



**Parecer n.:** 1195 / 2015

**Expediente n.** 001.032156.14.6

**Interessado:** Secretaria Municipal da Fazenda.

**Objeto:** Utilização e alienação dos índices construtivos decorrentes de desapropriação por meio de transação administrativa com pagamento em espécie ou depósito dos valores em ação judicial.

**Ementa:** *Transferência de potencial construtivo. Natureza do direito de construir. Exame da possibilidade de uso e alienação dos índices construtivos decorrentes de desapropriação por transação administrativa com pagamento em espécie ou depósito dos valores em ação judicial. Possibilidade. Monitoramento e cautela na utilização e alienação dos índices construtivos dessa natureza a fim de que não se esgote a capacidade construtiva do imóvel desapropriado. Dever de averbação da transação junto às matrículas dos imóveis. Utilização ou alienação dos índices construtivos correspondentes aos imóveis atingidos por desapropriação seguem as regras do Plano de Desenvolvimento Urbano-Ambiental de Porto Alegre.*

A Secretaria Municipal da Fazenda consulta esta Procuradoria-Geral nos seguintes termos:

*A AEI/SMF, responsável pelas aquisições de imóveis dos projetos de governo, tem adotado com sucesso a Transferência de Potencial Construtivo TPC, nas negociações administrativas dos imóveis atingidos pelas obras de infraestrutura do Município, em especial na III Perimetral e Pró-Transporte (antiga matriz da Copa de 2014) que receberam leis específicas de incentivo.*

*Nas obras do Pró-Transporte (relatório anexo) que envolvem as obras de arte da III Perimetral, Av. Tronco, Voluntários da Pátria, entre outras, foram atingidos 399 imóveis. Até agora, realizadas 78,5% do total, foram negociados de forma amigável 256 (64,16%), e destes, em 56 imóveis (225) foi utilizada a TPC, o que permitiu a economia de 21 milhões de reais ao Município.*

*O potencial construtivo é um dos quesitos de avaliação do terreno, assim como as características físicas da área, como testada, profundidade e localização, são alguns dos fatores que compõe o valor da indenização do imóvel (exemplo anexo), portanto, o potencial construtivo agrega valor considerável à terra.*

*Atualmente, após a conclusão da negociação administrativa (indenizada em espécie) ou de ação judicial, a área física atingida se transformará em área pública e o potencial construtivo, originário do terreno edificável, não é utilizado.*



**MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA-GERAL ADJUNTA DE DOMÍNIO PÚBLICO, URBANISMO E MEIO  
AMBIENTE



*Ocorre que este potencial tem grande aceitação no mercado da construção civil e foi pago compondo a indenização da área atingida, desta forma, consultamos:*

- 1) Quanto à possibilidade de registrar o potencial do terreno em nome do Município, assim como é feito ao particular quando indenizado por meio da TPC, para que venha a compor o patrimônio público municipal e utilizado em projetos públicos;*
- 2) Em caso positivo, se há prescrição para inclusão no patrimônio municipal.*

Consta ainda no expediente, planilha com informações sobre as desapropriações realizadas e as que foram negociadas por meio de transferência de potencial construtivo- TPC. Também está anexado ao expediente modelo de laudo de avaliação da Secretaria Municipal da Fazenda para fins de desapropriação onde estão demonstrados os fatores que compõem o cálculo. Verifica-se que nessa operação é computado o índice de aproveitamento do imóvel- *variável quantitativa que identifica o potencial construtivo dos terrenos, de acordo com o anexo 6 da LC 434/99* (fls. 6 deste expediente).

É o relato.

**Noções preliminares:**

A transferência do direito de construir, denominação utilização pela Lei Federal n. 10.257 de 5-7-2001- Estatuto da Cidade ou a transferência de índices construtivos, ou transferência de potencial construtivo-TPC como nominada pela Lei Complementar n. 434, de 01-12-99 e alterações posteriores-PDDUA, constitui instrumento de planejamento e gestão do uso e ocupação do solo urbano e que confere ao proprietário do imóvel atingido a possibilidade de exercer em outro local, que não o seu imóvel, o respectivo potencial construtivo nas hipóteses exaustivamente previstas em lei.

O Município de Porto Alegre foi um dos precursores, no âmbito brasileiro, na utilização da Transferência de Potencial Construtivo como instrumento urbanístico, com previsão expressa desde o Decreto Municipal n.5162, de 19-3-74 e, posteriormente, na Lei Complementar n. 43, de 21-7-79- 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Nesse sentido, há produção jurídica vasta no âmbito municipal sobre o tema. Entretanto, a presente consulta, no modo como foi formulada, é inédita junto à Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre, não havendo informações, pareceres ou quaisquer outros tipos de manifestações específicas sobre o que foi questionado. Portanto, há necessidade de análise mais acurada daquilo que foi indagado e que consiste, objetivamente, em saber sobre o destino dos índices construtivos adquiridos pelo Município, por meio de desapropriação com negociação administrativa e indenização em espécie. Nesse sentido, veja-se:



O planejamento e gestão do solo urbano é matéria de debate desde o final do século XIX e está diretamente vinculado à questão do direito de propriedade e do valor da terra como bem finito até então vistos a partir da ótica privatista e dos direitos do proprietário. O uso, gozo e disposição da coisa deveriam servir ao seu dono, não à sociedade.

As Constituições federais anteriores a de 1988 e o Código Civil de 1916 seguiram a lógica da época e não obstante o fato de a função social da propriedade constar dos antigos dos textos constitucionais como princípio jurídico, o contexto histórico e político não permitiu, *s.m.j.*, que se pudesse avançar no sentido de compreender a propriedade como direito cujo exercício está intimamente ligado à função social.

Como advento da Constituição Federal de 1988 foi incorporada expressamente a função social como condicionante do exercício do direito de propriedade, conforme artigo 5º. XXII e XXIII. Somente essa *alteração geográfica*<sup>1</sup> no texto constitucional reforçou a natureza do exercício da propriedade, pautando toda a política econômica e urbana.

Mesmo com a previsão e eficácia do instrumento da transferência de potencial construtivo desde o Plano Diretor de 1979, a partir da Constituição Federal de 1988, reforçada pelas disposições do Estatuto da Cidade e do Código Civil de 2002, pode-se afirmar que, atualmente, a propriedade no Brasil somente é protegida enquanto função social. Propriedade sem função não possui proteção jurídica. É o que afirma Gustavo Tepedino:

*Mas, o que provavelmente distingue o preceito pré-vigente do atual ditado constitucional é a inserção da matéria no âmbito dos direitos e garantias fundamentais, nos termos do art. 5º, XXIII o qual (além da proteção da propriedade privada, a que se refere o art. 5º, XXII) determina que "a propriedade privada atenderá à sua função social". Na Constituição Federal de 1967, a função social da propriedade foi concebida como princípio de ordem econômica e social. No texto ora em vigor, segundo a técnica empregada pelo constituinte, a função social tornou-se direito fundamental, valendo pôr em realce os diversos preceitos constitucionais atinentes à tutela da propriedade para melhor compreender o contexto sistemático em que se inserem.<sup>2</sup>*

José Afonso da Silva<sup>3</sup> entende que o direito de propriedade está calcado no controle da ocupação e do uso do solo como função pública. **Portanto,**

<sup>1</sup> Nos textos constitucionais anteriores, a função social da propriedade foi inserida como princípio jurídico. Agora, a propriedade é tratada como direito fundamental, desde que atendida a sua função social.

<sup>2</sup> DIREITO, Carlos Menezes. *Contornos constitucionais da propriedade privada*. Rio de Janeiro. Renovar, 1997, p. 307.

<sup>3</sup> *Direito Urbanístico Brasileiro*, São Paulo: Malheiros, 2006, p. 85.



**o direito de edificar decorre das determinações do plano urbanístico e não do direito de propriedade.** Como isso, evidentemente, seria equivocadamente afirmar que haveria um esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade, mas apenas o ajustamento do exercício do direito de propriedade e de construir ao que for estabelecido pelo plano diretor.

*Em primeiro lugar vem a idéia de que a faculdade de construir não é propriamente inerente ao direito de propriedade do terreno; só o será, mesmo no nosso sistema, em relação aos terrenos com destino urbanístico preordenado à edificação, valendo dizer que o direito de construir nasce com a ordenação urbanística qualificadora de determinado terreno como edificável. Em segundo lugar, perdurará essa inerência, mesmo em tal caso, se não ocorrer um interesse público que, fundado legitimamente no princípio da função social da propriedade, declare inedificável determinado terreno.<sup>4</sup>*

O Supremo Tribunal Federal, no ano de 1999, ao exame dos Recursos Extraordinários n<sup>os</sup> 140436 e 178836, ambos relatados pelo Ministro Carlos Velloso, rechaçou o entendimento dito como clássico, tal como demonstram as ementas abaixo transcritas:

**CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. CIVIL. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. I – Se a restrição ao direito de construir advinda da limitação administrativa causa aniquilamento da propriedade privada, resulta, em favor do proprietário, o direito à indenização. Todavia, o direito de edificar é relativo, dado que condicionado à função social da propriedade. Se as restrições decorrentes da limitação administrativa preexistem à aquisição do terreno, assim já do conhecimento dos adquirentes, não podem estes, com base em restrições, pedir indenização ao poder público. (apud FIORILLO, 2002, p. 66).**

No mesmo sentido:

**CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. CIVIL. DIREITO DE CONSTRUIR. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. I – O direito de edificar é relativo, dado que condicionado à função social da propriedade: CF, art. 5.º, XII e XIII. Inocorrência de direito adquirido: no caso, quando foi requerido alvará da construção, já existia a lei que impedia o tipo de imóvel no local. (Ibidem, p. 66).**

<sup>4</sup> Ibidem, p. 81.



Essa pequena digressão é necessária para demonstrar que o direito de propriedade e o direito de construir são institutos distintos, embora relacionados. Prova disso é a possibilidade de o direito de construir ser transacionado, mediante compra pelo particular (outorga onerosa do direito de construir) ou mediante indenização por desapropriação (transferência do direito de construir). A partir desse raciocínio fica mais claro entender a lógica da transferência de potencial construtivo.

### **A transferência de potencial construtivo em Porto Alegre:**

O Decreto Municipal n. 5162, de 19-3-75, inaugurou a possibilidade de operações envolvendo a transação do direito de construir, na esteira da discussão mundial e brasileira sobre sua diferenciação do direito de propriedade. Isso ocorreu na década de 70 quando iniciados os debates sobre a questão de planejamento e gestão do solo urbano, embrião do que depois viria a ser o direito urbanístico como ramo do direito público. Nessa linha, o direito de construir pertence ao Estado como gestor do uso e ocupação do solo urbano. É o Plano Diretor que estabelece o direito de construir em cada imóvel da cidade. Nesse sentido, quando o artigo 170 refere a reserve de índice construtivo já adianta que nas hipóteses ali elencadas, esse direito de construir volta ao Concedente, no caso, o Município de Porto Alegre.

O artigo 170 do 1º. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Lei Complementar n. 43, de 21-7-79, previa a utilização desse instrumento com regras bastante semelhantes às atuais:

*Art. 170 - As áreas vinculadas a recuos projetados, aberturas de vias constantes do esquema viário estabelecido pelo traçado do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano à instalação de equipamentos urbanos referidos no parágrafo único, inciso II do artigo 129, constituem a reserva de índice construtivo da respectiva Unidade Territorial, destinada à aquisição, parcial ou total, pelo Município, dos imóveis atingidos por essa vinculação, nos termos seguintes:*

- I- Permuta pela faculdade de construir, em qualquer gleba ou lote localizado na mesma Unidade Territorial, área correspondente aos índices de aproveitamento incidente na mesma Unidade Territorial, acrescido da área que o proprietário poderia construir em seu imóvel na parte atingida pela vinculação da qual se trata;*
- II- alienação a terceiro da faculdade de construir, referida no inciso I, destinado o preço assim obtido exclusivamente ao pagamento da propriedade do imóvel, cuja aquisição esteja sendo pretendida pelo Município, em virtude de vinculação da qual aqui se trata.*



Esse instrumento de planejamento e gestão, desde então, foi amplamente utilizado na cidade de Porto Alegre<sup>5</sup>, muito antes de sua previsão no artigo 35 da Lei Federal n. 10.257, de 5-7-01.

**A transferência de potencial construtivo e a possibilidade de utilização dos índices construtivos resultantes das operações realizadas com base no artigo 51 e 52 do PDDUA:**

O Município de Porto Alegre, como dito, faz uso da TPC há bastante tempo. Conforme as regras do Plano Diretor atual são utilizadas nas seguintes condições:

*Art. 51. Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.*

*§1º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Porto Alegre.*

*§ 2º Nas áreas de proteção ambiental e/ou patrimônio natural, onde inexistir potencial construtivo, para fins de permuta ou desapropriação, será considerado o coeficiente de 50% (cinquenta por cento) do índice do entorno.*

*Art. 52. A Transferência de Potencial Construtivo pode ocorrer nos limites da Macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação da Unidade de Estruturação Urbana e do quarteirão.*

*§ 1º Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são:*

*I – praças e parques municipais;*

<sup>5</sup> BARCELLOS, C; OZZON, N. Novos instrumentos de política urbana: a experiência precursora do Município de Porto Alegre nas operações relativas ao direito de construir. Anais do 2º Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, julho de 2002.



*II – equipamentos municipais, tais como: de ensino, de saúde, de transporte e de lazer e cultura, constituídos de auditórios, cinemas e teatros;*

*III – equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.*

*§ 2º A Transferência de Potencial Construtivo observará os limites estabelecidos para o Solo Criado, podendo ultrapassá-los somente quando sua aplicação se der no mesmo imóvel, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar.*

*§ 3º A Transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.*

*§ 4º A Transferência de Potencial Construtivo decorrente de desapropriação de imóvel tombado e áreas de Parque Natural relacionadas por Lei ou Decreto alcançará toda a área de ocupação intensiva.*

*§ 5º A Transferência de Potencial Construtivo poderá ocorrer excepcionalmente fora da Macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.*

(...)

Os dispositivos acima foram regulamentados pelo Decreto n. 18.432, de 23-10-13, com redação dada pelo Decreto Municipal n. 18.728, de 25-7-14.

Considerando-se a consulta formulada pela SMF, o objeto da presente análise restringe-se às hipóteses de negociação administrativa da indenização oriunda de desapropriação com pagamento em dinheiro ou depósito judicial dos valores. Aliás, nem poderia ser diferente, já que a outra hipótese de negociação pressupõe a transação dos índices construtivos e nesse caso não haveria razão para a consulta formulada.

Na medida em que houve a negociação administrativa com pagamento em espécie, significa que houve a transferência do domínio da área do Município de Porto Alegre. Note-se, pelos documentos que instruem o expediente, que na avaliação realizada, estão computados os índices de aproveitamento que não serão mais utilizados em razão da intervenção do Município na propriedade privada. Ou seja, foi desapropriada e indenizada a fração da propriedade e o respectivo direito de construir<sup>6</sup> atingida.

<sup>6</sup> Martin Smolka, pesquisador sênior e diretor do Programa para América Latina e Caribe do *Lincoln Institute of Land Policy*, entende que não seria devida a indenização do direito de construir na medida em que se constitui em mera expectativa de direito, somente concretizada quando da efetiva utilização enquanto vigente as normas urbanísticas municipais que tratam do regime urbanístico do respectivo imóvel. In *Financiamento do Desenvolvimento Urbano e Implementação do Estatuto da Cidade: curso Recuperação de Mais-valias Fundiárias na América Latina*. Instituto Brasileiro de Administração Municipal, Rio de Janeiro, 2008. [Anotações]

B



**MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA-GERAL ADJUNTA DE DOMÍNIO PÚBLICO, URBANISMO E MEIO  
AMBIENTE



Em sendo assim, no momento da desapropriação, houve a transferência do domínio da totalidade ou de parte do imóvel atingido e do respectivo direito de construir correspondente.

Portanto, é pertinente a indagação da SMF, pois nas hipóteses de negociação administrativa com pagamento espécie ou na de depósito judicial dos valores devidos, restam não utilizados o correspondente direito de construir que se traduz em índices construtivos. Assim, o direito de construir proporcional ao imóvel atingido retorna ao Município em razão da desapropriação e os respectivos índices podem ser utilizados ou alienados, observadas as regras do Plano Diretor e respectiva regulamentação.

Muito embora o raciocínio possa ser claro e evidente, uma ressalva deve feita às hipóteses de desapropriação para fins de instalação de equipamentos públicos ou de bens protegidos na forma o artigo 52 do PDDUA. Mesmo que possa se tratar de hipótese remota, nessas duas hipóteses, a desapropriação não exclui eventual edificação. Assim, nesses casos, estando o Município com o domínio do imóvel e dos respectivos índices construtivos, a sua utilização ou alienação deve ser cautelosa. Explica-se: ao ser utilizada ou alienada a totalidade os índices construtivos do imóvel desapropriado, esgotar-se-á a capacidade construtiva desse imóvel o que poderia, em hipótese, não ser conveniente para o Município<sup>7</sup>. É dizer: esgotada a capacidade construtiva do imóvel pela utilização em outro imóvel ou alienação dos índices construtivos, nenhuma edificação poderá ser construída naquele imóvel.

Hipótese diversa é a da desapropriação de áreas vinculadas ao sistema viário na medida em que o próprio fato gerador da transferência de domínio ao Município induz à conclusão de que não haverá edificação. Nesse caso, por óbvio, não se aplica a cautela acima sugerida.

Afora essa questão, outras indagações foram formuladas e respondendo-as objetivamente entende-se que deve ser registrado na matrícula o potencial construtivo do imóvel ou parte dele que foi atingido por desapropriação. Dessa forma, se tem o controle e o registro para que venha a compor o patrimônio público municipal e utilizado em projetos públicos ou alienado a terceiros. Em outras palavras, deverá sim constar na matrícula do imóvel a operação decorrente da desapropriação. Trata-se de medida jurídica e, especialmente, de cunho registral.

<sup>7</sup> Na hipótese de posterior utilização ou alienação do imóvel a terceiro.



Não há prazo decadencial ou prescricional para a inclusão desse registro junto às respectivas matrículas. Entretanto, há que se distinguir duas situações: uma relativa ao registro dos índices na respectiva matrícula que, como se disse, é imprescritível. Outra questão diz respeito ao transcurso do prazo para a utilização dos índices construtivos. Nessa situação há sim a incidência da prescrição, aplicando-se a normatização urbanística municipal.

**Conclusões:**

a) A transferência do direito de construir constitui excelente ferramenta de planejamento e gestão urbana, estando em consonância com os princípios e diretrizes de política urbana;

b) A cidade Porto Alegre possui ampla experiência na utilização desse instrumento urbanístico, embora, pela consulta formulada, nunca se tenha cogitado a possibilidade de utilização ou alienação do potencial construtivo relativos ao imóvel desapropriado;

c) Os índices construtivos decorrentes de desapropriação negociada administrativamente com pagamento em espécie ou oriunda de ação judicial retornam ao Município e a ele passam a pertencer (novamente). Nesse sentido é possível sim essa utilização ou alienação dos índices construtivos, atendidas as regras previstas na legislação urbanística municipal e federal;

d) O controle do estoque os índices construtivos dessa natureza deve ser rígido e permanente, a fim de se evitar a utilização ou alienação de potencial construtivo que futuramente venha a impedir a construção de edificação no imóvel desapropriado. Embora remota, a cautela é necessária nas hipóteses de desapropriação para instalação de equipamento público e proteção de bens culturais;

e) Com o mesmo controle, a utilização ou alienação de áreas vinculadas ao sistema viário não encontra qualquer óbice, justamente pela natureza da desapropriação.

B



**MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA-GERAL ADJUNTA DE DOMÍNIO PÚBLICO, URBANISMO E MEIO  
AMBIENTE



f) As operações de transferência de potencial construtivo devem constar das matrículas os respectivos imóveis adquiridos, não havendo prescrição ou decadência quanto a essa providencia de cunho registral;

g) Deve ser distinguida a questão registral daquelas relativas ao uso dos índices. Esses deverão atender as regras do Plano Diretor, especialmente no que tange à prescrição e decadência.

É o parecer.

Porto Alegre, 23-9-2015.

**Andrea Teichmann Vizzotto**

Procuradora-Geral Adjunta Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente.  
Matricula n. 10464.7  
OAB/RS n. 21.335



**Parecer n. 1.195/2015**

**Processo Administrativo n. 001.032156.14.6**

**Interessado: Secretaria Municipal da Fazenda**

**Ementa:** Transferência de potencial construtivo. Natureza do direito de construir. Exame da possibilidade de uso e alienação dos índices construtivos decorrentes de desapropriação por transação administrativa com pagamento em espécie ou depósito dos valores em ação judicial. Possibilidade. Monitoramento e cautela na utilização e alienação dos índices construtivos dessa natureza a fim de que não se esgote a capacidade construtiva do imóvel desapropriado. Dever de averbação da transação junto às matrículas dos imóveis. Utilização ou alienação dos índices construtivos correspondentes aos imóveis atingidos por desapropriação seguem as regras do Plano de Desenvolvimento Urbano-Ambiental de Porto Alegre.

### **HOMOLOGAÇÃO**

Homologo o Parecer n. 1.195/2015, da lavra da Procuradora-Geral Adjunta de Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente Andrea Teichmann Vizzotto, conforme ementa acima.

O Município de Porto Alegre é precursor, no âmbito brasileiro, na utilização da Transferência de Potencial Construtivo como instrumento urbanístico, com previsão expressa desde o Decreto Municipal n. 5162, de 19-3-74 e, posteriormente, na Lei Complementar n. 43, de 21-7-79 - 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Nesse sentido, há produção jurídica vasta no âmbito municipal sobre o tema. Entretanto, sob a ótica da presente consulta ela é inédita junto à Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre.

A conclusão do ilustre estudo elaborado pela douta procuradora aponta as seguintes conclusões, as quais merecem ser frisadas na presente:

a) A transferência do direito de construir constitui excelente ferramenta de planejamento e gestão urbana, estando em consonância com os princípios e diretrizes de política urbana;



b) A cidade Porto Alegre possui ampla experiência na utilização desse instrumento urbanístico, embora, pela consulta formulada, nunca se tenha cogitado a possibilidade de utilização ou alienação do potencial construtivo relativos ao imóvel desapropriado;

c) Os índices construtivos decorrentes de desapropriação negociada administrativamente com pagamento em espécie ou oriunda de ação judicial retornam ao Município e a ele passam a pertencer (novamente). Nesse sentido é possível sim essa utilização ou alienação dos índices construtivos, atendidas as regras previstas na legislação urbanística municipal e federal;

d) O controle do estoque dos índices construtivos dessa natureza deve ser rígido e permanente, a fim de se evitar a utilização ou alienação de potencial construtivo que futuramente venha a impedir a construção de edificação no imóvel desapropriado. Embora remota, a cautela é necessária nas hipóteses de desapropriação para instalação de equipamento público e proteção de bens culturais;

e) Com o mesmo controle, a utilização ou alienação de áreas vinculadas ao sistema viário não encontra qualquer óbice, justamente pela natureza da desapropriação.

f) As operações de transferência de potencial construtivo devem constar das matrículas dos respectivos imóveis adquiridos, não havendo prescrição ou decadência quanto a essa providência de cunho registral;

g) Deve ser distinguida a questão registral daquelas relativas ao uso dos índices. Esses deverão atender as regras do Plano Diretor, especialmente no que tange à prescrição e decadência.

Assim, concordando com os termos do bem lançado parecer homologo para os devidos fins.

Registre-se. Encaminhe-se cópia desta homologação e Parecer à Secretaria Municipal da Fazenda, consulente.

GAB/PGM, 29 de setembro de 2015.



**Cristiane da Costa Nery,**  
Procuradora-Geral do Município.