



DECRETO Nº 1850

Estabelece condições para a concessão e transferência de potencial construtivo, e regulamenta as Leis Municipais n.ºs 9.803, de 3 de janeiro de 2000 e 12.080, de 19 de dezembro de 2006.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais contidas no artigo 72, inciso IV da Lei Orgânica do Município de Curitiba;

considerando o estabelecido nas Leis Municipais n.ºs 9.800, 9.801, 9.803, 9.804 e 9.805, todas de 3 de janeiro de 2000;

considerando a Lei Municipal n.º 12.080, de 19 de dezembro de 2006, alterada pela Lei Municipal n.º 13.899, de 9 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal – RPPNM;

considerando a necessidade de adequação e simplificação dos procedimentos pertinentes, com base no Processo nº 01-104669/2012 - PMC,

DECRETA:

Art.1.º A concessão de potencial construtivo, assim como a sua transferência, obedecerão às disposições do presente decreto.

TÍTULO I

DA CONCESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE UNIDADE DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO – UIP

Art.2.º A concessão de potencial construtivo oriundo de Unidade de Interesse de Preservação – UIP dependerá de prévia análise e aprovação pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC, mediante protocolo de requerimento específico.

Parágrafo único. A documentação necessária e o fluxo de tramitação do protocolo de solicitação de concessão de potencial construtivo, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU por meio de instrumento apropriado.

Art.3.º Após o tramite do protocolo e havendo aprovação, será emitida Certidão de Concessão de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU contendo no mínimo os seguintes dados:

- I - nome do proprietário do potencial construtivo e sua identificação;
- II - endereço do imóvel a ser concedido o potencial e sua indicação fiscal;
- III - zoneamento;
- IV - coeficiente de aproveitamento do lote;
- V - potencial construtivo concedido;
- VI - valor unitário do terreno segundo avaliação da Prefeitura Municipal de Curitiba;
- VII - condições de concessão e transferência do potencial construtivo estabelecidas pela



CAPC.

§1.º A emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo dependerá da aprovação do projeto de restauro da Unidade de Interesse de Preservação e expedição do alvará respectivo.

§2.º A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo será emitida em nome do proprietário da UIP.

Art.4.º A concessão do potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a UIP.

Art.5.º Posteriormente à emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, poderá ser realizada solicitação para transferência parcial deste potencial. Esta solicitação deverá ser formalizada mediante protocolo de requerimento específico, cuja análise será realizada pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC, com base no cronograma físico/financeiro e em vistorias de acompanhamento do restauro da UIP.

§1.º Para realização da primeira transferência de potencial construtivo, deverá ser apresentado o título de propriedade do imóvel com a averbação referida no artigo 4.º, deste decreto.

§2.º Poderá ser autorizada a transferência da 1.º parcela de potencial construtivo, limitada a 35% do total concedido, para o início das obras de restauro.

§3.º A transferência da totalidade do potencial construtivo, somente será autorizada após a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO referente ao restauro da UIP que originou o potencial.

§4.º Havendo deferimento do protocolo de solicitação será emitida Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo os parâmetros construtivos ampliados.

§5.º A expedição de alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial será condicionada à prévia emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§6.º Cada transferência de Potencial Construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a UIP, ficando uma transferência condicionada à apresentação do documento com averbação da anteriormente realizada. Para a última transferência sua averbação será necessária para encerramento do processo administrativo, mediante Termo de Compromisso firmado pelo interessado.

TÍTULO II

DA CONCESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
DE RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL MUNICIPAL – RPPNM

Art.6.º A concessão de potencial construtivo oriundo de Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal – RPPNM será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo, na continuidade do andamento do processo de criação da reserva ou mediante protocolo de requerimento específico.

§1.º A concessão deste potencial construtivo dependerá da prévia promulgação do Decreto de criação da RPPNM.

§2.º A documentação necessária e o fluxo de tramitação do protocolo de solicitação de concessão de potencial construtivo, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU por meio de instrumento apropriado.

Art.7.º O Potencial Construtivo a ser concedido será obtido mediante a multiplicação da área onde foi instituída a RPPNM pelo coeficiente básico de aproveitamento do lote, estabelecido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de



2000), e será expresso em área (m²).

Art.8.º Após o tramite do protocolo e havendo deferimento, será emitida Certidão de Concessão de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo no mínimo os seguintes dados:

I - nome do proprietário do potencial construtivo e sua identificação;

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

III - zoneamento;

IV - coeficiente de aproveitamento do lote;

V - potencial construtivo concedido;

VI - valor unitário do terreno segundo avaliação da Prefeitura Municipal de Curitiba;

VII - condições de concessão e transferência do potencial construtivo estabelecidas no Termo de Compromisso assinado na ocasião da criação da RPPNM.

Parágrafo único. A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo será emitida em nome do proprietário da RPPNM.

Art.9.º A concessão do potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a RPPNM.

Art.10 Posteriormente à emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, poderá ser realizada solicitação para transferência parcial deste potencial. Esta solicitação deverá ser formalizada mediante protocolo de requerimento específico, cuja análise será realizada pelas Secretarias do Meio Ambiente e Urbanismo.

§1.º Para realização da primeira transferência de potencial construtivo, deverá ser apresentado o título de propriedade do imóvel com a averbação referida no artigo 8.º, deste decreto.

§2.º Poderá ser autorizada a transferência da 1ª parcela de potencial construtivo, limitada a 35% do total concedido, para cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso.

§3.º A transferência da totalidade do potencial construtivo concedido somente será autorizada após parecer favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente quanto ao cumprimento do Termo de Compromisso assinado na ocasião da criação da RPPNM e implementação parcial do Plano de Manejo e Conservação, conforme cronograma previamente aprovado.

§4.º Havendo deferimento do protocolo de solicitação será emitida Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo os parâmetros construtivos ampliados.

§5.º A expedição de alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial será condicionada à prévia emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§6.º Cada transferência de Potencial Construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a UIP, ficando uma transferência condicionada à apresentação do documento com averbação da anteriormente realizada. Para a última transferência sua averbação será necessária para encerramento do processo administrativo, mediante Termo de Compromisso firmado pelo interessado.

TÍTULO III

DA CONCESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

COMO FORMA DE INDENIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 2.º DA LEI MUNICIPAL N.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000

Art.11 A concessão de potencial construtivo como forma de indenização, nas hipóteses previstas no artigo 2.º da Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000, dependerá de



prévia análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU ouvido o(s) órgão(s) municipal(is) envolvido(s), mediante protocolo de requerimento específico.

Art.12 Após a aprovação do CMU, no caso de haver necessidade de formalização da transferência de propriedade de terreno (parcial ou total) ao Município, a lavratura da Escritura Pública e posterior averbação junto ao Registro de Imóveis serão realizadas pela Procuradoria Geral do Município – PGM.

Art.13 Concluída a averbação mencionada no artigo 12, deste decreto, será emitida Certidão de Concessão de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo no mínimo os seguintes dados:

I - nome do proprietário e sua identificação;

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

III - zoneamento;

IV - coeficiente de aproveitamento do lote;

V - endereço do imóvel a ser transferido ao Município, quando for o caso, e sua indicação fiscal;

VI - valor unitário do terreno segundo avaliação da Prefeitura Municipal de Curitiba;

VII - potencial construtivo concedido;

VIII - condições de concessão e transferência do potencial estabelecidas pelo CMU.

Art.14 Posteriormente à emissão da Certidão referida no artigo 13, deste decreto, poderá ser realizada solicitação para transferência parcial deste potencial. Esta solicitação deverá ser formalizada mediante protocolo de requerimento específico, cuja análise será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU.

§1.º Havendo deferimento do protocolo de solicitação será emitida Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo os parâmetros construtivos ampliados.

§2.º A expedição de alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial será condicionada à prévia emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

TÍTULO IV

DA CONCESSÃO DE INCENTIVO À PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E AMBIENTAL – ÁREAS VERDES

Art.15 A concessão do incentivo à proteção e preservação do patrimônio natural e ambiental, dependerá de prévia análise e aprovação das Secretarias do Meio Ambiente e Urbanismo, mediante protocolo de requerimento específico.

Parágrafo único. A documentação necessária e o fluxo de tramitação do protocolo de solicitação de concessão de incentivo, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU por meio de instrumento apropriado.

Art.16 Após o tramite do protocolo e havendo deferimento, será emitida Certidão de Concessão de Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo no mínimo os seguintes dados:

I - nome do proprietário do potencial construtivo e sua identificação;

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

III - zoneamento

IV - coeficiente de aproveitamento do lote;

V - potencial construtivo concedido;

VI - valor unitário do terreno segundo avaliação da Prefeitura Municipal de Curitiba;

VII - condições de concessão do potencial construtivo estabelecidas pelos órgãos envolvidos.



TÍTULO V

DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DA CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL

Art.17 A titularidade da concessão de potencial construtivo poderá ser transferida mediante protocolo de requerimento específico, formalizado pelo proprietário, obedecendo aos seguintes critérios:

- I - a transferência deverá englobar a integralidade da concessão ou o total do remanescente;
- II - quando se tratar de Unidade de Interesse de Preservação – UIP ou Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal – RPPNM, a transferência de titularidade da concessão de potencial poderá ser efetuada somente no caso de transferência do imóvel, ficando o mesmo em nome do adquirente.

Parágrafo único. A documentação necessária e o fluxo de tramitação do protocolo de solicitação transferência de titularidade de concessão de potencial construtivo, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU por meio de instrumento apropriado.

Art.18 Após o tramite do protocolo e havendo deferimento, será emitida Certidão de Transferência de Titularidade do Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo contendo no mínimo os seguintes dados:

- I - nome do transmitente e adquirente e respectivas identificações;
- II - endereço do imóvel que originou a concessão de potencial e respectiva indicação fiscal;
- III - zoneamento;
- IV - coeficiente de aproveitamento do lote;
- V - valor unitário do terreno segundo avaliação da Prefeitura Municipal de Curitiba;
- VI - potencial construtivo original e o concedido na transferência de titularidade;
- VII - condições de transferência de titularidade do potencial.

TÍTULO VI

DOS PARÂMETROS TÉCNICOS

Art.19 A transferência de potencial construtivo será realizada mediante aplicação da fórmula de cálculo referida no artigo 5.º da Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000.

§1.º Serão aplicados fatores de correção, de acordo com o uso da edificação, tipo de acréscimo (coeficiente ou pavimento), zonas e setores de uso referente ao lote que recebe o potencial e origem do potencial construtivo, conforme estabelecido nos Anexos I e II, parte integrante deste decreto.

§2.º Em decorrência dos fatores de correção citados no §1.º, deste artigo, a fórmula de

cálculo terá a seguinte configuração:

$$P_c = \frac{P_{tr} \times V_{mr} \times C_c \times F_c}{V_{mc} \times C_r}$$

Onde:

P_c = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;

P_{tr} = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial;

V_{mr} = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;

V_{mc} = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;
Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;
Fc = Fator de correção.

§3.º Nas zonas cujo coeficiente de aproveitamento do lote estabelecido pela Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares for inferior a 1, para efeito de aplicação da fórmula constante no §2.º, deste artigo, os valores das variáveis “Cc” e “Cr” serão considerados como 1.

Art.20 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 adicional de construção acima do coeficiente básico de aproveitamento do lote, estabelecido na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, atendido o limite estabelecido na Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000;

II - acréscimo de pavimento(s) – área do(s) pavimento(s) acrescido(s) (somatória das áreas computáveis e não computáveis), acima da altura básica (em número de pavimentos) estabelecida na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, atendido o limite estabelecido na Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000.

Parágrafo único. No caso em que for solicitado ambos os acréscimos citados nos Incisos I e II, deste artigo, será tomado para base de cálculo o maior valor.

Art.21 Para os demais usos estabelecidos no Quadro I da Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000, o acréscimo de potencial corresponde a:

I - para os imóveis situados em ZR-3 Rebouças/Prado Velho, ZR-4 Alto da XV, ZR-4 Rebouças e Setor Especial do Centro Cívico – Demais vias – , área adicional de construção acima do porte permitido na Lei Municipal n.º 9.800 / 2.000, e seus Decretos complementares;

II - para os imóveis situados em Zona Central, Zonas Especiais, e nos Setores Especiais Conectores, Estrutural – Via Central, Marechal Floriano Peixoto, Comendador Franco, Pres. Affonso Camargo e Pres. Wenceslau Brás:

a) acréscimo de coeficiente de aproveitamento – área adicional de construção acima do coeficiente básico de aproveitamento do lote, estabelecido na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, atendido o limite estabelecido na Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000;

b) acréscimo de pavimento(s) – área do(s) pavimento(s) acrescido(s) (somatória das áreas computáveis e não computáveis), acima da altura básica (em número de pavimentos) estabelecida na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, atendido o limite estabelecido na Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000.

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

a) acréscimo de porte ou coeficiente – área adicional de construção acima do porte permitido na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, ou coeficiente de aproveitamento do lote 1,0 estabelecido nos Decretos Municipais n.ºs 188, de 3 de abril de 2000 e 488, de 12 de março de 2001, obedecido o porte máximo e coeficiente estabelecidos nos Decretos Municipais n.ºs 188, de 3 de abril de 2000 e 488, de 12 de março de 2001;

b) acréscimo de pavimentos – área do(s) pavimento(s) acrescido(s) (somatória das áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

computáveis e não computáveis), acima da altura básica (em número de pavimentos) estabelecida na Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000 e seus decretos complementares, atendido o limite estabelecido na Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000.

Parágrafo único. No caso em que for solicitado o acréscimo de coeficiente de aproveitamento do lote ou porte, será efetuado também o cálculo referente à área dos pavimentos acrescidos, sendo tomado como base de cálculo o maior valor.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.22 Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, ouvidos os demais órgãos envolvidos.

Art.23 Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art.24 Ficam revogados os Decretos Municipais n.ºs 625/2004 e 1.590/2011 e os artigos 19 a 22 do Decreto Municipal n.º 194/2000.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 27 de novembro de 2012.

LUCIANO DUCCI-PREFEITO MUNICIPAL

SUELY HASS-SECRETÁRIA MUNICIPAL DO URBANISMO

MARILZA DO CARMO OLIVEIRA DIAS-SECRETÁRIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL N.º 1.850/2012

ANEXO I

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.

0,11

Potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.

0,75

Demais potenciais.

0,15

Demais potenciais.

ZR - 3 Rebouças/Prado Velho

ZR - 4 - Rebouças

SE - BR - 116

SE - MF

SE - AC

SE - CF

SE - WB

0,45

Potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação. 0,09

Potencial oriundo de Unidade de Interesse de Preservação.

0,60

Demais potenciais. 0,12

Demais potenciais.

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL N.º 1.850/2012

ANEXO II

USOS - COMERCIAL, DE SERVIÇOS, COMUNITÁRIO E HABITAÇÃO 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação 0,11

Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação

0,65

Potencial oriundo de RPPNM 0,13

Potencial oriundo de RPPNM

0,75

Demais potenciais. 0,15

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 0,65

Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação 0,13

Potencial oriundo de Unidades de Interesse de Preservação

0,75

Potencial oriundo de RPPNM 0,15

Potencial oriundo de RPPNM