

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/2023 – GS/SEMURB

*Publicado no Diário Oficial do Município em, 07 de fevereiro de 2023

Dispõe sobre os procedimentos para aplicação da Transferência de Potencial Construtivo - TPC no âmbito do município de Natal.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO no uso de suas atribuições legais e tendo em vista a previsão contida no art. 83 da Lei Complementar nº 208 de 08/03/2022 e a regulamentação pela Lei Complementar nº 212 de 17/05/2022; **RESOLVE:**

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Art. 1º Esta Instrução Normativa dispõe sobre o procedimento para aplicação do instrumento urbanístico de Transferência de Potencial Construtivo - TPC em todas as suas fases desde a solicitação do interessado até a divulgação do potencial disponível para transferência.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 2º Caberá à Secretaria Adjunta de Planejamento da SEMURB a responsabilidade principal pelo objeto desta instrução normativa e a responsabilidade supletiva aos Setores do Atendimento, Licenciamento e Fiscalização, contando ainda com a participação da SEMUT .

CAPÍTULO III

DA ABERTURA DO PROCESSO

Art. 3º Todas as operações envolvendo transferência de potencial se iniciam com a abertura de processo administrativo de TPC no setor de atendimento da SEMURB, através do preenchimento do formulário (anexo I) e a anexação da documentação necessária constante do seu verso.

§ 1º No requerimento será informado o tipo de operação pretendida e ainda se a transferência se dará total ou parcialmente, caso em que deverá destacar a fração da área cujo potencial se pretende liberar.

§ 2º O processo administrativo de TPC, uma vez aberto, permanecerá ativo, registrando todas as operações subsequentes, até que todo potencial liberado tenha sido totalmente transferido.

CAPÍTULO IV

DA LIBERAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 4º O pedido de liberação de TPC será submetido ao Planejamento da SEMURB que apreciará a viabilidade técnica e legal para a concessão e notificará o interessado, informando-o do deferimento ou não, se haverá alienação para a Prefeitura e as providências complementares.

Art. 5º Acatado a viabilidade do pedido e atendidas as providências complementares, será emitida pelo Setor de Geoinformação (SGEO) a Certidão de Potencial Construtivo- CPC (anexo II).

§ 1º A liberação do potencial irá onerar o imóvel cedente, devendo a CPC ser apresentada ao cartório do registro de imóveis para a averbação junto a matrícula do imóvel cedente e, quando a liberação da TPC ocorrer com alienação do terreno cedente para a Prefeitura, para o registro da mudança de titularidade.

§ 2º O registro do CPC na base de dados da SEMURB, referido no art. 4º, § 1º da LC nº 212/2022, necessário para tornar o potencial disponível, somente se dará com o atendimento das exigências estabelecidas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO V

DAS TRANSFERÊNCIAS DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 6º O detentor do potencial construtivo, portador da CPC, poderá transferir o todo ou parte dele para terrenos seu ou de terceiros, nos processos de licenciamento ou não.

Art. 7º Nas transferências, o detentor e o interessado deverão se manifestar formalmente nos autos, incluindo um instrumento particular assinado por ambos com firma reconhecida, devendo constar a autorização do detentor para que o interessado possa utilizar o potencial construtivo que detém, na quantidade necessária.

Art. 8º Nas transferências realizadas nos processos de licenciamento, será apurada a quantidade de potencial em metro quadrado a ser transferido e o valor financeiro para satisfazer ao percentual definido no art. 2º da LC nº 212/2022.

§1º Os autos serão remetidos ao Setor de Geoinformação (SGEO) para emissão da Autorização para Transferência de Potencial - ATP (anexo III) nos autos do processo administrativo da TPC, com cópia anexada os autos do processo de licenciamento para prosseguimento da análise.

§ 2º Quando a transferência ocorrer para outro imóvel, do detentor ou de terceiros, apenas para aumentar o potencial construtivo do imóvel receptor, será necessário a averbação da ATP na matrícula deste imóvel.

Art 9º Em quaisquer dos casos de transferência de potencial, o processo administrativo da TPC será remetido à SEMUT para fornecimento de valores venais dos imóveis cedentes, receptores ou ambos.

CAPITULO VI

DAS REVERSÕES OU TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 10 A transferência de potencial, autorizada pelas ATP, poderá ser revertida e o potencial construtivo, liberado pelas CPC, sujeito a mudança na titularidade.

§ 1º Em ambos os casos, referidos no caput, não haverá necessidade da emissão de documento específico, bastando para tanto anexar ao processo administrativo da TPC um requerimento com a opção pretendida, acompanhada dos documentos que atestem a procedência da solicitação.

§ 2º Em todos os casos, referidos no caput, será imprescindível a apreciação da Assessoria Jurídica - AJUR da SEMURB, antes que a reversão ou mudança seja aceita e registrada.

CAPITULO VII

DO CONTROLE DAS TRANSFERÊNCIAS

Art. 11 O controle da TPC será operado pelo Setor de Geoinformação (SGEO) a partir de dois recursos:

- I – pelos processos administrativos de TPC;
- II – pela manutenção de uma base de dados geográfica para consolidar as informações geradas nesses processos.

Art. 12 No processo administrativo de TPC ficará armazenada a CPC, a ATP e as demais alterações procedidas, emitidas ou registradas nas diversas operações realizadas.

Art. 13 A base de dados geográfica será alimentada pelos dados coletados da CPC e ATP e alterações, que devidamente armazenados e consolidados, permitirão a obtenção de consultas e geração de relatórios.

Art. 14 As consultas produzirão relatórios contendo:

- I- Relatório geral contendo cada CPC ativa, nome do detentor, nome do procurador, contato e saldo, em cumprimento do

§ 2º do Art.4º da LC 212/2002;

- II- Extratos individuais com a movimentação de cada CPC ativa;
- III- Relatório destinado ao Planejamento para a gestão do instrumento;
- IV- Relatório destinado à Fiscalização, contendo mapas com a localização de cada área para permitir a verificação que o Art. 5º da LC nº 212/2022 estabelece.

Art. 15 Os relatórios circunstanciados produzidos pela Fiscalização, deverão ser anexados ao processo administrativo de TPC correspondente que liberou o potencial da área e registrado na base de dados para produzir os eventuais efeitos impeditivos que a norma regulamentadora prevê.

CAPÍTULO VIII

DA DIVULGAÇÃO

Art. 16 O relatório geral reportado no Art. 14 inciso I será publicado mensalmente no site da SEMURB e no Diário Oficial do Município - DOM até o dia 10 do mês subsequente.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 Os setores responsáveis e executores da SEMURB, sujeitam-se à observância das instruções normativas aplicáveis às suas atividades e, quando do desenvolvimento de suas próprias normas de controle interno, devem observar o padrão estabelecido nesta instrução normativa.

Art. 18 Os esclarecimentos adicionais a respeito deste documento poderão ser obtidos junto ao Setor de Geoinformação (SGEO) nos dias úteis no horário de 8:00 h às 13:00 através de agendamento. (ATP) ;

Art. 19 Integram esta instrução normativa os seguintes anexos:

I – Anexo I - Formulário para abertura de processo administrativo;

II - Anexo II - Formulário de CPC;

III - Anexo III – Formulário de Autorização para Transferência de Potencial IV – Anexo IV- Fluxograma.

Art. 20 Esta instrução normativa entra em vigor a partir da data de sua publicação.

THIAGO DE PAULA NUNES MESQUITA
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

***Publicado no Diário Oficial do Município em, 07 de fevereiro de 2023**



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

ANEXO I
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (TPC)

TIPO DE SOLICITAÇÃO

- Liberação
- Transferência
- Reversão
- Mudança de titularidade

INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

Nome ou razão social: _____ CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

CEP: _____ e-mail: _____ Telefone: _____

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E REGISTRAIS DO IMÓVEL

Rua, avenida, lote, quadra, etc: _____ Bairro: _____

CEP: _____ Coordenadas UTM: E: _____ N: _____

Sequencial: _____ Matrícula do imóvel: _____ Cartório: _____

INFORMAÇÃO DO PROCURADOR OU REPRESENTANTE LEGAL

Nome ou razão social: _____ CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

CEP: _____ e-mail: _____ Telefone: _____

Inscrição Imobiliária N°: _____ Sequencial: _____

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Natal, ____ de ____ de ____

Nota: a documentação correspondente a cada tipo de solicitação encontra-se listada no verso.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

DOCUMENTAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

1. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do proprietário cedente;
2. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do procurador ou representante legal;
3. Escritura Pública ou Certidão de Matrícula (com no mínimo 30 dias) do terreno cedente;
4. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
5. Levantamento Topográfico (caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município) do terreno cedente;
6. Memorial Descritivo(caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município);
7. ART/RRT/CRT – Para Levantamento Topográfico (caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município);

DOCUMENTAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA OUTRO TERRENO RECEPTOR

8. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do proprietário receptor;
9. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do procurador ou representante legal;
10. Escritura Pública ou Certidão de Matrícula (com no mínimo 30 dias) do imóvel receptor;
11. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
12. Levantamento Topográfico (caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município) do imóvel receptor;
13. Memorial Descritivo(caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município);
14. ART/RRT/CRT – Para Levantamento Topográfico (caso o imóvel não conste no cadastro imobiliário do município);
15. Termo particular de cessão celebrado entre cedente e receptor.

DOCUMENTAÇÃO PARA REVERSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

16. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do proprietário cedente;
17. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do procurador ou representante legal;
18. Documento(s) comprobatório(s) da procedência da reversão de Potencial Construtivo.

DOCUMENTAÇÃO PARA MUDANÇA DE TITULARIDADE

19. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do proprietário cedente;
20. Xérox do RG/ CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) do procurador ou representante legal;
21. Documento comprobatório da procedência da mudança de titularidade do Potencial Construtivo.

ANEXO II

Certidão de Potencial Construtivo nº

| | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|--|-----------------------|--|
| Processo nº: | | Requerimento: | | Certidão data: | |
|---------------------|--|----------------------|--|-----------------------|--|

DADOS DO IMÓVEL CEDENTE

- Detentor do Potencial.....:**
- CPF/CNPJ.....:**
- Endereço.....:**
- Bairro.....:**
- Matrícula nº/cartório.....:**
- Carta de Aforamento nº .:**
- Inscrição IPTU.....:**
- Potencial original.....:**

Certificamos que, em consequência da liberação do potencial construtivo do imóvel cedente, o proprietário acima qualificado torna-se possuidor de **XXXXX m² de potencial construtivo passível de transferência**, que poderá ser utilizado na forma do que estabelece as Lei Complementares nº 208 de 08/03/2022 (Plano diretor) e nº 212 de 17/05/2022 que regulamentou a transferência de potencial construtivo no município de Natal. O imóvel cedente, objeto da presente certidão, passará/ não passará a integrar o domínio do Município de Natal.

E para constar, eu, XXXXXX, Chefe do Setor XXXXX, mandei digitar a presente certidão, a qual dato e assino juntamente com meus superiores

Natal/RN, ____/____/____.

assinatura

Chefe do Setor

assinatura

Chefe do Departamento

assinatura

Secretária Municipal de
Meio Ambiente e Urbanismo



Versão 23.10.19

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

ANEXO III

Autorização para Transferência de Potencial Construtivo nº

| | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|------------|----------------------|------------|
| Processo nº: | | Requerimento: | dd/mm/aaaa | Data emissão: | dd/mm/aaaa |
|---------------------|--|----------------------|------------|----------------------|------------|

DADOS DO DETENTOR DO POTENCIAL

Detentor do Potencial...:
 CPF/CNPJ.....:
 Endereço.....:
 Bairro.....:
 CPC.....:

DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR

Proprietário.....:
 CPF/CNPJ.....:
 Endereço.....:
 Bairro.....:
 Matrícula^o/Cartório.....:
 Carta de Aforamento nº ..: **RIP Nº.:**
 Inscrição IPTU.....: **Sequencial:**

AUTORIZAÇÃO

Autorizamos a transferência de **xxxxxx m²** de potencial construtivo para o imóvel receptor acima identificado, na forma do que estabelece as Leis Complementares nº 208/2022 (Plano Diretor de Natal) e nº 212 de 17/05/2022 que regulamentou a transferência de potencial no município de Natal.

E para constar, eu, XXXXXXxxxxxxxxxxx, Chefe do Setor XXXXXxxxxxxxxxxx, mandei emitir a presente autorização, a qual dato e assino conjuntamente com meus superiores.

Natal/RN, dd / mm / aaaa

assinatura

assinatura

assinatura

Chefe do Setor

Chefe do Departamento

Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo



ANEXO IV

