

Escritório de Licenciamento - Solo Criado

Por meio do solo criado, os cidadãos podem adquirir da Prefeitura o direito de construir acima do coeficiente fixado em lei. O mecanismo tem relação direta com o adensamento, servindo como um indicador das áreas onde a concentração de pessoas será maior. O solo criado separa o direito de propriedade do direito de construir e é utilizado, de maneiras diferentes, em várias partes do mundo. No caso de Porto Alegre, houve um acordo no sentido de que os índices privados fossem mantidos. A venda do Solo Criado, portanto, considera estes índices como base de cálculo. O Artigo 111 da Lei Complementar 646, de 2010, traz as seguintes tipificações de solo criado:

I - Solo Criado de pequeno adensamento: Potencial construtivo adensável com, no máximo, 300m² (trezentos metros quadrados) por empreendimento, com aquisição direta;

II - Solo Criado não-adensável: Áreas construídas não adensáveis e terá estoque ilimitado, com aquisição direta;

III - Solo Criado de médio adensamento: Potencial construtivo adensável maior que 300m² (trezentos metros quadrados) até 1.000m² (mil metros quadrados) limitado, em qualquer caso, a 30% da área adensável do empreendimento, disponível apenas nas UEUs previstas no Anexo 6 do PDDUA e bairros liberados pelo monitoramento da densificação.

IV - Solo Criado de grande adensamento: aquele com área de mais de 1.000m² (mil metros quadrados), correspondendo a áreas adensáveis que podem causar impacto nos equipamentos e na paisagem urbana, disponíveis nas UEUs e nos bairros liberados para adensamento pelo sistema de monitoramento da densificação.

Conforme a [Lei Complementar nº 946/2022](#) e o [Decreto nº 21.585/2022](#), o benefício do Solo Criado será concedido diretamente ao interessado, de forma vinculada ao projeto arquitetônico a ser aprovado e licenciado, formalizado por meio de Certidão de Solo Criado, em procedimento regulamentado por decreto, ou convertido em contrapartida, na forma do art. 8º desta Lei Complementar.

A emissão da Certidão de Solo Criado será imediatamente suspensa, mediante decreto do Executivo Municipal, em caso de ser constatado impacto negativo na infraestrutura decorrente da aplicação do Solo Criado ou quando for verificada a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos pelas UEUs ou pelo bairro.

O trâmite para aquisição do Solo Criado se dará através do expediente único no qual tramita o processo de aprovação.

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.

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:

- cópia de documento de identidade (RG);
- cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- documento que vincule o requerente ao empreendimento;
- 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).

II - Para pessoas jurídicas:

- contrato social, alterações contratuais ou alteração consolidada, convenção de condomínio, ata, estatuto ou requerimento de empresário atualizados;
- indicação de representante legal, com respectiva qualificação e cópias do documento de identidade ou da cédula de identidade civil (RG) e do CPF;
- comprovante de inscrição e de situação cadastral - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- números telefônicos de contato;
- qualificação e documentos do representante legal, nos termos do inc. I deste artigo;
- documento que vincule a pessoa jurídica ao empreendimento.

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.

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.

Para ter acesso aos valores do solo criado [clique aqui](#)

Transferência de Titularidade de FMDU

Requisitos/Documents necessários

- Contrato de aquisição dos índices do FMDU (Termo de Alienação ou Termo de Transferência);
- Contrato de compra e venda entre as partes;
- Documento de identidade (RG) do proprietário;
- Contrato social, convenção de condomínio, estatuto etc (em caso de Pessoa Jurídica);
- Procuração autorizando terceiros, assinada pelo proprietário;
- Arrazoadado.

Formas de prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'Transferência de Titularidade de FMDU'.

Certidão de utilização de índice do FMDU

Certidão de saldo de índices FMDU

Revisão #1

Criado 17 May 2024 02:06:34 por icolabora

Atualizado 17 May 2024 02:06:34 por icolabora