

**Determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, previstos no art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no art. 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. 1º 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. 2º 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. 3º 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. 4º 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, § 2º, da Lei Complementar Municipal nº 101, de 2009.

Art. 5º 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. 6º 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: (Alteração dada pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

1. Declaração de Atendimento às exigências para aprovação do projeto, com observância da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

2. Declaração contendo o cálculo do número de CEPAC; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

Art. 7º- A. O interessado deverá entregar à CDURP quantidade necessária de CEPAC para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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 Escrirador e a quarta permanecerá na CDURP para controle da Operação Urbana Consorciada. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§ 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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§ 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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 email para contato, acompanhado dos seguintes documentos: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

I - Para pessoa física: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

a) cópia do RG e do CPF; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

b) um dos seguintes documentos: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

1. matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado, comprovando a propriedade do imóvel; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

2. termo de compromisso de compra e venda do imóvel, registrado e acompanhado de matrícula atualizada; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

c) documentação relativa aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, na seguinte ordem: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

II - Para pessoa jurídica: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

a) Cópias do CPF e do RG dos representantes legais da sociedade; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

b) Contrato social e número do CNPJ da sociedade; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

c) Documentos referidos nas alíneas “b” e “c” do inciso I deste artigo. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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 art. 7º deste Decreto deve ser feito em relação ao projeto por inteiro, somadas todas as suas fases. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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 art.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 art. 7º-B. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§3º Nos casos previstos no §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 §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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§2º O registro da proposta não será efetivado enquanto não houver providência por parte do interessado. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Alteração dada pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 art. 7º-D. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

Art. 8º-B. Será indeferido o pedido em caso de ausência de manifestação no prazo assinalado no § 1º do art. 7º-D, mediante publicação da decisão por meio do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 art. 3º deste Decreto. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

Parágrafo Único. Uma via da Certidão de Vinculação será encaminhada para a SMU, a segunda disponibilizada ao Titular, a terceira encaminhada ao Banco Escriurador, permanecendo a última na CDURP para controle da Operação Urbana Consorciada. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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: (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 arts. 2º a 12, e este será tratado como novo pedido que gerará nova Certidão de Vinculação em complementação à anterior; (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 art. 8º-G deste Decreto. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

Art. 8º-G. Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado projeto de empreendimento, mesmo após sua vinculação e cancelamento, mediante o pagamento à CDURP de contraprestação pecuniária por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo ICC/RJ. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§3º Em nenhuma hipótese, será permitida a desvinculação de CEPAC cujo projeto já tenha ultrapassado o prazo limite de denúncia de incorporação, nos casos de incorporação, ou já tenha iniciado as obras, nos demais casos. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§4º. A CDURP emitirá a Certidão de Desvinculação de CEPAC, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à SMU, ao Titular e ao Banco Escriurador, permanecendo uma delas na CDURP, para controle da Operação Urbana Consorciada. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§6º Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 30 (trinta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

§7º Em havendo desvinculações sucessivas de CEPAC, permanecerá a obrigação de pagamento da contraprestação pecuniária à CDURP prevista no “caput” deste artigo. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

Art. 8º-H No caso de desistência do pedido de vinculação de CEPAC pelo titular do projeto e os certificados estiverem bloqueados, o pedido de desvinculação será tratado da mesma forma dos CEPAC cancelados e seguirá os mesmos procedimentos descritos no art. 8º-G deste Decreto. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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. (Incluído pelo Decreto nº 38.330, de 25/02/2014)

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 arts. 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 arts. 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 - 446º de Fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

D. O RIO 12.08.2010