

Decreto n° 32666 de 11 de agosto de 2010

Determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, previstos no artigo 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no artigo 36 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 23 de novembro de 2009 e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor,

DECRETA:

Art.1.º O Município do Rio de Janeiro emite, pelo preço de R\$ 400,00 (quatrocentos Reais) cada, seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois CEPAC, em forma escritural, para serem utilizados como potencial adicional de construção na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro - AEIU.

Art. 2.º Os CEPAC serão integralizados no capital social da companhia e poderão ser objeto de distribuições públicas ou privadas, na forma da lei.

Parágrafo único. As distribuições públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme instruções aplicáveis pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Art. 3.º A CDURP fica autorizada a firmar contrato ou convênio com empresa autorizada a realizar a custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPAC, bem como para a prática de todos os atos necessários para viabilizar as distribuições privadas e públicas dos CEPAC, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

Parágrafo único. Os contratos e convênios firmados pela CDURP deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I) acesso pela CDURP, de forma célere e sem restrições, a todas as informações relativas às distribuições de CEPAC, quantidades e seus detentores;

II) registro da utilização dos direitos assegurados pelos CEPAC por seus titulares; prestação de informação aos titulares de CEPAC acerca de suas posições, em tratamento assegurado a titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia; mercado secundário público e transparente para os CEPAC emitidos.

Art. 4.º Cada distribuição ficará vinculada e limitada à quantidade de CEPAC necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto de acordo com o que for previamente definido pela CDURP.

§ 1º. O custo das intervenções compreende todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive as despesas relacionadas à emissão e distribuição privada ou pública dos CEPAC.

§ 2º. Os CEPAC, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados pela CDURP na forma prevista no §6º do art. 37 da Lei Complementar nº 101, de 23.11.2009.

§ 3º. Os recursos obtidos pela CDURP com a alienação de CEPAC serão depositados em conta corrente específica e segregado contabilmente, quando os CEPAC compuser patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário.

§ 4º. Na apuração do valor total da intervenção, ou conjunto de intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser utilizados, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

§ 5º. Em nenhuma hipótese a CDURP poderá utilizar os CEPAC como meio de pagamento, por valor inferior ao preço mínimo de emissão previsto no art. 37, parágrafo 2º, da Lei Complementar Municipal nº 101, de 2009.

Art. 5.º A utilização direta de CEPAC para pagamento das desapropriações necessárias as intervenções da Operação Urbana Consorciada dependerá de manifestação expressa de concordância do expropriado em documento próprio, que ficará anexo ao processo administrativo correspondente.

Art. 6.º A CDURP não poderá, nos CEPAC utilizados diretamente para pagamento de contraprestação pública da contratação dos serviços de revitalização e operação da AEIU, sujeitá-los a qualquer tipo de gravame ou restrição.

Art. 7º. O procedimento terá início quando a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU encaminhar à Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto – CDURP o processo relativo ao projeto do empreendimento, contendo, no mínimo, os seguintes documentos:

1. Declaração de Atendimento às exigências para aprovação do projeto, com observância da Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009;
2. Declaração contendo o cálculo do número de CEPAC;
3. Cópia do Projeto Arquitetônico, com todos os anexos, inclusive quadros de áreas e levantamento topográfico do terreno, assinado(s) por profissional(is) legalmente habilitado(s) com a(s) correspondente(s) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

(Art. 7º com redação dada pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 7º-A. O interessado deverá entregar à CDURP quantidade necessária de CEPAC para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC.

§1º. A CDURP comunicará ao titular do projeto do empreendimento para que este apresente o pedido de Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC, que será expedida em 4 (quatro) vias, sendo a primeira juntada ao processo e encaminhada à SMU; a segunda entregue ao Titular; a Terceira encaminhada ao Banco Escriturador e a quarta permanecerá na CDURP para controle da Operação Urbana Consorciada.

§2º. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC expedida pela CDURP será devidamente identificada e numerada para que a SMU possa mencioná-la expressamente na Licença de Obra.

§3º. A CDURP deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, visando ao controle da Operação Urbana Consorciada e à viabilização da expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

(Art. 7º-A e §§ 1º, 2º e 3º acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 7º-B. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá ser protocolado na sede da CDURP, com o seguinte motivo: “Operação Urbana Consorciada do

Porto do Rio, para o uso (residencial ou não residencial)", informando endereço para correspondência e e-mail para contato, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Para pessoa física:

a) cópia do RG e do CPF;

b) um dos seguintes documentos:

1. matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado, comprovando a propriedade do imóvel;

2. termo de compromisso de compra e venda do imóvel, registrado e acompanhado de matrícula atualizada;

c) documentação relativa aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, na seguinte ordem:

1. Documento comprobatório de propriedade de CEPAC em quantidade igual ou superior ao cálculo da SMU para o projeto em questão, emitido pelo Banco Escriturador;

2. Caso os CEPAC estejam em nome de terceiros deverá ser apresentada, além do documento comprobatório mencionado no item 1 da alínea "c" deste inciso, a autorização do terceiro para utilização de CEPAC e sua vinculação ao imóvel e ao projeto em questão;

II - Para pessoa jurídica:

a) Cópias do CPF e do RG dos representantes legais da sociedade;

b) Contrato social e número do CNPJ da sociedade;

c) Documentos referidos nas alíneas "b" e "c" do inciso I deste artigo.

§1º. Caso o projeto apresentado e aprovado junto à SMU preveja sua implantação em fases sucessivas, o cálculo do número de CEPAC apresentado na declaração a que se refere o item 2 do artigo 7º deste Decreto deve ser feito em relação ao projeto por inteiro, somadas todas as suas fases.

§2º. Para os casos previstos no parágrafo primeiro deste artigo, o interessado deve comprovar a propriedade de todo o montante de CEPAC necessário, conforme previsto no item 1 da alínea c, do inciso I, do artigo 7º-B deste Decreto ou, caso os CEPAC sejam de propriedade de terceiros deverá proceder em conformidade com previsto no item 2, da alínea c, do inciso I, do artigo 7º-B.

§3º. Nos casos previstos no parágrafo 1º. deste artigo, se a implantação de cada etapa do projeto previamente aprovado vier a ser objeto de uma licença de obra específica, o interessado pode solicitar a vinculação de uma quantidade proporcional dos CEPAC previstos no parágrafo 2º deste artigo a cada etapa, sendo esta quantidade calculada de acordo com a relação entre a Área Total Edificada – ATE da respectiva etapa em questão e a ATE total do projeto previamente apresentado.

(Art. 7º-B e §§ 1º, 2º e 3º acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 7º-C. Atendidas todas as exigências da legislação em vigor e estando a documentação em conformidade com esse Decreto, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar do protocolo do pedido junto à CDURP, o pedido será registrado na CDURP para bloqueio dos CEPAC necessários ao projeto.

(Art. 7º-C acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 7º-D. Se forem necessários esclarecimentos sobre a documentação, o interessado será notificado, pela CDURP, por carta, com Aviso de Recebimento, no endereço indicado no pedido inicial, devendo prestar os esclarecimentos que forem necessários no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§1º Se forem necessários esclarecimentos complementares com relação ao atendimento da notificação de que trata o artigo anterior, a CDURP poderá emitir um segundo comunicado, por carta, no endereço indicado pelo interessado, com aviso de recebimento, devendo este prestar novos esclarecimentos que se fizerem necessários, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados da data de recebimento da comunicação.

§2º O registro da proposta não será efetivado enquanto não houver providência por parte do interessado.

§3º Se o interessado não apresentar os esclarecimentos necessários nos prazos estipulados, terá seu pedido indeferido, sendo intimado mediante publicação da decisão no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.

(Art. 7º-D e §§ 1º, 2º e 3º acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 7º-E. Não serão computadas no cálculo do número de CEPACs as áreas beneficiadas pelos incentivos dispostos nos arts. 38 e 39 da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§1º Aplica-se o disposto neste artigo aos remembramentos de lotes previstos no art. 38 da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, nas seguintes condições:

I - Para os lotes com área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados resultantes de remembramento de lotes, em que pelo menos um dos lotes tenha área inferior a mil metros quadrados, não será computado o percentual de área adicional de construção computável, concedido de forma gratuita, conforme a alínea a do art. 38 da Lei Complementar 101, de 23 de novembro de 2009;

II - Para os lotes com área igual ou superior a três mil metros quadrados resultantes de remembramento de lotes, em que pelo menos um dos lotes tenha área superior a mil metros quadrados e inferior a mil e quinhentos metros quadrados, não será computado o percentual de área adicional de construção computável, concedido de forma gratuita, conforme a alínea b do art. 38 da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§2º No cálculo do número de CEPACs será utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM, devendo ser descontadas as áreas definidas no caput deste artigo.

(Art. 7º-E e §§ 1º e 2º acrescentados pelo Decreto RIO nº 40041 de 27-4-2015)

Art. 8º. Competirá à SMU o cálculo do número de CEPAC a serem consumidos pelo projeto considerando as diretrizes específicas do setor e subsetor da Operação Urbana Consorciada onde se localiza o imóvel, bem como a análise da adequação do projeto do empreendimento com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, do Código de Obras e demais normas aplicáveis na espécie.

(Art. 8º com redação dada pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-A Constatada alguma discrepância ou inconsistência nas informações apresentadas, o interessado será intimado por publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, para que reapresente o pedido com as correções apontadas no prazo previsto no § 1º do artigo 7º-D.

(Art. 8º-A acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-B. Será indeferido o pedido em caso de ausência de manifestação no prazo assinalado no § 1º do artigo 7º-D, mediante publicação da decisão por meio do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.

(Art. 8º-B acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-C. Confirmado o cálculo e com as análises descritas nos artigos anteriores, a CDURP emitirá a “Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa com CEPAC” em 4 (quatro) vias, conforme artigo 3º deste Decreto.

Parágrafo Único. Os CEPAC utilizados serão considerados “Bloqueados” entre o momento em que é emitida a “Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC” e o momento em que o Banco Escriturador confirmar o cancelamento dos CEPAC.

(Art. 8º-C e parágrafo único acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-D. Após a confirmação do cancelamento dos CEPAC junto ao Banco Escriturador, a “Certidão de Vinculação de CEPAC ao Projeto e ao Terreno” será emitida formalmente com assinatura de 2 (dois) diretores da CDURP, em 4 (quatro) vias.

Parágrafo Único. Uma via da Certidão de Vinculação será encaminhada para a SMU, a segunda disponibilizada ao Titular, a terceira encaminhada ao Banco Escriturador, permanecendo a última na CDURP para controle da Operação Urbana Consorciada.

(Art. 8º-D e parágrafo único acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-E. A CDURP realizará a baixa dos CEPAC utilizados do Estoque de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana. Em decorrência disso, eles deixam de integrar a planilha de “Estoque Disponível”, passando a integrar a planilha de “CEPAC Cancelados/Vinculados” para publicação posterior no site da CDURP, que é atualizado mensalmente.

(Art. 8º-E acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-F. Nos casos de alteração de projeto cujos CEPAC já estejam vinculados ou apresentação de novo projeto em substituição que resultem em mudança da quantidade de CEPAC consumidos ou de desistência do projeto por parte do Titular, o procedimento deverá ocorrer da seguinte forma:

I. Na hipótese da alteração resultar em acréscimo no número de CEPAC, o interessado deve protocolar novo pedido de “Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC” junto à CDURP, referente apenas a este acréscimo, seguindo o procedimento descrito neste Decreto nos artigos 2º a 12, e este será tratado como novo pedido que gerará nova Certidão de Vinculação em complementação à anterior;

II. Na hipótese da alteração resultar em decréscimo no número de CEPAC ou o Titular desistir do empreendimento, deve-se proceder à desvinculação dos CEPAC, seguindo os procedimentos descritos no artigo 14 deste Decreto.

(Art. 8º-F acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-G. Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado projeto de empreendimento, sem custo adicional, para os pedidos de desvinculação protocolados na CDURP até 180 dias depois do registro do Memorial de Incorporação, em casos de incorporação, ou até 120 dias depois da emissão da Licença Municipal de Instalação – LMI, nos demais casos, ou ainda, mediante o pagamento à CDURP de contraprestação pecuniária por CEPAC desvinculado equivalente a 2% (dois por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo ICC/RJ para pedidos de desvinculação protocolados depois destes períodos.

(Art. 8º-G, caput, com redação dada pelo Decreto 39405, de 3-11-2014)

§1º. O leilão a que se refere o caput deste artigo deverá ter natureza pública e ser registrado na Comissão de Valores Mobiliários, na forma da Resolução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

§2º. A desvinculação de CEPAC somente se dará com prévia comunicação à CDURP de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

§3º. (Revogado pelo Decreto 39405, de 3-11-2014)

§4º. A CDURP emitirá a Certidão de Desvinculação de CEPAC, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à SMU, ao Titular e ao Banco Escriturador, permanecendo uma delas na CDURP, para controle da Operação Urbana Consorciada.

§5º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro em até 30 (trinta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto dentro da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro.

§6º. Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 30 (trinta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§7º. Em havendo desvinculações sucessivas de CEPAC, permanecerá a obrigação de pagamento da contraprestação pecuniária à CDURP prevista no caput deste artigo.

(Art. 8º-G e §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º acrescentados pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 8º-H *(Art. 8º-H acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014, e revogado pelo Decreto 39405, de 3-11-2014)*

Art. 8º-I. A CDURP deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

(Art. 8º-I acrescentado pelo Decreto 38330, de 25-2-2014)

Art. 9º. Competirá à CDURP a responsabilidade pela gestão, análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Urbana Consorciada e pelo atendimento da prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18º da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, à CVM, aos detentores de CEPAC, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

Art. 10. Fica designado o Diretor Presidente da CDURP como representante do Município, conforme Artigos 5º, inciso I, e 7º da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, para:

I) assinar o requerimento de registro da Operação Urbana Consorciada na Comissão de Valores Mobiliários; e

II) atualizar as informações durante o período de validade do registro da Operação.

III) responder pela veracidade, qualidade e suficiência das informações fornecidas à CVM e ao mercado, bem como por eventuais danos causados a terceiros, por culpa ou dolo, em razão de falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

Art. 11 Pela Gestão do CEPAC a CDURP receberá 5% do valor de cada leilão público realizado, incidente sobre o volume de recursos financeiros dos CEPAC efetivamente alienados.

Art. 12 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2010; 446.º ano de fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

DO RIO de 11/08/10