

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/2023 – GS/SEMURB, 06 DE FEVEREIRO DE 2022.

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.

## CAPÍTULO 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.

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 –

(ATP)

; 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



Versão 23.10.19

**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 REGISTRAS 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 Nº: \_\_\_\_\_ 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**

<b>Processo nº:</b>		<b>Requerimento:</b>		<b>Certidão data:</b>	
---------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--

**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 m<sup>2</sup> 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





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo



**ANEXO IV**

