



DECRETO Nº 29.163, DE 29 DE JULHO DE 2020

LUIZ FERNANDO MACHADO, Prefeito do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, define os procedimentos para a transferência do direito de construir por meio de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, de acordo com as disposições dos artigos 105 a 113 da Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, e face ao que consta do Processo Administrativo nº 2.750-8/2018, -----

DECRETA:

Art. 1º A transferência do direito de construir dar-se-á com a manifestação de interesse do proprietário do imóvel cedente do potencial construtivo, com a aquiescência ou por interesse do Município, mediante a apresentação dos documentos constantes no Anexo I e da Declaração, conforme modelo que constitui o Anexo II deste Decreto, nas seguintes hipóteses:

I - imóvel cedente não doado ou desapropriado amigavelmente, inserido em Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural, localizadas na Macrozona Urbana, ou que venham a ser indicados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural - COMPAC;

II - imóvel cedente não doado ou desapropriado amigavelmente com remanescentes de vegetação de Cerrado ou de Mata Atlântica, tendo como referência o Mapa 4 do Anexo I da Lei nº 9.321, de 2019;

III - imóvel cedente doado ou desapropriado amigavelmente, que atenda as condições estabelecidas no parágrafo único do art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019.

Art. 2º A Declaração de Interesse na Transferência do Direito de Construir será protocolada e encaminhada, por meio de autos próprios, à Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - UGPUMA.

Art. 3º A verificação do interesse público na transferência do direito de construir do imóvel cedente, sobretudo quanto ao atendimento das finalidades previstas no art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019, será avaliado sempre pela UGPUMA, bem como:

I - pela Unidade de Gestão de Cultura - UGC, quando se tratar de viabilizar as ações previstas nos incisos I, IV e VII do art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019;

II - pelas Unidades de Gestão de Mobilidade e Transporte - UGMT e de Infraestrutura e Serviços Públicos - UGISP, quando se tratar de viabilizar as ações previstas nos incisos II, III, IV, VII e VIII do art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019; e,

III - pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS quando se tratar de viabilizar as ações previstas nos incisos V e VI do art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019.

§ 1º Em qualquer caso, a avaliação do interesse público poderá incluir a participação de outras Unidades da Administração Municipal competentes.

§ 2º A conclusão da análise será realizada pela UGPUMA, após a manifestação dos outros órgãos municipais envolvidos no caso.

Art. 4º Demonstrado o interesse público, a UGPUMA poderá encaminhar os autos à Unidade de Gestão de Negócios Jurídicos e Cidadania - UGNJC, para dirimir eventual dúvida jurídica devidamente apontada.

Artigo 5º Nas hipóteses em que a transferência do direito de construir envolver a transferência da propriedade ao Município, o processo deverá ser remetido à Unidade de Gestão da Casa Civil - UGCC, para providências relativas à celebração de escritura pública, após atos preparatórios da UGNJC.

Parágrafo único. A transferência da propriedade de que trata este artigo deverá ser feita sem ônus para o Município, cabendo ao interessado suportar as custas e os emolumentos com escritura e registro.

Art. 6º Após a aprovação da transferência do direito de construir, os autos serão instruídos com:

I - comprovação, mediante laudo e vistoria da UGC, de condições satisfatórias do estado de conservação dos imóveis cedentes, quando situados em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural;

II - celebração do Termo de Compromisso Ambiental a que se refere o art. 109 da Lei nº 9.321, de 2019, quando se tratar de imóvel cedente com remanescentes de vegetação de Cerrado ou Mata Atlântica, conforme Anexo VIII deste Decreto; e

III - transferência ao Município, mediante doação, de imóvel, ou de parte de imóvel, para os fins previstos nos incisos I a VIII do art. 106 da Lei nº 9.321, de 2019.

Parágrafo único. Para atender às condições previstas nos incisos I a III deste artigo, os autos serão encaminhados aos órgãos municipais competentes conforme cada caso, e seguirão o trâmite de acordo com os procedimentos usualmente praticados, sob o controle da UGPUMA, até que as providências descritas sejam cumpridas.

Art. 7º Concluídas as providências descritas nos artigos anteriores, a UGPUMA expedirá a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, de acordo com o modelo que constitui o Anexo III deste Decreto.

§ 1º O Potencial Construtivo Passível de Transferência será calculado, em cada caso, de acordo com as expressões e critérios definidos nos arts. 111 e 112 da Lei nº 9.321, de 2019.

§ 2º No caso de imóveis não doados ou desapropriados amigavelmente:

I - a área do terreno cedente, "Atc", conforme art. 111 da Lei nº 9.321, de 2019, representa a área total ou parcial do imóvel que efetivamente abriga bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social, ambien-

tal, ou remanescentes de vegetação do Cerrado ou da Mata Atlântica; e

II - a área construída ou passível de ocupação, "Ac", representa a área construída existente ou passível de ocupação situada no interior da área do terreno cedente.

Art. 8º A Transferência do Potencial Construtivo, total ou parcial, para os imóveis situados nas zonas de uso do solo relacionadas no art. 113 da Lei nº 9.321, de 2019, deverá ser solicitada pelo interessado e instruída com documentos solicitados pelo órgão responsável:

I - requerimento, conforme modelo que constitui o Anexo IV deste Decreto;

II - Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

III - Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando houver;

IV - título de propriedade do imóvel receptor; e

V - projeto de construção, demonstrando a área de potencial construtivo a ser transferida para o imóvel receptor, "A_{rec}".

Art. 9º A solicitação de Transferência do Potencial Construtivo será analisada pela UGPUMA que, se atendidos os requisitos da legislação vigente à data do protocolo, expedirá a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de acordo com o modelo que integra o Anexo V deste Decreto, e a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, atualizada de acordo com o modelo que integra o Anexo VI deste Decreto.

§ 1º A área de potencial construtivo do imóvel cedente equivalente à área de potencial construtivo a ser transferida para o imóvel receptor será determinada de acordo com a seguinte expressão:

$$A_{ced} - \frac{V_{rec} \cdot A_{rec}}{V_{ced}}$$

onde:

A_{ced} = Área de Potencial Construtivo do imóvel cedente;

A_{rec} = Área de Potencial Construtivo recebida pelo imóvel receptor;

V_{rec} = Valor venal unitário do terreno do imóvel receptor, de acordo com a planta de valores do município e;

V_{ced} = Valor venal unitário do terreno do imóvel cedente, de acordo com a planta de valores do Município.

§ 2º A área equivalente determinada, conforme definido no §1º deste artigo, será subtraída do valor total da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou da declaração anterior de saldo de potencial construtivo, gerando a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência Atualizada.

Art. 10 Quando não houver mais potencial construtivo passível de transferência, a UGPUMA expedirá o Extrato de Potencial Construtivo Transferido, conforme modelo que constitui o Anexo VII deste Decreto.

Art. 11 As Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência, as Declarações de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo e os Extratos de Potencial Construtivo Transferidos, emitidos na forma estabelecida neste Decreto, serão registrados pela UGPUMA no cadastro do SIIM - Sistema Integrado de Informações Municipais, destinado a facilitar a comunicação interna entre órgãos integrantes do Município e a disponibilizar as informações aos cidadãos.

Parágrafo único. Até a implantação do Sistema a que se refere o "caput" deste artigo, a UGPUMA manterá cadastro próprio organizado e controlado pelo Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças da Unidade.

Art. 12 Fica revogado o Decreto nº 27.634, de 31 de julho de 2018.

Art. 13 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

Registrado na Unidade de Gestão da Casa Civil do Município de Jundiaí, aos vinte e nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte, e publicado na Imprensa Oficial do Município.

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS
Gestor da Unidade da Casa Civil



ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

1) Na hipótese de imóvel cedente doado ou desapropriado amigavelmente, deverão ser apresentados:

a) Quando o proprietário do imóvel cedente for pessoa jurídica:

- Cópia autenticada dos documentos dos sócios (RG, CPF, CNH);
- Se for a escritura celebrada por procuradores, cópia autenticada ou original da procuração formalizada por instrumento público, com menos de 90 dias de emissão e documentos pessoais dos procuradores, cópia autenticada do RG, CPF ou CNH;
- CNPJ da empresa;
- Cópia autenticada do Contrato Constitutivo da Empresa e Consolidação, caso tenha alguma alteração contratual (atualizada), ata das respectivas assembleias (para verificação da nomeação da eleição dos representantes e autorização para o ato);
- Certidão do distribuidor Cível e Criminal da Justiça Estadual, em nome da pessoa jurídica;
- Certidão do distribuidor da Justiça Federal (www.trf3.jus.br) – validade 60 dias;
- Certidão Negativa de Tributos Federais (www.receita.federal.gov.br);
- Certidão Negativa de Tributos Estaduais (www.dividaativa.pge.sp.gov.br) – validade 30 dias;
- Certidão Negativa de Protestos – documento original ou cópia autenticada – expedida no Município de Jundiaí e no Município em que a empresa é domiciliada;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da pessoa jurídica – (www.tst.jus.br);
- Certidão de Ônus e Alienação do Imóvel (matrícula atualizada) – documento original – validade 30 dias;
- Título de propriedade do imóvel (matrícula atualizada).

b) Quando o proprietário do imóvel cedente for pessoa física:

- Cópia RG, CPF ou CNH;
- Se for a escritura celebrada por procuradores, cópia autenticada ou original da procuração formalizada por instrumento público, com menos de 90 dias de emissão, e documentos pessoais dos procuradores, cópia autenticada do RG, CPF ou CNH;
- Se casados, cópia autenticada da certidão de casamento;



- Cópia autenticada do comprovante de endereço e declaração de atividade profissional;
- Certidão do distribuidor Cível e Criminal da Justiça Estadual, em nome da pessoa física;
- Certidão do distribuidor da Justiça Federal (www.trf3.jus.br) – validade 60 dias;
- Certidão Negativa de Tributos Federais (www.receita.federal.gov.br);
- Certidão Negativa de Tributos Estaduais (www.dividaativa.pge.sp.gov.br) – validade 30 dias;
- Certidão de Ônus e Alienação do Imóvel (matrícula atualizada) – documento original – validade 30 dias;
- Título de propriedade do imóvel (matrícula atualizada).

2) Na hipótese de imóvel cedente não doado ou desapropriado amigavelmente, inserido em Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural, localizadas na Macrozona Urbana, além dos documentos enumerados no item 1 deste Anexo, deverão ser apresentados:

- Comprovação da regularidade das edificações e benfeitorias existentes no imóvel;
- Apresentação de laudo técnico sobre as condições de conservação do imóvel e;
- Declaração responsabilizando-se pela recuperação e conservação do imóvel.

3) Na hipótese de imóvel cedente não doado ou desapropriado amigavelmente com remanescentes de vegetação de Cerrado ou de Mata Atlântica, além dos documentos enumerados no item 1 deste Anexo, deverão ser apresentados:

- Planta com indicação e dimensionamento da área ocupada com remanescentes de vegetação e;
- Declaração concordando em firmar Termo de Compromisso Ambiental assumindo as obrigações relativas à preservação das características ambientais do imóvel.

OBS: A Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais e a Certidão de Valor Venal serão providenciadas pela Municipalidade.



**ANEXO II - DECLARAÇÃO DE INTERESSE PARA TRANSFERÊNCIA
DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Interessado:

Nome:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Número: Complemento:

Município: Estado:

CEP: Telefone:

e-mail:

Imóvel:

Matrícula: do Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o cadastro Imobiliário número
com área total de m², sendo m² correspondente à parte a
ser transferida e m², correspondente à área remanescente, de acordo com
planta anexa.

**DECLARA O INTERESSE na transferência de potencial construtivo nos termos dos arts.
105 a 113 da Lei Municipal n.º 9.321, de 19 de novembro de 2019, a intenção de:**

- restaurar ou conservar bens de interesse histórico/cultural;
- conservação de remanescente de Cerrado ou Mata Atlântica;
- doação de terreno.



necessário para viabilizar as ações indicadas abaixo, de acordo com os incisos do artigo 106 da Lei Municipal n.º 9.321, de 19 de novembro de 2019:

- a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;
- a execução de melhoramentos viários;
- a execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;
- a implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;
- a implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos ocupados pela população de baixa renda, inseridos ou não em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1;
- a implementação de programas de provisão habitacional de interesse social em áreas inseridas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2;
- a criação de espaços culturais e da economia criativa;
- a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Declara estar ciente sobre a necessidade de conformidade da documentação para análise da proposta de interesse e, se necessária, sua complementação.

Declara, ainda, estar ciente da análise de viabilidade pela Prefeitura da aceitação da transferência.

Declara, finalmente, estar ciente que todas as informações relacionadas aos procedimentos relacionados a Transferência de Potencial Construtivo poderão estar disponibilizados no portal da Prefeitura de Jundiaí.

Jundiaí, de de 20

Proprietário /CPF



**ANEXO III - DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL
DE TRANSFERÊNCIA
DPCPT Nº**

_____, Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, no uso das suas atribuições legais, e nos termos do disposto nos artigos 105 a 113 da Lei n.º 9.321, de 19 de novembro de 2019, considerando as informações disponibilizadas no processo administrativo n.º _____,

DECLARA QUE,

Referente ao Imóvel:

Matrícula: _____ do _____ Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí sob o cadastro Imobiliário número _____ situado na Macrozona Urbana em Zona de

_____ com área total de _____ m², foi objeto de Transferência do Direito de Construir de uma área de _____ m², nos termos do, Art. 106 da referida Lei Municipal, com a finalidade de _____ (um dos itens do artigo 106) dispõe, de _____ m², de potencial construtivo passível de transferência, originado com compromisso de _____ (artigo 106 parágrafo único ou artigo 107)

com base no valor unitário por metro quadrado do terreno de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município constantes das Tabelas I da Lei Municipal nº 3.637, de 29 de novembro de 1990, e suas alterações, vigente na data de referência de [xxxxx/20xx – data do processo], conforme Art. 104 é de R\$ xxx,xx

Jundiaí, de de 20

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



**ANEXO IV - REQUERIMENTO PARA
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO TOTAL OU PARCIAL**

Interessado (proprietário receptor):

Nome:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Número: Complemento:

Município: Estado:

CEP: Telefone:

e-mail

De acordo com a Declaração de Potencial Construtivo passível de Transferência- DPCPT N°

e cópia da averbação da Cessão do Potencial Construtivo para o imóvel receptor,
requer a Certidão para a Transferência do Potencial Construtivo da seguinte forma:

do Imóvel Cedente:

Matrícula: do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o Cadastro Imobiliário número
valor unitário do metro quadrado do terreno, de acordo com a Planta Genérica de
Valores do Município referente ao Exercício de é de

para o Imóvel Receptor:

Endereço:

Número: Complemento:

Matrícula: do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o Cadastro Imobiliário número
valor unitário do metro quadrado do terreno, de acordo com a Planta Genérica de
Valores do Município referente ao Exercício de é de
Com área total a recebida de m², conforme matrícula averbada.

Jundiaí, de de 20

Proprietário do Imóvel Receptor



**ANEXO V - CERTIDÃO DE
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
CTPC - nº xxxx/20xx**

Interessado (proprietário receptor):

Nome:

CNPJ/CPF

Endereço:

Número: Complemento:

Município: Estado:

CEP: Telefone:

e-mail

Imóvel Receptor:

Endereço:

Número: Complemento:

Matrícula: do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o Cadastro Imobiliário número

do Imóvel Cedente:

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência- **DPCPT Nº**

Matrícula: do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o Cadastro Imobiliário número

Certifica que fica cedido o Potencial Construtivo de m², para o imóvel receptor.

Certifica, também, que a efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcial, deverá observar os artigos 105 a 113 da Lei nº 9.321, de 19 de novembro de 2019, e demais disposições legais pertinentes.

Jundiaí, de de 20

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE
TRANSFERÊNCIA
DPCPT Nº XXXXX/20XX – DC Nº xxxxx/20XX**

_____, Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, no uso das suas atribuições legais, e nos termos do disposto nos artigos 105 a 113 da Lei n.º 9.321, de 19 de novembro de 2019, considerando as informações disponibilizadas no processo administrativo n.º _____,

Referente ao Imóvel:

Matrícula: _____ do _____ Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí sob o Cadastro Imobiliário número _____ objeto de Transferência do Direito de Construir de _____ m² de área, nos termos do, Art. 106 da referida Lei Municipal, com a finalidade de _____ (um dos itens do artigo 106) originado com compromisso de _____ (artigo 106 parágrafo único ou artigo 107)

DECLARA QUE, em função da expedição da CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - **CTPC – nº xxxx/20xx** emitida em xx/xx/xxxx, foi realizada a Transferência do Potencial Construtivo de _____ m² de área para o

Imóvel Receptor:

Endereço: _____

Número: _____ Complemento: _____

Matrícula: _____ do _____ Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí sob o Cadastro Imobiliário número _____

Declara que, com a referida Transferência de Potencial Construtivo, resta **SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA** de _____ m² de área.

Declara, finalmente, que esta Declaração **DSPCPT Nº XXXXX/20XX – DC Nº**

substitui a Declaração de Potencial Construtivo Transferível **DPCPT Nº XXXXX/20XX**.

Jundiaí, de de 20

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



ANEXO VII - EXTRATO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERIDO

Referente ao Imóvel:

Matrícula: do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
sob o Cadastro Imobiliário número objeto de Transferência do Direito
de Construir de m² de área, nos termos do Art. 106 da Lei Municipal n.º 9.321, de 19
de novembro de 2019, com
a finalidade de (um dos itens do artigo 106)
originado com compromisso de (artigo 106 parágrafo único ou artigo 107)
e DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE DECLARAÇÃO

DPCPT N°XXXX/20XX emitida em xx/xx/xxxx

com as seguintes movimentações:

DPCPT	Potencial construtivo constante na Declaração (m ²)	CPCPT - Certidão	Área transferida equivalente (m ²)
DPCPT N°XXXX/20XX	Z	000/(ano)	Y
DSPCPT XXXX/20XX	Z-Y	000/(ano)	X
DSPCPT XXXX/20XX	(Z-Y)-X	000/(ano)	W
(...)	(...)	(...)	(...)
Saldo de Potencial Construtivo Transferível		0	
Total de área transferida		Z	

Jundiaí, de de 20

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



ANEXO VIII - TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL

Vinculado à Declaração de Interesse para Transferência do Direito de Construir n°

O **Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - UGPUMA**, nos termos dos artigos 105 a 113 da Lei n° 9.321, de 19 de novembro de 2019, celebra o presente **Termo de Compromisso Ambiental - TCA**, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, referente ao imóvel objeto da DECLARAÇÃO DE INTERESSE PARA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR N° XXXX, no qual o proprietário (IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DOADOR) (CNPJ ou CPF) compromete-se a cumprir todas as obrigações relativas à preservação das características ambientais do imóvel, **conforme descrição abaixo**, sujeito a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas:

- 1.
- 2.

Data da expedição:

Validade:

Jundiaí, (data)

Nome

RG ou CNPJ

Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente