



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PUBLICADO NO DOM N.º 09
DE 31 / 01 / 2012

DECRETO N.º **134**

Regulamenta a Lei Municipal n.º 13.909, de 19 de dezembro de 2011, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Linha Verde - OUC-LV, quanto à operacionalização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais que lhe foram conferidas pelo artigo 72, inciso IV da Lei Orgânica do Município de Curitiba;

considerando o contido na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2011, Estatuto da Cidade;

considerando o contido na Lei Municipal n.º 11.266, de 16 de dezembro de 2004, que dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade;

considerando o contido nos artigos 14 a 17 da Lei Municipal n.º 13.909, de 19 de dezembro de 2011, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Linha Verde - OUC-LV,

DECRETA:

Art. 1.º Fica regulamentada a Lei Municipal n.º 13.909/2011, quanto à emissão, alienação, administração, controle e demais operações pertinentes aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, bem como, o procedimento para sua utilização como contrapartida financeira para aquisição de potencial adicional de construção, obedecendo ao disposto neste decreto, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde - OUC-LV.

Art. 2.º A emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs será realizada pelo Município de Curitiba, para fins de utilização como contrapartida financeira na aquisição de potencial adicional de construção e demais incentivos construtivos previstos na Lei Municipal n.º 13.909/2011.

§1.º A quantidade total de CEPACs a serem emitidos fica limitada em 4.830.000.



§2.º Os CEPACs emitidos serão vinculados a OUC-LV onde constará a sua identificação e os benefícios por ela assegurados ficam restritos aos lotes contidos no interior da sua área de abrangência.

§3.º O valor mínimo dos CEPACs emitidos será de R\$ 200,00.

Art. 3.º A alienação dos CEPACs poderá ocorrer mediante colocações privadas ou públicas.

§1.º A alienação privada ocorrerá quando os CEPACs forem utilizados diretamente para pagamento das obras e desapropriações previstas no plano de intervenções da OUC-LV, ou em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§2.º As colocações 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 n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003, e a legislação pertinente.

§3.º Caberá à Secretaria Municipal de Finanças - SMF e a Secretaria Municipal de Administração - SMAD, decidirem conjuntamente pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 4.º A Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU em conjunto com a Secretaria Municipal de Finanças - SMF, publicarão portaria relativa às condições específicas de cada emissão de CEPACs, contendo:

- I - a indicação da OUC-LV;
- II - a indicação do conjunto de obras e intervenções que será custeada com a emissão dos CEPACs, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;
- III - o valor total da emissão;
- IV - o preço mínimo de cada CEPAC;
- V - a quantidade de CEPACs emitida;
- VI - a tabela dos Fatores de Equivalência da OUC-LV;
- VII - outras informações que entender relevantes.

Art. 5.º Ficam as Secretarias Municipais do Urbanismo - SMU e de Finanças - SMF autorizadas a tomar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal n.º 10.257/2001, nas Leis Municipais n.ºs 11.266/2004 e 13.909/2011 e Instrução n.º 401/2003 da CVM e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e na legislação vigente aplicável.



§1.º Ficará a cargo da Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, a adoção das providências necessárias para o controle das emissões, das alienações, das transferências e das conversões dos benefícios dos CEPACs.

§2.º Ficará a cargo da Secretaria Municipal de Finanças - SMF a escrituração dos CEPACs em nome do adquirente e a utilização direta dos CEPACs para pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações.

§3.º Poderão ser contratados terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela CVM.

§4.º A Secretaria Municipal de Finanças - SMF poderá firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§5.º Os contratos e convênios firmados pela Secretaria Municipal de Finanças - SMF com terceiros deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

- I - acesso à Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;
- II - registro da utilização dos direitos assegurados pelos CEPACs por seus titulares;
- III - prestação de informação aos titulares de CEPACs acerca de suas posições, da mesma forma que é assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;
- IV - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

Art 6.º Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, ficando dispensada a emissão física de documentos, desde que atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 7.º Cada emissão de CEPAC está diretamente vinculada e limitada à quantidade necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que serão previamente definidas pela Comissão Executiva do Programa de Intervenções e submetidas à aprovação Grupo de Gestão, instituídos de acordo com os artigos 19 e 18, da Lei Municipal n.º 13.909/2011, respectivamente.



§1.º Para fins de aplicação das disposições deste decreto entende-se como intervenção o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações. Seu custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, o ressarcimento de custos administrativos, o pagamento de terceiros contratados e de eventuais taxas incidentes, bem como os custos decorrentes da elaboração de estudos e projetos vinculados à OUC-LV, desde que devidamente comprovados.

§2.º Os CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras e desapropriações da intervenção, ou conjunto de intervenções, que originou a sua emissão. É expressamente vedada a sua utilização em outra intervenção ou para qualquer outro fim.

§3.º Na utilização dos CEPACs diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no âmbito da OUC-LV ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, o valor dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

§4.º Os recursos obtidos com a alienação de CEPACs deverão ser mantidos em conta corrente individual e específica, podendo a Secretaria Municipal de Finanças - SMF utilizá-los apenas em investimentos de baixo risco e grande liquidez, a fim de viabilizar os pagamentos de acordo com o fluxo das intervenções.

§5.º A emissão de CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da mesma OUC-LV, somente ocorrerá quando:

- I - for concluída a intervenção anterior; ou
- II - tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPACs emitidos para custeio da intervenção anterior, na forma do **caput** deste artigo; ou
- III - tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na conta corrente de que trata o §4.º deste artigo, os recursos necessários à conclusão da intervenção anterior.

§6.º No caso de conclusão da intervenção prevista e ocorrência de remanescência de recursos financeiros obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da OUC-LV, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§7.º Se ainda não ocorrido leilão público, o valor dos CEPACs será aquele estabelecido de acordo com o disposto no artigo 2.º, deste decreto.



Art. 8.º Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da OUC-LV, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

Art. 9.º Para pagamento de obras das intervenções da OUC-LV com CEPACs, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade.

§1.º Os CEPACs somente poderão ser utilizados após a assinatura do respectivo contrato, com o estabelecimento do custo total da obra, e a celebração de documento comprobatório da concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

§2.º Caso o contrato seja aditado ou, por qualquer motivo, haja modificação do valor real da intervenção, poderão ser emitidos e utilizados CEPACs até a quantidade necessária para seu custeio.

Art. 10 Os CEPACs poderão ser oferecidos em garantia de operações de financiamento realizadas pela Prefeitura Municipal de Curitiba com instituições financeiras para obtenção de recursos visando a implementação de obras da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, devendo o gravame ser devidamente averbado nos registros do escriturador e da empresa especializada em custódia.

§1.º A averbação será feita a partir da data em que for assinado o contrato de financiamento.

§2.º Para a alienação dos CEPACs oferecidos como garantia em operações de financiamento, deverá ser adotado o mesmo sistema previsto de leilões públicos de CEPACs.

Art. 11 Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras ou desapropriações não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, podendo ser utilizados, desde logo, por seu titular para conversão em benefícios, vinculação a terrenos, transferência a terceiros ou quaisquer outros fins.

Art. 12 A utilização dos CEPACs para obtenção de potencial adicional de construção poderá ocorrer mediante adoção dos seguintes procedimentos:

I - apresentação de projeto de construção para análise na Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, contemplado com área acrescida de construção e os eventuais incentivos construtivos, obedecendo-se os limites e critérios estabelecidos na lei da OUC-LV.

II - Protocolo de requerimento padrão endereçado à Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, solicitando vinculação de CEPACs a um terreno contido no âmbito da OUC-LV, para fins de reserva de estoque da área adicional de construção.



§1.º O interessado será comunicado pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU quanto ao cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida. Deverá entregar ao órgão esta quantidade de CEPACs, recebendo do mesmo a Certidão de Quitação da Outorga Onerosa em CEPACs ou Certidão de Vinculação ao Lote.

§2.º A quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessária para pagamento da outorga onerosa será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$Qtde = Aca \div FE$, onde:

Qtde: Quantidade de CEPACs necessários;

Aca: Área adicional de construção computável do empreendimento;

FE: Fator de Equivalência definido por setor e uso, conforme tabela II, do artigo 14, da Lei Municipal n.º 13.909/2011.

§3.º A Certidão de Quitação da Outorga Onerosa em CEPACs será devidamente identificada e constará expressamente no Alvará de Construção e no Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras.

Art. 13 Após a utilização dos CEPACs para obtenção de potencial adicional de construção ou vinculação a um terreno, a Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU comunicará a Secretaria Municipal de Finanças - SMF a qual promoverá o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 14 Cada CEPAC assegurará ao seu titular, a qualquer tempo, o direito adicional de construção e os demais incentivos construtivos previstos, obedecendo-se os Fatores de Equivalência estabelecidos por setor e uso e os limites de acréscimo de construção definidos para cada zona e setor de uso da operação urbana.

Art. 15 A cada 6 meses, as Secretarias Municipais do Urbanismo e de Finanças divulgarão no Diário Oficial - Atos do Município de Curitiba e no portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Curitiba na Internet, as seguintes informações:

- I - balancete contendo as receitas e despesas da OUC-LV;
- II - quantidade total de CEPACs emitidos;
- III - quantidade de CEPACs utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras;
- IV - quantidade de CEPACs utilizados como garantia de operações de financiamento;
- V - quantidade de CEPACs convertidos em direito adicional de construção e incentivos construtivos;



- VI - estoque de área adicional de construção consumido e disponível;
- VII - demais informações consideradas relevantes.

Art. 16 Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 26 de janeiro de 2012.

Luciano Ducci
Prefeito Municipal

Suely Hass
Secretária Municipal do Urbanismo

Dinorah Botto Portugal Nogara
Secretária Municipal de Administração

João Luiz Marcon
Secretário Municipal de Finanças