



## DECRETO Nº 1736

*Regulamenta a Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020, no tocante à utilização da Cota de Potencial Construtivo (CPC) e dá outras providências.*

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, e com base no Protocolo n.º 01-132682/2020;

considerando o disposto no Parágrafo único do artigo 1º e o artigo 36 da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020,

DECRETA:

### CAPÍTULO I

Disposições iniciais

Art. 1º A concessão de potencial construtivo na modalidade de Cota de Potencial Construtivo – CPC, definida pela Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020, obedecerá ao disposto no presente decreto.

Art. 2º Conforme o disposto na Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020, a Cota de Potencial Construtivo - CPC será o instrumento urbanístico a ser utilizado para:

I - regularização e ampliação de ático;

II - regularização simplificada e de imóveis comunitários;

III - regularização e ampliação de usos não habitacionais de porte vicinal para alcançar até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

IV - regularização e ampliação de usos não habitacionais nos imóveis situados no Setor Especial do Sistema Viário Básico.

§1º A Cota de Potencial Construtivo - CPC será utilizada igualmente para financiar a restauração e conservação de Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEP.

§2º Todos os casos de ampliação e regularização de área construída e porte estão limitados aos valores máximos de coeficiente de aproveitamento e altura definidos nos Quadros anexos e parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 3º Cada Cota de Potencial Construtivo equivale a 1,0m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área construída.

Art. 4º O montante da contrapartida financeira referente à concessão de Cotas de Potencial Construtivo - CPC poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, tendo cada parcela o valor mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo único. Para fins de parcelamento, quando solicitado pelo interessado, este deverá firmar Termo de Compromisso na Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU e registrá-lo em cartório, antes do recolhimento da primeira parcela.

### CAPÍTULO II

Fórmula básica de cálculo e casos de aplicação da Cota de Potencial Construtivo - CPC para ampliação de área construída e porte

#### Seção I

Fórmula básica de cálculo

Art. 5º Para o cálculo do valor das cotas a serem concedidas, e salvo casos específicos previstos neste decreto, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_p = (A/C) \times V_{up} \times F_c \times F_a$$

Onde:

$V_p$  = Valor a pagar

$A$  = Área construída a ser acrescida ou regularizada

$C$  = Coeficiente de aproveitamento básico

$V_{up}$  = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração das cotas.

$F_c$  = Fator de correção, variável segundo o tipo de transação desejada e fixado nas Seções seguintes.

$F_a$  = Fator de atratividade de CPC, variável segundo o tipo de transação desejada e fixado nas Seções seguintes.

#### Seção II

Ampliação e regularização de área construída em edificações de uso não habitacional de porte vicinal



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 6º A Cota de Potencial Construtivo - CPC será utilizada para permitir a ampliação e regularização de área construída em edificações de uso não habitacional de porte vicinal, sendo aplicados os seguintes elementos e valores:

I - aumento de porte do que exceder 200m<sup>2</sup> até alcançar 400m<sup>2</sup>;

II - utilização da fórmula básica de cálculo constante no artigo 5º;

III - Fc = Fator de correção, igual a 0,75 (zero vírgula setenta e cinco);

IV - Fa = Fator de atratividade de CPC, fixado em 1,0 (um vírgula zero);

V - Vup = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração das cotas para a tipologia de zoneamento na qual se encontra o imóvel em pauta.

Parágrafo único. Essa ampliação e regularização se aplica aos casos previstos no Quadro III, parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020.

### Seção III

Ampliação e regularização de área construída em edificações de uso não habitacional no Setor Especial do Sistema Viário Básico

Art. 7º A Cota de Potencial Construtivo – CPC será utilizada para permitir a ampliação e regularização de área construída em edificações de uso não habitacional localizadas no Setor Especial do Sistema Viário Básico, sendo aplicados os seguintes elementos e valores:

I - aumento de porte acima do estabelecido como permissível nos Quadros XLIV a XLVII, parte integrante da Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima estabelecidos no Quadro IV, parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020;

II - utilização da fórmula básica de cálculo constante no artigo 5º;

III - Fc = Fator de correção, igual a 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) nos casos de aumento de área construída e alteração de uso, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos sem acréscimo de área construída;

IV - Fa = Fator de atratividade de CPC, fixado em 1,0 (um vírgula zero);

V - Vup = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo - CPC, constante no boletim de valoração das cotas para a tipologia de zoneamento na qual se encontra o imóvel em pauta.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Parágrafo único. O aumento de porte de que trata o inciso I deste artigo é permissível a critério do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.

### Seção IV

#### Ampliação e regularização de área construída em ático

Art. 8º A Cota de Potencial Construtivo - CPC será utilizada para permitir a ampliação e regularização da área construída de ático até o limite de 2/3 (dois terços) do maior pavimento-tipo da edificação ou do pavimento imediatamente inferior, o que for maior.

Art. 9º Para o cálculo do valor das Cotas de Potencial Construtivo – CPC a serem concedidas para a ampliação de ático será utilizada a seguinte fórmula:

$V_p = A \times V_{up}$ , onde:

$V_p$  = Valor a pagar

$A$  = Área a ser acrescida no ático, excedente de 1/3 (um terço) do pavimento referido no **caput** até o limite de 2/3 (dois terços).

$V_{up}$  = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração das cotas para a tipologia de zoneamento na qual se encontra o imóvel em pauta.

§1º O ático não pode ser uma unidade autônoma da edificação, devendo estar vinculado ao pavimento imediatamente inferior.

§2º Os critérios de configuração do ático são aqueles definidos em regulamentação específica.

## CAPÍTULO III

### Da regularização simplificada e de imóveis comunitários

#### SEÇÃO I

##### Da regularização simplificada

Art. 10. Para fins de regularização simplificada estabelecida no Decreto Municipal n.º 302, de 26 de março de 2018, fica estabelecido o valor da cota igual ao valor do metro quadrado de terreno para fins de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração de cotas, correspondente ao Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 11. Para a regularização de outros parâmetros construtivos autorizados pelos artigos 33 e 34 da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015, e não especificados neste decreto, onde o Conselho Municipal de Urbanismo - CMU entenda ser necessária a exigência de aquisição de potencial construtivo, o valor a pagar das cotas de potencial construtivo será calculado conforme a fórmula estabelecida no artigo 5º, aplicando-se os seguintes valores:

I - Fator de correção ( $F_c$ ) = 0,75 (zero vírgula setenta e cinco).

II - Fator de atratividade ( $F_a$ ) = 1,0 (um vírgula zero).

III - O fator de correção previsto no inciso II do artigo 29 da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020, a ser incorporado à fórmula definida no artigo 5º, será de 1,2 (um vírgula dois).

IV -  $V_{up}$  = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração das cotas para essa transação específica.

### SEÇÃO II

Da regularização de imóveis comunitários

Art. 12. Para a regularização de imóveis comunitários estabelecida no artigo 35 da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015, a critério do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, o valor das Cotas de Potencial Construtivo – CPC, será calculado conforme a fórmula estabelecida no artigo 5º, aplicando-se os seguintes valores:

I - Fator de correção ( $F_c$ ), igual a 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) nos casos de regularização de aumento de área construída, alteração de uso e aumento de porte de uso não habitacional, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos sem acréscimo de área construída;

II - Fator de atratividade ( $f_a$ ) = 1,0;

III - O fator de ajuste previsto no inciso I do artigo 29 da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020, a ser incorporado à fórmula definida no artigo 5º, deverá variar como segue:

a) 0,25: área total construída de até 400m<sup>2</sup>;

b) 0,50: área total construída entre 401m<sup>2</sup> e 800m<sup>2</sup>;

c) 0,75: área total construída acima de 800m<sup>2</sup>.

IV -  $V_{up}$  = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante no boletim de valoração das cotas para essa transação específica.

§1º A regularização de imóveis comunitários sem fins lucrativos fica isenta da aquisição de potencial construtivo, conforme autorizado pelo §3º do artigo 34 da Lei n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

§2º Para a regularização de outros parâmetros construtivos, não previstos no inciso I deste artigo, onde o Conselho Municipal de Urbanismo – CMU entenda ser necessária a exigência de aquisição de potencial, o fator de correção indicado nesse inciso fica fixado em 0,80 (zero vírgula oitenta).

### CAPÍTULO IV

Da restauração e conservação de Unidades de Interesse Especial de Preservação – UIEP

Art. 13. A Cota de Potencial Construtivo – CPC será utilizada para financiar projetos de restauração e conservação de Unidades de Interesse Especial de Preservação – UIEP.

§1º Para o cálculo da emissão de Cotas de Potencial Construtivo – CPC com essa finalidade, o total a ser emitido levará em consideração o orçamento previsto da obra e o valor genérico de cotas previsto no boletim de valoração de cotas.

§2º O valor da Cota de Potencial Construtivo – CPC para os interessados nessa aquisição será aquele correspondente ao valor do metro quadrado de terreno (Vup) para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC definido no boletim de valoração de cotas para a região da cidade na qual se encontra o imóvel onde a cota será utilizada para ampliação ou regularização de área construída, seguindo as respectivas fórmulas de cálculo.

§3º No caso de haver saldo de recursos ao término da obra de restauro ou conservação, esse saldo será reservado para a próxima obra de restauro ou conservação de UIEP.

§4º No caso de o volume arrecadado com a concessão de cotas não ter sido suficiente para cobrir o orçamento do projeto de restauro e conservação, poderá haver uma emissão suplementar, respeitado o limite de emissão anual de cotas previsto no artigo 22 da Lei Municipal n.º 15.661, de 6 de julho de 2020.

### CAPÍTULO V

Das Disposições Transitórias e Finais

Art.14. Poderá ser autorizado o reaproveitamento de cotas já concedidas, mas ainda não utilizadas, para fins de utilização em outro projeto no mesmo terreno, sujeitando-se, nesse caso, às condições de uso e ocupação do solo vigentes na data de apresentação desse novo projeto.

Parágrafo único. A partir da data de expedição do alvará referente ao novo projeto, as cotas a serem reaproveitadas terão validade de 4 (quatro) anos.

Art.15. Os casos omissos serão apreciados pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

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

Art. 17. Fica revogado o artigo 9º do Decreto Municipal n.º 1.022, de 15 de julho de 2013.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo - Prefeito Municipal

Júlio Mazza de Souza - Secretário Municipal do Urbanismo

Luiz Fernando de Souza Jamur - Presidente interino do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 21 de dezembro de 2020.