

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**  
**DIRETORIA DO ESCRITÓRIO DE LICENCIAMENTO - SMAMUS**

Ofício - nº 822 / 2021

Porto Alegre, 28 de setembro de 2021.

**Sr. Tabelião do Registro de Imóveis**

**Assunto:** Esclarecimentos dos atos desta Prefeitura Municipal de Porto Alegre quanto à emissão de certidões.

**Ilustríssimo Sr. Tabelião,**

Vimos, por meio deste, fazer alguns esclarecimentos dos atos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre - PMPA, quanto à emissão de certidões.

Primeiramente, informamos que, com a aprovação da Lei Complementar nº 897, de 15 de janeiro de 2021, a qual institui, em seu Art. 3º, inciso III, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus); os serviços de análise, aprovação de projetos e licenciamento de empreendimentos e parcelamento do solo, assim como vistorias para fins de emissão da carta de habitação, entre outras tarefas; antes exercidos pela SMDE, agora serão de responsabilidade desta Smamus, conforme segue ao Art. 3º, inciso III, da citada LC 897/2021, conforme segue:

*Art. 3º Fica incluído art. 4º-A na Lei Complementar nº 810, de 2017, alterada pela Lei Complementar nº 817, de 2017, conforme segue:*

*"Art. 4º-A São competências:*

*III - da Smamus:*

*b) promover o desenvolvimento urbano envolvendo o controle e o uso do solo, a viabilidade e o impacto de obras e empreendimentos, a aplicação dos instrumentos de regulação do uso do solo e o licenciamento e a manutenção e a vistoria dos projetos de edificação;*

*c) coordenar e acompanhar os processos de licenciamento ambiental, urbano e de regularização fundiária de forma integrada."*

Desta forma, a carta de habitação (habite-se), fornecida pela Smamus, é o documento declaratório quanto à edificação, área (total, parcial ou do aumento) ou atividade, sendo este o documento hábil para averbação.

Deste modo, fica totalmente dispensável qualquer emissão de certidão tendo sido emitida a carta de habitação.

Em casos de aumento de área ou reforma, a área do aumento será a indicada no texto da carta de habitação (habite-se).

Já para os casos de área existente, esta é objeto de análise e validação juntamente com o projeto aprovado pela PMPA. Observe-se que área existente se refere a uma área existente com habite-se ou ainda nos termos do artigo 159B do PDDUA:

**Art. 159-B.** *A edificação comprovadamente existente há mais de 20 (vinte) anos, pelos registros dos cadastros do Município ou por documentos comprobatórios, serão consideradas existentes e terão direito sobre a respectiva área, devendo atender à legislação vigente somente na área a construir e à legislação de incêndio e ambiental na totalidade da edificação*

Sendo assim, a informação da área existente:

1. Poderá constar sob forma de observação na prancha aprovada e/ou na carta de habitação;

2. Poderá não constar no texto da carta, podendo ser aceita pelo RI em conformidade com o projeto aprovado e licenciado pela PMPA.

Quando a área existente registrada na planilha de áreas do projeto aprovado e licenciado coincidir com a área da carta de habitação anterior e houver carta de habitação de um “aumento”, valem as 02 cartas de habitação, se emitidas, não cabendo nestes casos a emissão de certidão.

Quando houver demolição, parcial ou total, esta poderá ser objeto de licenciamento em duas formas:

1. Juntamente com o projeto aprovado pela PMPA, sendo informada a respectiva área na planta e abaixo da planilha de áreas. Neste caso, quando fornecido o Habite-se, a área objeto de demolição fica automaticamente demolida devendo ser aceita a averbação desta demolição em conformidade com o projeto;

2. Objeto de licença de demolição separadamente do projeto. Neste caso, deverá ser emitida uma certidão de demolição.

Se não constar a informação da área existente, ou da área demolida, nos documentos fornecidos pela PMPA, poderá ser emitida certidão para informar a área existente ou demolida.

Atualmente a consulta às cartas de habitação (Habite-se) emitidas são feitas no site da Smamus/Escritório de Licenciamento, pelo número do processo – expediente único - ou pelo endereço eletrônico <https://prefeitura.poa.br/habitesse>.

Destacamos, ainda, que cabe à administração pública emitir certidões dos atos ou fatos existentes em seus arquivos ou sistemas de informações, sejam estas arquivadas em forma de papel ou digital, e que permitam emitir fé pública a seu respeito. Desta forma, tanto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus), quanto a Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), podem emitir certidões de áreas existentes, seja por registro de carta de habitação (Habite-se), seja por registro nos termos do artigo 159B do PDDUA.

Para os casos citados no parágrafo anterior, não será emitida carta de habitação, devendo ser aceita, pelos registros de imóveis, a certidão de área existente ou de demolição de área emitida pela SMF ou pela Smamus.

Face o exposto, informamos que os documentos fornecidos pelo Município são protocolares, e desta forma únicos e inflexíveis, sendo assim, solicitamos que divulguem aos seus funcionários da impossibilidade de emissão de documentos em caráter excepcional aos procedimentos esclarecidos neste ofício, evitando assim maiores transtornos ao cidadão.

Sendo o que tínhamos a informar, aproveitamos para renovar nossas estimas de consideração e apreço.

Cordialmente,

**Germano Bremm**

**Secretário Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade**



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 28/09/2021, às 13:15, 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 **15726938** e o código CRC **5E03DC3D**.