PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PUBLICADO NO DOM Nº _____
DE _____/_____/_____

DECRETO Nº **625**

Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei nº 9.803/00 que "Dispõe sobre a Transferência de Potencial Construtivo" e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, de conformidade com o inciso IV, do Art. 72, da Lei Orgânica do Município de Curitiba;

considerando o contido nos Arts. 43 e 44, da Lei nº 9.800/00;

considerando o contido no inciso II, do Art.2º, da Lei nº 9.801/00;

considerando o estabelecido nos Arts. 6º, 7º e 8º, da Lei nº 9.803/00;

considerando a necessidade de adequação e simplificação do regulamento definido pelo Decreto nº 894/01 e

considerando o disposto no Art. 4º, da Lei nº 9.804/00 e o inciso II, do Art. 4º, da Lei nº 9.805/00, decreta:

Art.1º A concessão de potencial construtivo, assim como a sua transferência, obedecerão ao regulamento aprovado pelo presente decreto.

TÍTULO I

DA CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
- IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL -

Art.2º A concessão de potencial construtivo dependerá de prévia apreciação e aprovação pelos órgãos municipais competentes, através de requerimento específico, encaminhado ao Conselho Municipal de Urbanismo - CMU.

Art.3º O requerimento solicitando a concessão de potencial construtivo deverá ser instruído com os documentos relacionados a seguir:

I - proposta assinada pelo proprietário quanto à concessão pretendida;

II - certidão do registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias;

III - proposta de transferência do imóvel ao Município, nas hipóteses previstas no Art.2º, da Lei nº 9.803/00, acompanhada da cópia da planta cadastral.

Art. 4º O requerimento obedecerá a seguinte tramitação:

I - o protocolo geral da Prefeitura Municipal de Curitiba - PMC encaminhará ao CMU, para análise prévia da solicitação;

II - do CMU, para o Núcleo de Assessoramento Jurídico da Secretaria Municipal do Urbanismo NAJ-SMU, para prova de domínio;

III - após o parecer do NAJ-SMU o processo será devolvido ao CMU, o qual o encaminhará aos órgãos competentes, para se manifestarem quanto a viabilidade e interesse do município quanto a proposta e nos casos previstos no Art. 2º, da Lei nº 9.803/00 quanto a área proposta para a transferência;

IV - no caso de parecer favorável do órgão competente, o CMU se necessário, solicitará ao requerente a anexação de documentação complementar e providenciará a avaliação do imóvel com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI ou no valor calculado pela Comissão de Avaliação de Imóveis - CAI, conforme o caso;

V - após a avaliação, o CMU procederá à análise e cálculo do potencial construtivo e estabelecerá as condições para a concessão e transferência;

VI - concedido o potencial pelo CMU, caberá à SMU:

a) dar ciência ao requerente quanto ao parecer e condições estabelecidas pelo CMU;

b) implantar alerta na indicação fiscal do imóvel, quanto à concessão do potencial construtivo;

c) encaminhar o processo à Procuradoria Geral do Município - PGM para lavratura da Escritura Pública de Concessão de Potencial Construtivo, que registre as condições de transferência do potencial, bem como para lavratura da escritura pública de transferência do imóvel ao Município, nos casos previstos no Art.2º, da Lei nº 9.803/00 e posterior averbação na matrícula junto ao Registro de Imóveis;

d) emitir Certidão de Concessão de Potencial Construtivo nas condições estabelecidas pelo CMU, em 02 (duas) vias contendo os requisitos estabelecidos no parágrafo único deste artigo e entregá-las ao requerente para providenciar o reconhecimento de firma da(s) assinatura(s) do(s) proprietário(s);

e) entregar ao requerente 01 (uma) via da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo com firma reconhecida da(s) assinatura(s) do(s) proprietário(s);

f) providenciar as devidas anotações e controle da concessão;

g) encaminhar o processo para a Secretaria Municipal de Administração - SMAD, para anotações quanto a integração do imóvel transferido ao Patrimônio Municipal e demais providências cabíveis e após ao Arquivo Público Municipal.

Parágrafo único. A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo deverá conter:

I - nome do proprietário e sua identificação;

II - endereço do imóvel a ser concedido o potencial e sua indicação fiscal;

III - endereço do imóvel a ser transferido ao Município, quando for o caso, e sua indicação fiscal;
IV - valor do metro quadrado do imóvel;
V - potencial construtivo concedido;
VI - condições de concessão e transferência do potencial estabelecidas pelo CMU.

TÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DA CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

-IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL-

Art. 5º A concessão de potencial construtivo poderá ser transferida pelo proprietário a outro titular, a critério do CMU, ouvidos os órgãos competentes, desde que comporte a integralidade da concessão ou o total remanescente.

§1º O requerimento solicitando a transferência de titularidade do potencial construtivo, deverá ser instruído com os documentos relacionados a seguir:

I - proposta assinada pelo proprietário quanto à transferência pretendida;
II - certidão do registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias.

§2º O requerimento obedecerá a seguinte tramitação:

I - o protocolo geral da PMC, encaminhará ao CMU, para a análise da solicitação;
II - o CMU se necessário, encaminhará aos órgãos competentes para manifestação;
III - autorizada a transferência pelo CMU, caberá a SMU:

a) dar ciência ao requerente quanto ao parecer e condições estabelecidas pelo CMU;
b) implantar alerta na indicação fiscal do imóvel, quanto a transferência de titularidade do potencial construtivo;
c) emitir Certidão de Transferência de Titularidade do Potencial Construtivo nas condições estabelecidas pelo CMU, em 02 (duas) vias contendo os requisitos estabelecidos no §3º, deste artigo e entregá-las ao requerente para providenciar o reconhecimento de firma da(s) assinatura(s) do(s) proprietário(s);
d) providenciar as devidas anotações e controle da transferência de titularidade.

§3º A Certidão de Transferência de Titularidade do Potencial Construtivo deverá conter:

I - nome do transmitente e adquirente e respectivas identificações;
II - identificação do imóvel que originou a concessão de potencial;
III - valor do metro quadrado do imóvel;
IV - potencial construtivo original e o concedido na transferência de titularidade;
V - condições de transferência de titularidade do potencial estabelecidas pelo CMU.

TÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO
- IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL -

Art. 6º O potencial concedido nos termos do Título I, deste decreto, poderá ser transferido total ou parcialmente a outro imóvel, dependendo para tanto de prévia apreciação e aprovação da SMU, através de requerimento específico.

§1º As solicitações de transferência de potencial construtivo, deverão atender as disposições da Lei nº 9.803/00 e decretos complementares.
§2º Quando no processo de concessão, os órgãos competentes estabelecerem condições a serem atendidas, o processo de transferência será encaminhado preliminarmente aos órgãos que as estabeleceram.

Art. 7º O requerimento solicitando a transferência de potencial construtivo deverá ser instruído com os documentos relacionados a seguir:

I - proposta assinada pelos titulares do potencial concedido e pelo proprietário do imóvel a receber o potencial, contendo os seguintes dados:

a) área computável a ser acrescida (coeficiente);
b) número de pavimentos a serem acrescidos (altura);
c) área total dos pavimentos acrescidos;
d) uso da edificação;
e) porte, no caso de uso não habitacional.

II - registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias, do lote a receber o potencial construtivo;
III - registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias, do lote que cede o potencial com a averbação da concessão;
IV - cópia ou número da Certidão de Concessão de Potencial.

Art. 8º O processo instruído com os documentos relacionados no artigo anterior, obedecerá a seguinte tramitação:

I - o processo será encaminhado do Protocolo Geral da PMC à SMU, para análise prévia da solicitação, com análise dos parâmetros máximos solicitados e verificação de atendimento das condições estabelecidas pelo CMU, por ocasião da concessão do potencial construtivo;

II - da SMU para o NAJ-SMU para prova de domínio;

III - após parecer do NAJ-SMU, o processo será devolvido à SMU, a qual o solicitará a Secretaria Municipal de Finanças - SMF a avaliação dos lotes que receberão o potencial construtivo, com base no valor do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI;

IV - da SMF à SMU, para efetivação dos cálculos da transferência de potencial construtivo, com base na fórmula estabelecida na Lei nº 9.803/00 e no título V, deste decreto;

V - autorizada a transferência de potencial construtivo, caberá a SMU:

a) dar ciência ao requerente quanto ao parecer e as condições estabelecidas;

b) emitir Certidão de Transferência de Potencial Construtivo nas condições estabelecidas pelo SMU, em 02 (duas) vias, contendo os requisitos descritos no parágrafo único, deste artigo e entregá-las ao requerente para providenciar o reconhecimento de firma das assinaturas;

c) implantar alerta nas indicações fiscais dos imóveis envolvidos quanto à transferência do potencial construtivo;

d) entregar ao requerente uma via da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, com firma reconhecida da(s) assinatura(s) do(s) proprietário(s);

e) encaminhar o processo a PGM, para lavratura de Escritura Pública de Transferência de Potencial Construtivo e averbação dessa nas matrículas do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo;

f) proceder as devidas anotações e controle das transferências e envio ao Arquivo Público Municipal.

Parágrafo único. A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo deverá conter:

I - nome do transmitente e adquirente e sua identificação;
II - endereço do imóvel a receber o potencial e sua Indicação Fiscal;
III - área a ser acrescida;
IV - números de pavimentos a serem acrescidos;
V - coeficiente de aproveitamento máximo;
VI - número de pavimentos máximo;
VII - área comercial ;
VIII - uso da edificação;
IX - potencial construtivo do imóvel que cede;
X - potencial construtivo do imóvel que recebe;
XI - potencial remanescente.

Art. 9º A expedição do alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial será condicionada à apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, e a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO, à averbação da transferência do potencial construtivo na Matrícula de Registro de Imóveis correspondente.

TÍTULO IV

DA CONCESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Art. 10 A concessão de potencial construtivo dependerá da apresentação do alvará de restauro da UIP, expedido pelo Município.

Art. 11 A transferência total de potencial construtivo, somente será autorizada após a expedição do CVCO do restauro da UIP que originou o potencial.

Art. 12 As transferências parciais de potencial construtivo, serão analisadas e liberadas a critério da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural - CAPC, com base no cronograma físico-financeiro e em vistorias de acompanhamento do restauro da UIP.

§1º Poderá ser autorizada a transferência da 1ª parcela de potencial construtivo, não superior a 35% (trinta e cinco por cento) do total, para o início das obras de restauro.

§2º Poderá ser autorizada a transferência de até 70% (setenta por cento) do Potencial Construtivo total durante a execução da obra de restauro, de acordo com o cronograma apresentado.

TÍTULO V

DOS PARÂMETROS TÉCNICOS

Art. 13 Para efeito de aplicação da fórmula de cálculo de transferência de potencial de que trata o Art. 5º, da Lei nº 9.803/00, serão aplicados fatores de correção, de acordo com o tipo de atividade, zona ou setor onde se localiza o terreno que recebe o potencial, e origem do potencial construtivo, conforme estabelecido nos Anexos I e II, parte integrante deste decreto.

§1º A fórmula para o cálculo de transferência de potencial construtivo será aplicada da seguinte forma:

Para o imóvel que recebe o potencial:	Para o imóvel que cede o potencial:
$Ptr = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times \frac{1}{Fc}$	$Pc = Ptr \times \frac{Vmr}{Vmc} \times \frac{Cc}{Cr} \times Fc$

Onde:
Ptr = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial;
Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;
Vmc = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;
Vmr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;
Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;
Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;
Fc = Fator de correção.

§2º Em zonas cujo coeficiente de aproveitamento estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares for menor que 1 (um), para efeito de aplicação da fórmula constante no §1º, os coeficientes Cr e Cc serão considerados 1 (um).

Art.14 Para os usos de habitação coletiva e habitação transitória 1, independente da zona ou setor em que se situar o imóvel que recebe o potencial, o acréscimo de potencial corresponde:

I - acréscimo de coeficiente de aproveitamento - área acrescida além do coeficiente de aproveitamento estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares, atendido os parâmetros máximos da Lei nº 9.803/00;
II - acréscimo de pavimentos - área dos pavimentos acrescidos, além do número de pavimentos estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares, atendidos os parâmetros máximos da Lei nº 9.803/00.

Parágrafo único. No caso em que for solicitado o acréscimo de coeficiente de aproveitamento e acréscimo de área de pavimentos, será tomado como base de cálculo, o valor correspondente ao maior acréscimo de potencial.

Art. 15 Para os demais usos estabelecidos no Quadro I, da Lei nº 9.803/00, o acréscimo de potencial corresponde:

I - para imóveis situados em ZR-3 Rebouças/Prado Velho, ZR-4 Alto da XV, Rebouças e Setor Especial do Centro Cívico - Demais vias - a área acrescida acima do porte permitido na Lei nº 9.800/00, e seus decretos complementares;
II - para os imóveis situados em Zona Central, Zonas Especiais, Zona de Transição da BR-116 e nos Setores Especiais Conectores, Estrutural - Via Central, Marechal Floriano Peixoto, Comendador Franco, Pres. Affonso Camargo, Pres. Wenceslau Brás e BR-116:

a) acréscimo de coeficiente de aproveitamento - área acrescida além do coeficiente de aproveitamento estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares;

b) acréscimo somente de pavimentos - área dos pavimentos acrescidos, além do número de pavimentos estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares.

III - para os imóveis situados nos Setores Especiais das Vias Setoriais e Vias Coletoras 1:

a) acréscimo de porte ou coeficiente - área acrescida além do porte ou coeficiente de aproveitamento 01 (um) estabelecido nos Decretos nºs 188/00 e 488/01;

b) acréscimo somente de pavimentos - área dos pavimentos acrescidos, além do número de pavimentos estabelecido na Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares, atendido o porte máximo e coeficiente estabelecidos nos decretos nºs 188/00 e 488/01.

§1º No caso em que for solicitado o acréscimo de coeficiente de aproveitamento ou porte, será efetuado também o cálculo referente a área dos pavimentos acrescidos, sendo tomado para base de cálculo o valor correspondente ao maior acréscimo de potencial.

§2º Em todos os casos deverão ser respeitados os parâmetros máximos estabelecidos na Lei nº 9.803/00 e os demais parâmetros da Lei nº 9.800/00 e seus decretos complementares.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 Excepcionalmente, a critério do CMU, poderá ser admitida a transferência de potencial oriundo de Unidades de Conservação ou do Setor Especial do Anel de Conservação Sanitário Ambiental para os Setores Especiais das Vias Setoriais e Coletoras 1.

Art. 17 Poderá ser admitida a concessão de incentivos construtivos estabelecidos na Lei nº 9.802/00 em conjunto com a transferência de potencial construtivo, somente para o uso habitacional, desde que este incentivo concedido seja equivalente a no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do acréscimo do potencial permitido.

Art. 18 Fica incluída na Zona Residencial 4 Batel, para efeito de aplicação da Lei nº 9.803/00, e deste decreto a área com início na confluência da rua Saldanha Marinho com a rua do Rosário, seguindo por esta até a rua Cruz Machado, por esta até a rua Visconde de Nacar, por esta até a rua Saldanha Marinho, e por esta até o ponto de início.

Art. 19 Por solicitação do proprietário do potencial concedido, através de processo próprio, poderão ser efetuadas pela SMF, novas avaliações do imóvel que cede o potencial, desde que, a cada solicitação já tenham sido transcorridos no mínimo 02 (dois) anos da data da emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo ou da data da última avaliação.

Art. 20 Os casos omissos serão analisados pelo CMU, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 21 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto 894/01 e demais disposições em contrário.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 01 de julho de 2004.

CASSIO TANIGUCHI
PREFEITO MUNICIPAL

LUIZ FERNANDO DE SOUZA JAMUR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO

ANEXO I

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **625**/04

USOS – HABITAÇÃO COLETIVA E HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1		
ZONAS E SETORES QUE RECEBEM O POTENCIAL	**FATOR DE CORREÇÃO PARA ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE E PAVIMENTOS**	**FATOR DE CORREÇÃO PARA ACRÉSCIMO SOMENTE DE PAVIMENTOS**
ZR – AG ZR – M ZR – 3 ZR – 4 Batel, Alto da XV Demais ZR-4 SE – CB ZT – BR – 116 ZT – MF ZT – NC Setor Especial do Centro Cívico Setores Especiais Conectores SEI ZC ZE Setor Especial Estrutural – Via Central Setor Especial das Vias Prioritárias 1 e 2 Setor Especial das Vias Setoriais Setor Especial das Vias Coletoras 1, 2 e 3	**0,55** Para potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.	**0,11** Para potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.
	0,75 Para os demais potenciais.	**0,15** Para os demais potenciais.
ZR – 3 Rebouças/Prado Velho ZR-4 – Rebouças SE – BR – 116 SE – MF SE – AC SE – CF SE – WB	**0,45** Para potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.	**0,09** Para potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.
	0,60 Para os demais potenciais.	**0,12** Para os demais potenciais.

ANEXO II

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **625**/04

USOS – COMERCIAL, DE SERVIÇOS, COMUNITÁRIO E HABITAÇAO TRANSITÓRIA 2		
ZONAS E SETORES QUE RECEBEM O POTENCIAL	**FATOR DE CORREÇÃO PARA ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE, PORTE E PAVIMENTOS**	**FATOR DE CORREÇÃO PARA ACRÉSCIMO SOMENTE DE PAVIMENTOS**
SE – BR – 116 SE – MF SE – AC SE – CF SE – WB ZR – 3 Rebouças/Prado Velho ZR – 4 – Rebouças	**0,55** Para potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação.	**0,11** Para potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação.
	0,75 Para os demais potenciais.	**0,15** Para os demais potenciais.
Setor Especial do Centro Cívico Setores Especiais Conectores ZE ZC Setor Especial Estrutural – Via Central Setor Especial das Vias Setoriais e Coletoras 1 Zona de Transição – BR – 116 ZR-4 – Alto da XV	**0,75** Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação.	**0,15** Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação.