



PREFEITURA

Mais **cidade.** Mais **vida.**



# Manual de Transferência de Potencial Construtivo

Coordenação de Desapropriação e Reserva de Índices

Escritório de Licenciamento

Secretaria de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade



A Transferência de Potencial Construtivo (TPC) permite que o Município transfira o direito correspondente à capacidade construtiva de áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52 da Lei Complementar nº 434/1999 e à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

O potencial construtivo a ser transferido corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação, pelo tombamento ou outra forma de aquisição, devendo ser observado o equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo de acordo com a avaliação da Unidade de Avaliação de Imóveis (UAI), da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

Para a utilização de TPC originada em um imóvel diferente, é necessária a análise do projeto conforme Plano Diretor e a disponibilidade de estoque no quarteirão, resguardados outros condicionantes. Também deve-se verificar a viabilidade (por meio de consulta ao Anexo 6 do Plano Diretor) e certificar-se de que existe estoque disponível no quarteirão desejado.

#### LEGISLAÇÃO:

- Lei Complementar 434/1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) artigos 51 e 52
- Decreto Municipal nº 18.432/2013



Atendidos os requisitos para utilização da TPC no projeto, é solicitado ao requerente a abertura de expediente secundário 4801 no Portal de Licenciamento (licenciamento.procempa.com.br).

INÍCIO

[ Login ]

## Portal de licenciamento



### Precisa de ajuda?

- [Carta de Serviços](#)  
Lista com todos os serviços da SMAMS, incluindo passo a passo de como solicitar
- [Legislação](#)  
Plano Diretor, Decretos, Instruções Normativas e mais
- [Perguntas Frequentes](#)  
Principais dúvidas referentes à utilização do portal

Clicando em “Serviços urbanísticos ambientais” é direcionado a página seguinte, onde deve escolher a opção “Novo Processo”.

A opção à ser procurada na lista de serviços é “Transferência de Potencial Construtivo” (TPC 4801) podendo optar entre pessoa Física e Pessoa Jurídica, dependendo da condição do requerente.



INÍCIO / SERVIÇOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS Eliana Bridi [ Sair ]

## Meus processos

[Novo Processo](#)

FILTRAR POR:  
Processos em andamento | Processos concluídos | Status do processo  | [Limpar filtros](#)

Ainda não há processos cadastrados.

Tipo de requerimento

Selecione o tipo de formulário

- Termo de Recebimento Ambiental
- TPC sem licenciamento de edificação
- Transferência de Potencial Construtivo (TPC 4801) - Pessoa Física
- Transferência de Potencial Construtivo (TPC 4801) - Pessoa Jurídica
- Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de Imóvel Inventariado de Compatibilização

Na sequência, será apresentado um quadro, com a documentação necessária para abertura da etapa, que pode variar conforme a escolha entre Pessoa Física ou Jurídica.



# Transferência de Potencial Construtivo (TPC 4801) - Pessoa Física

1. DADOS DO REQUERIMENTO

2. DOCUMENTOS

3. TERMO DE NOTIFICAÇÃO

4. PROTOCOLO

[Clique aqui para ter acesso as instruções de Estoque Máximo de TPC e SC por Quarteirão](#)

Abertura de Processo Final 4801

1ª etapa - para análise preliminar e conferência analítica

2ª etapa - quando o projeto estiver em condições de aprovação

Após a abertura da etapa de Aprovação de Projeto Arquitetônico em Expediente Único (EU), a UDRI/SMDE analisa a viabilidade da TPC e solicita a abertura do Expediente Secundário 4801 junto ao Protocolo Setorial (PS/SMDE) para a tramitação da TPC. (Ex.: 002.299999.00.9.04801)

Quando o projeto está em condições de aprovação, o Expediente 4801 é encaminhado à Procuradoria Geral do Município (PGM) para a elaboração da escritura pública de permuta com o Município.

Você precisará anexar na próxima tela os seguintes documentos para dar seguimento a este requerimento:

- Matrícula atualizada ou Certidão do Registro de Imóveis
- Levantamento planialtimétrico georreferenciado conforme Decreto Municipal 18.315/2013
- ART/RRT do levantamento planialtimétrico com comprovante de pagamento
- Cópia da identidade (RG) e CPF do proprietário e cônjuge
- Qualificação, endereço e telefone do proprietário e cônjuge
- Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas (DMI)
- Cópia da Prancha 01 do Projeto Arquitetônico em condições de aprovação
- Memorial descritivo da área atingida, remanescente e total
- Croqui de conferência analítica elaborado pela EAP/SMAMS



# Transferência de Potencial Construtivo (TPC 4801) - Pessoa Jurídica

1. DADOS DO REQUERIMENTO

2. DOCUMENTOS

3. TERMO DE NOTIFICAÇÃO

4. PROTOCOLO

[Clique aqui para ter acesso as instruções de Estoque Máximo de TPC e SC por Quarteirão](#)

Abertura de Processo Final 4801

1ª etapa – para análise preliminar e conferência analítica

2ª etapa – quando o projeto estiver em condições de aprovação

Após a abertura da etapa de Aprovação de Projeto Arquitetônico em Expediente Único (EU), a UDRI/SMDE analisa a viabilidade da TPC e solicita a abertura do Expediente Secundário 4801 junto ao Protocolo Setorial (PS/SMDE) para a tramitação da TPC. (Ex.: 002.299999.00.9.04801)

Quando o projeto está em condições de aprovação, o Expediente 4801 é encaminhado à Procuradoria Geral do Município (PGM) para a elaboração da escritura pública de permuta com o Município.

Você precisará anexar na próxima tela os seguintes documentos para dar seguimento a este requerimento:

- Matrícula atualizada ou Certidão do Registro de Imóveis
- Levantamento planialtimétrico georreferenciado conforme Decreto Municipal 18.315/2013
- ART/RRT do levantamento planialtimétrico com comprovante de pagamento
- Contrato social, alterações contratuais ou alteração consolidada, convenção de condomínio, ata, estatuto ou declaração de firma individual atualizados
- Indicação de representante legal, com respectiva qualificação e cópias do documento de identidade (RG e CPF)
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CNPJ
- Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas (DMI)
- Cópia da Prancha 01 do Projeto Arquitetônico em condições de aprovação
- Memorial descritivo da área atingida, remanescente e total
- Croqui de conferência analítica elaborado pela EAP/SMAMS

Os documentos listados devem ser anexados ao sistema em formato .pdf



Após a anexação dos documentos é necessário o preenchimento com os dados referentes ao Responsável Técnico e Proprietário do imóvel.

Identifique seu processo com o texto que desejar\*

Esta informação serve apenas para facilitar a localização deste em sua lista de processos

### Dados Responsável Técnico

#### Responsabilidade Técnica

Responsável Técnico\*

nome completo

CAU / CREA\*

Número RRT / ART\*

E-mail do Responsável Técnico\*

Telefone\*

Informe o e-mail

Informe o Telefone do Responsável Técnico

### Dados Proprietário

Nome do Proprietário\*

Informe nome e sobrenome

CPF/CNPJ\*

E-mail do Proprietário\*

Informe CPF ou CNPJ do Proprietário

Informe o e-mail do proprietário

Telefone\*

Informe o Telefone do Proprietário

Logradouro\*

Número\*

informe o logradouro

número

Número do Expediente

Área Privativa

002.000000.00-0

00000

[Q](#) pesquisar por endereço

Número DAM

Valor DAM

Informe o número da DAM correto para es:

Informe o valor da DAM

Observações

Utilize esse campo para incluir outras informações específicas sobre este requerimento, como por exemplo: numeração do seu apartamento, casa em condomínio, área privativa...

Avançar