Município de Porto Alegre como a permissão do Poder Público ao beneficiário para fins de construção na Área Urbana acima do índice de aproveitamento básico, utilizando-se dos estoques construtivos públicos denominados Solo Criado, variáveis de acordo com cada região da Cidade.

§ 2º O Solo Criado será outorgado nos termos do disposto nos arts. 53-A e art. 111 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, na forma deste Decreto.

Art. 2º De acordo com os padrões de densificação determinados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), o Solo Criado é classificado nos seguintes termos:

I – Solo Criado de Pequeno Adensamento: constituído de potencial construtivo adensável de até 300m² (trezentos metros quadrados);

II – Solo Criado de Médio Adensamento: constituído de potencial construtivo adensável superior a 300m² (trezentos metros quadrados), até 1.000m² (mil metros quadrados);

III – Solo Criado de Grande Adensamento: constituído de potencial construtivo adensável maior que 1.000m² (mil metros quadrados), até os limites estabelecidos no Anexo 6 do PDDUA;

IV – Solo Criado Não Adensável: constituído de potencial construtivo não adensável.

Art. 3º Respeitados os padrões de índice de aproveitamento máximo previstos pelo PDDUA ou por legislação específica, será outorgado o direito de construir na modalidade de Solo Criado Não Adensável e Solo Criado de Pequeno Adensamento sempre que necessário para o licenciamento do projeto.

Parágrafo único. Somente será concedido o Solo Criado de Médio e de Grande Adensamento quando disponível potencial construtivo nos estoques a que se refere o art. 111, §§ 4º e 5º da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 4º A outorga onerosa do direito de construir será efetuada mediante solicitação expressa do interessado através do Portal de Licenciamento, da qual constarão os seguintes documentos:

I – Para pessoas físicas:

- a) cópia de documento de identidade (RG);
- b) cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) documento que vincule o requerente ao empreendimento;
- d) qualificação com:
 1. nome completo;
 2. nacionalidade;
 3. estado civil;
 4. profissão;
 5. endereço completo;
 6. número do documento de identidade e o órgão emissor;
 7. número do CPF;
 8. números telefônicos de contato;
 9. endereço eletrônico (*e-mail*); e

II – Para pessoas jurídicas:

a) contrato social, alterações contratuais ou alteração consolidada, convenção de condomínio, ata, estatuto ou requerimento de empresário atualizados;

b) indicação de representante legal, com respectiva qualificação e cópias do documento de identidade ou da cédula de identidade civil (RG) e do CPF;

c) comprovante de inscrição e de situação cadastral - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

d) números telefônicos de contato;

e) qualificação e documentos do representante legal, nos termos do inc. I deste artigo;

f) documento que vincule a pessoa jurídica ao empreendimento;

Art. 5º A outorga onerosa do direito de construir será formalizada através de Certidão de Solo Criado, com vinculação expressa ao terreno onde será aplicado o potencial construtivo.

Parágrafo único. É vedado ao órgão emitente da Certidão de Solo Criado impugnar o requerimento sob fundamento de irregularidade dominial ou possessória do requerente.

Art. 6º O estoque a ser concedido ao requerente será discriminado na planilha de controle e registro do projeto específico, previamente analisado pelo setor competente e em condições de aprovação.

Art. 7º O licenciamento de projeto cuja viabilidade dependa da outorga onerosa do direito de construir será efetivado após a emissão da Certidão de Solo Criado.

Parágrafo único. A Certidão de Solo Criado será emitida com o efetivo pagamento da outorga do direito de construir em moeda corrente nacional, com destinação vinculada na forma do art. 18 da Lei Complementar nº 946, de 15 de julho de 2022.

Art. 8º Mediante requerimento do interessado, será licenciado o projeto de construção com condicionante expresse de emissão de Certidão de Solo Criado em até 8 (oito) meses contados do ato de licenciamento.

§ 1º Não emitida a certidão no prazo do *caput* deste artigo, a Smamus procederá à anulação da licença para construir, ao embargo da obra e à demolição de área construída.

§ 2º Ao empreendimento que não emitir a Certidão de Solo Criado ou proceder ao pagamento no prazo do *caput* deste artigo não será emitida a Carta de Habitação, ficando o responsável sujeito às penalidades do art. 228, inc. I, da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992.

§ 3º Eventual ajuste no projeto ou emissão de novo alvará não interromperá o curso do prazo disposto no *caput* deste artigo.

Art. 9º A Smamus publicará no *site* do órgão todas as certidões emitidas com base neste Decreto.

Art. 10. A Certidão de Solo Criado poderá ser transferida a terceiros, mas a utilização do potencial construtivo ficará sempre vinculada ao imóvel objeto do expediente único para qual foi outorgado o direito de construir.

Parágrafo único. Não se considera transferência de Solo Criado a utilização de potencial construtivo quando ocorrer a unificação de terrenos.

Art. 11. O preço público do solo criado será atualizado pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), 1 (um) ano após à reavaliação bianual pelo Executivo, nos termos do art. 7º da Lei Complementar nº 946, de 2022.

Art. 12. A outorga onerosa do direito de construir através de contrapartida de bens, serviços e obras observará o disposto no Decreto nº 20.771, de 26 de outubro 2020.

Art. 13. O Solo Criado terá prazo decadencial para a utilização de 10 (dez) anos, contados da data de emissão da Certidão de Solo Criado, findo o qual, se não utilizado, retornará ao Município de Porto Alegre de pleno direito.

Art. 14. O Quarteirão não constante do Anexo deste Decreto terá seus valores calculados através de expediente específico pelo órgão responsável da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

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

Art. 16. Fica revogado o Decreto nº 20.325, de 6 de agosto de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 26 de julho de 2022.

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Registre-se e publique-se.

Roberto Silva da Rocha,
Procurador-Geral do Município.