



prefeitura de
PORTO ALEGRE

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

SECRETARIA EXECUTIVA DO FUNDO PRO-MOBILIDADE - GS/SMF

PROJETO BÁSICO

1. Objeto

Alienação do estoque de **31.300m²** do potencial construtivo de Solo Criado, denominado Índice Especial Pró-Mobilidade, distribuídos em lotes conforme **ANEXO I**, de acordo com a Lei Complementar nº 703 de 28 de setembro de 2012, e alterações, e com o Decreto nº 19.152 de 29 de setembro de 2015.

2. Justificativa

Os recursos provenientes da alienação de potencial construtivo de solo criado que constituirão o FUNPROMOB têm por objetivo o financiamento das obras de infraestrutura, das aquisições e das desapropriações, das despesas administrativas e judiciais delas decorrentes, das áreas vinculadas ao sistema de transporte viário projetado, da instalação de equipamentos públicos, praças e parques, na preservação de bens tombados, nos programas de reassentamento e realocação de famílias atingidas pela implantação das obras listadas no art. 2º da LC 703/2012 e alterações, e nas demais hipóteses previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e alterações.

3. Localização

A aplicação do potencial construtivo alienado dar-se-á no Município de Porto Alegre.

4. Descrição do Potencial Construtivo da Lei Complementar 703/2012

I. Denomina-se Índice Especial Pró-Mobilidade o potencial construtivo proveniente dos estoques públicos municipais de Solo Criado com alienação autorizada pela LC 703/2012 e alterações;

II. A titularidade do direito ao potencial construtivo da Lei Complementar 703/2012, adquirido em leilão, dar-se-á através de contrato de aquisição firmado após a confirmação do pagamento do respectivo Documento de Arrecadação Municipal (DAM);

III. A utilização do potencial construtivo dar-se-á em qualquer Macrozona (MZ) dentro da Área de Ocupação Intensiva, respeitados o critério de monitoramento do adensamento, os artigos 53 e 110 e o Anexo 6 da Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, e alterações, condicionada à análise e deliberação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS);

IV. É vedada a utilização do potencial construtivo em local onde o adensamento encontra-se acima dos limites legais permitidos;

V. O potencial construtivo adquirido neste leilão poderá ser livremente comercializado, parcial ou integralmente, com a anuência expressa da Secretaria competente pelo Planejamento Urbano^[1], desde que observada a posterior utilização nos termos da LC 703/2012, da Lei Complementar nº 434/1999, e alterações, e observados os artigos 26 e 28 da Lei Federal nº 10.257/2001, e alterações;

VI. A anuência da comercialização dos Índices construtivos adquiridos neste Leilão dar-se-á mediante requerimento dirigido ao FUNPROMOB e tramitará no expediente administrativo relativo ao contrato de alienação que lhe deu origem;

VII. A aplicação do potencial construtivo do índice adquirido neste Leilão está condicionada ao cálculo de equivalência nos termos do art. 12 da LC 703/2012 e alterações, observadas as Instruções Normativas, conforme o disposto no **ANEXO II** deste Edital.

5. Estoques de Potencial Construtivo

Encontra-se no link http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p_secao=1445 do Escritório de Licenciamento as informações atualizadas relativas ao monitoramento da utilização dos estoques de potencial construtivo e disponibilidade de aplicação, discriminadas por Macrozona (MZ), Unidade de Estruturação Urbana (UEU) e Quarteirão (QRT), com base no Sistema Integrado de Monitoramento do Potencial Construtivo (MPC) e observadas as disposições da LC 434/1999 e da LC 703/2012 relativas ao adensamento urbano.

6. Valores Mínimos

I. Os valores de referência (VR) por MZ para definição do lance inicial de cada lote ofertado no leilão são calculados com base no disposto na Lei Complementar 703/2012.

II. O cálculo do Valor de Referência (VR) obedece a metodologia estabelecida na LC 703/2012, conforme a seguinte fórmula: $VR = VM_{mz} + \Delta VIC$, onde:

a) VM_{mz} é o Valor Máximo do m^2 de Solo Criado Adensável por Macrozona.

b) ΔVIC é o fator de Valorização do Índice Especial Pró-Mobilidade aplicável até o limite de 20% (vinte por cento) do VM_{mz} , que poderá ou não ser utilizado pelo Município.

III. O VM_{mz} corresponde ao maior valor do m^2 de Solo Criado Adensável por Macrozona, conforme Tabela de Preços Unitários de Solo Criado vigente no Município disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p_secao=1444

7. Prazo Decadencial

O prazo decadencial para a utilização do potencial construtivo dos Índices Especiais Pró-Mobilidade é de 10 (dez) anos, inclusive para a hipótese de comercialização entre particulares, nos termos do Art. 14 da Lei Complementar Municipal 703/2012.

8. Pagamento

I. A aquisição dar-se-á através de recolhimento por Documento de *Arrecadação Municipal (DAM) com pagamento à vista*;

II. O DAM terá validade de 5 (cinco) dias úteis para pagamento pelo adquirente.

9. Obrigações do Adquirente

As despesas concernentes ao registro do contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos promovido pelo Município (se necessário) serão de responsabilidade do adquirente.

10. Legislação de Referência

- Lei Federal nº 8.666/93;
- Lei Federal nº 10.257/2001, e alterações;
- Lei Federal nº 10.406/2002, e alterações;
- Lei Complementar 434/1999, e alterações;
- Lei Complementar 703/2012, e alterações;
- Decreto Municipal nº 19.152/2015, e alterações;
- Decreto Municipal nº 19.102/2015;
- Instruções Normativas 05/2014 e 06/2014 da SMF;
- Instrução Normativa 009/2021 da SMAMUS.

ANEXO I

MZ	Lote	Potencial Construtivo do Lote (m²)	VMmz	VR	Valor Mínimo do Lote (R\$)
1	1	2.500			R\$ 7.970.075,00
	2	2.500			R\$ 7.970.075,00
	3	1.500			R\$ 4.782.045,00
	4	1.500			R\$ 4.782.045,00
	5	1.000			R\$ 3.188.030,00
	6	1.000			R\$ 3.188.030,00
	7	1.000			R\$ 3.188.030,00
	8	700	R\$ 3.188,03	R\$ 3.188,03	R\$ 2.231.621,00
	9	700			R\$ 2.231.621,00
	10	500			R\$ 1.594.015,00
	11	500			R\$ 1.594.015,00
	12	500			R\$ 1.594.015,00
	13	300			R\$ 956.409,00
	14	300			R\$ 956.409,00
	15	300			R\$ 956.409,00
Total		14.800			R\$ 47.182.844,00
2	16	300			R\$ 400.524,00
	17	300	R\$ 1.335,08	R\$ 1.335,08	R\$ 400.524,00
	18	300			R\$ 400.524,00
Total		900			R\$ 1.201.572,00
3	19	2.500			R\$ 15.590.425,00
	20	2.500			R\$ 15.590.425,00
	21	1.500			R\$ 9.354.255,00
	22	1.500			R\$ 9.354.255,00
	23	1.000			R\$ 6.236.170,00
	24	1.000			R\$ 6.236.170,00
	25	700	R\$ 6.236,17	R\$ 6.236,17	R\$ 4.365.319,00
	26	700			R\$ 4.365.319,00
	27	500			R\$ 3.118.085,00
	28	500			R\$ 3.118.085,00
	29	500			R\$ 3.118.085,00
	30	300			R\$ 1.870.851,00
31	300			R\$ 1.870.851,00	
32	300			R\$ 1.870.851,00	
Total		13.800			R\$ 86.059.146,00

	33	300			R\$ 696.531,00
4	34	300	R\$	R\$	R\$ 696.531,00
	35	300	2.321,77	2.321,77	R\$ 696.531,00
Total		900			R\$ 2.089.593,00
	36	300			R\$ 535.794,00
5	37	300	R\$	R\$	R\$ 535.794,00
	38	300	1.785,98	1.785,98	R\$ 535.794,00
Total		900			R\$ 1.607.382,00
Total Geral		31.300			R\$ 138.140.537,00

ANEXO II

Considerando o disposto nos Artigos 17 e 18 do Decreto nº 19.152/2015, para aplicação dos **Índices Especiais Pró-Mobilidade** em projetos de edificação deverá ser respeitada a equivalência entre os valores de referência da origem e destino, observada a Instrução Normativa 009/2021 - SMAMUS (casos de empreendimentos com incidência de mais de uma Subunidade), conforme regramento a seguir:

1) Equivalência entre Macrozonas Diversas:

Para fins de aplicação do potencial construtivo “Índice Especial Pró-Mobilidade” em Macrozona (MZ) diversa daquela em que foi adquirida, o cálculo da equivalência seguirá a seguinte fórmula:

$$FEmz = VRmzo / VRmzd$$

onde:

a) FEmz é o fator de equivalência que mantém o equilíbrio entre os valores de referência entre as Macrozonas de origem e destino;

b) VRmzo é o Valor de Referência da Macrozona correspondente ao índice adquirido em leilão considerado como origem, descontado o valor da parcela relativa ao Δ VIC (Fator de Valorização);

c) VRmzd é o Valor de Referência da Macrozona de destino de aplicação do potencial construtivo, que terá como referência os valores publicados no mesmo edital de leilão de aquisição, descontado o valor da parcela relativa ao Δ VIC (Fator de Valorização).

FATOR DE EQUIVALÊNCIA ENTRE MACROZONAS DIVERSAS

MZ	VRmz – descontado Δ VIC	MZ Destino (mzd)				
		1	2	3	4	5

1	R\$ 3.188,03		MZ Origem (mzo)	1	X	2,3879	0,5112	1,3731	1,7850
2	R\$ 1.335,08			2	0,4188	X	0,2141	0,5750	0,7475
3	R\$ 6.236,17			3	1,9561	4,6710	X	2,6860	3,4917
4	R\$ 2.321,77			4	0,7283	1,7390	0,3723	X	1,3000
5	R\$ 1.785,98			5	0,5602	1,3377	0,2864	0,7692	X

2) Equivalência dentro da própria Macrozona:

Para fins de aplicação do potencial construtivo “Índice Especial Pró-Mobilidade” dentro da própria Macrozona (MZ) em que foi adquirido, deverá ser aplicada a seguinte fórmula para o cálculo de equivalência:

$$FEmzq = VRmzo / VQd$$

onde:

- a) FEmzq é o fator de equivalência que mantém o equilíbrio entre a MZ de origem e o Quarteirão de destino;
- b) VRmzo é o Valor de Referência da Macrozona de origem para a qual foi feita a aquisição em leilão, descontado o valor da parcela relativa ao ΔVIC (Fator de Valorização);
- c) VQd é o valor do Solo Criado Adensável estabelecido para a face do quarteirão de destino da efetiva aplicação do Índice Especial Pró-Mobilidade, utilizando para o cálculo a Tabela de Preços Unitários de Solo Criado vigente no Município na data do respectivo edital do leilão de aquisição.

3) Observações:

Não se aplica a equivalência na própria Macrozona concomitantemente com a equivalência entre Macrozonas.

Não há limitador na equivalência na própria Macrozona para o “Índice Especial Pró-Mobilidade”.

Todos os valores de referência terão por base a Tabela de Preços Unitários de Solo Criado vigente no Município na data deste Leilão.

ANEXO III - (MINUTA DE PROPOSTA)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

Pela alienação de potencial construtivo de Solo Criado, denominado Índice Especial Pró-Mobilidade, conforme a Lei Complementar 703/2012 e alterações e Decreto 19.152/2015, o Adquirente _____, inscrito(a) no CNPJ/CPF sob nº _____, residente e domiciliado(a) à _____, nº _____ na Cidade _____, Estado _____ representado(a) neste ato por _____, _____ (nacionalidade), residente e domiciliado(a) à _____, nº _____ na Cidade _____, Estado _____, pagará ao Município de Porto Alegre o valor de: **R\$** _____ (_____), por meio de Documento(s) de Arrecadação Municipal – DAM correspondente(s) à quantidade de _____ m² (_____), originários do **Lote** _____, da **Macrozona** _____, adquirente do direito quantificado nesta proposta, conforme especificações contidas no Edital de Leilão 001/2022 e seus anexos, processo administrativo 22.0.000118094-4.

(quadro preenchido posteriormente à disputa do lote)

2. CONDIÇÕES DA PROPOSTA

2.1 A proponente declara conhecer os termos do instrumento convocatório que rege a presente licitação, bem como a Minuta de Contrato que a integra.

2.2 A inobservância às prescrições impostas por este Edital, em especial quanto ao pagamento, sujeita o licitante às penalidades previstas conforme item _____.

Porto Alegre, _____ de _____ de 20_____.

(Nome assinatura e RG do responsável legal)

ANEXO IV - (MINUTA DE CONTRATO)

CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE RESERVA DE ÍNDICE CONSTRUTIVO

PROC. ADM.: (nº SEI)

LIVRO:

FOLHAS:

REGISTRO:

CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE RESERVA DE ÍNDICE CONSTRUTIVO, NA FORMA DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE E DAS NORMAS ESTABELECIDAS NO EDITAL DE LEILÃO _____, SOB O PLANEJAMENTO, REGULAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Procuradoria-Geral do Município, situada na Rua Siqueira Campos, nº 1300 12º andar, nesta capital, presentes de um lado o Município de Porto Alegre, CNPJ 92.963.560/0001-60, na condição de alienante, neste ato representado por seu Procurador-Geral, _____, conforme delegação de competência estabelecida no Decreto nº 9.058/87 e alterado pelo Decreto nº 9.922/91, de ora em diante simplesmente denominado **Município**, e de outro

_____ inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº _____, residente/estabelecido(a) à _____, nº _____, Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul, adquirente do direito quantificado nas cláusulas e condições a seguir estabelecidas, daqui em diante designado simplesmente "**Adquirente**", conforme especificações contidas no edital de Leilão _____, processo administrativo - _____, regido de acordo com a Lei Federal 8.666/93 e alterações, Lei Complementar 703/12 e alterações e Lei Complementar 434/99 e alterações.

1 – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Contrato a alienação, pelo Município ao Adquirente, do potencial construtivo denominado Índice Especial Pró-Mobilidade, parte do montante estabelecido no art. 8º da LC 703/12, adquirido no Leilão nº _____.

1.2 O presente Contrato de Alienação está vinculado ao edital de Leilão _____ e seus anexos.

2 – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1 Pela alienação, objeto do presente, o Adquirente pagou ao Município o valor total de R\$ _____ (_____) por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, com a numeração de controle _____ e cópia anexada ao presente instrumento referente ao lote _____ (_____), correspondendo à quantidade de _____ m2 (_____), originários da Macrozona _____ (_____).

3 – DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

3.1 O Adquirente obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

3.2 O Adquirente não poderá utilizar potencial construtivo em local onde o adensamento encontra-se acima dos limites legais permitidos;

3.3 O potencial construtivo adquirido somente poderá ser comercializado, parcial ou totalmente, desde que observada a posterior utilização nos termos da LC 703/12, da Lei Complementar nº 434/99, e alterações, e observado os arts. 26 e 28 da Lei Federal nº 10.257/01, e alterações;

3.4 O Adquirente poderá transferir, ceder ou alienar a terceiros o bem compromissado, mediante anuência, por escrito, do Município, que manterá o registro das operações;

3.5 A aplicação do potencial construtivo está condicionada ao cálculo de equivalência nos termos do art. 12 da LC 703/12 e alterações.

4 – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

4.1 O contrato será extinto sem qualquer espécie de indenização, observada a ampla defesa e mediante a devida notificação, nas hipóteses previstas nos artigos 77 e 78 da Lei nº 8.666/93 e alterações, obedecendo, ainda, ao disposto nos artigos 79 e 80 da mesma Lei.

5 – DO REGISTRO

5.1 As despesas concernentes ao registro do presente Contrato de Alienação de Reserva de Índice Construtivo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (se necessário) serão de responsabilidade do Adquirente.

6 – DA APLICAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

6.1 A aplicação, parcial ou total, do potencial construtivo adquirido, poderá ocorrer em qualquer Macrozona (MZ) dentro das áreas de Ocupação Intensiva, respeitados os critérios de monitoramento do adensamento, os artigos 53 e 110 e o Anexo 6 da LC 434/1999, e alterações, sendo que, na hipótese de aplicação em MZ diversa daquela em que foi adquirido, deverá ser respeitada a equivalência entre os valores atribuídos para cada MZ, conforme art. 12 da LC 703/2012.

6.2 O prazo decadencial para a utilização do potencial construtivo é de 10 (dez) anos, contados da data de encerramento do leilão público de alienação de reserva de índice construtivo, condicionada à legislação vigente à época da utilização.

7– DO FORO

7.1 Fica eleito e convencionado o juízo privativo da Fazenda Pública da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir qualquer controvérsia que resultar da execução do presente CONTRATO, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, justos e contratados, celebram este instrumento, obrigando-se todos por si na execução da íntegra deste contrato.

Adquirente

[1] LEI COMPLEMENTAR Nº 703, de 28 de setembro de 2012 - Art. 13 Os Índices Especiais Pró-Mobilidade adquiridos do Poder Público poderão ser livremente comercializados, com a anuência expressa da SPM, observada a posterior utilização, nos termos desta Lei Complementar, da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, e atendidos aos arts. 26 e 28 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores. (Redação dada pela Lei Complementar nº 766/2015).



Documento assinado eletronicamente por **David Schuch Bertoglio, Engenheiro(a)**, em 04/10/2022, às 17:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **20699322** e o código CRC **2C0DC589**.

22.0.000118094-4

20699322v1

Criado por [davidsb](#), versão 1 por [davidsb](#) em 04/10/2022 17:23:22.