



DECRETO Nº 916

Regulamenta a Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, quanto a utilização de Cotas 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 01-068031/2021,

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS 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 3 de julho de 2020 obedecerá ao disposto neste decreto.

Art. 2º Conforme o disposto na Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, a Cota de Potencial Construtivo – CPC será utilizada para:

I - regularização e ampliação do ático;

II - regularização simplificada e de imóveis comunitários;

III - regularização de usos não habitacionais de pequeno porte de caráter vicinal e de bairro;

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

§1º Aplica-se no que couber, a utilização mencionada nos incisos I a IV para novas edificações nas condições estabelecidas nesse decreto.

§2º Todos os casos de ampliação e regularização de área construída, altura e de porte estão limitados aos valores máximos de coeficiente de aproveitamento e altura definidos nos Quadros anexos parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, a exceção da regularização simplificada e de imóveis comunitários que seguirá o disposto nos artigos 33 a 35 da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015 - Revisão do Plano Diretor.

Art. 3º Cada Cota de Potencial construtivo equivale a 1,00m² (um metro quadrado) de área que ultrapassar os parâmetros básicos estabelecidos na Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019 - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 4º O montante da contrapartida financeira referente a concessão de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, poderá ser parcelada e 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 de Urbanismo - SMU.

CAPÍTULO II

FÓRMULA BÁSICA DE CÁLCULO E CASOS DE APLICAÇÃO DA COTA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO – CPC PARA AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO, DE ÁREA CONSTRUÍDA, PAVIMENTOS E DE PORTE

Seção I

Fórmula básica de cálculo

Art. 5º Para o cálculo do valor das cotas a serem concedidas, 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 a ser regularizada;

C = Coeficiente de aproveitamento básico = 1,0 (um vírgula zero);

V_{up} = Valor do metro quadrado do terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante do boletim de valoração das cotas para Zoneamento onde se situa o imóvel;

F_c = Fator de correção, variável segundo o tipo de transação desejada;

F_a = Fator de atratividade de Cotas de Potencial Construtivo - CPC, variável segundo o tipo de transação desejada.

Parágrafo único. No caso de acréscimo apenas de pavimentos, a área “A” deverá considerar a somatória da área dos pavimentos acrescidos.

Seção II



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Ampliação e regularização de área construída em ático

Art. 6º 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. 7º Para o cálculo de Cotas de Potencial Construtivo – CPC a serem concedidas para 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 ao ático, excedente a 1/3 (um terço) do pavimento referido no artigo 6º 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 do boletim de valoração das cotas para o zoneamento onde se situa o imóvel.

Parágrafo único. Os critérios de configuração do ático são aqueles definidos em regulamentação específica.

Seção III

Ampliação e regularização de área construída em edificações de pequeno porte de caráter vicinal e de bairro

Art. 8º A Cota de Potencial Construtivo – CPC poderá ser usada para permitir a ampliação e regularização do uso vicinal e de bairro de pequeno porte, nas seguintes condições:

I - ampliação de porte do que exceder a 200m² (duzentos metros quadrados) até o máximo de 400m² (quatrocentos metros quadrados), para as Zonas Residenciais especificadas no Quadro III anexo e parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020;

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

$$V_p = A \times V_{up} \times F_c \times F_a$$

Onde:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

A = Área acrescida

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

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

Vup – Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante do boletim de valoração das cotas para o Zoneamento onde se situa o imóvel.

Seção IV

Ampliação e regularização de acréscimo de área construída, coeficiente de aproveitamento básico, de pavimentos e de porte nos imóveis não habitacionais afetos ao Setor Especial do Sistema Viário Básico

Art. 9º A Cota de Potencial Construtivo – CPC será utilizada para permitir a ampliação e regularização de área construída, do coeficiente de aproveitamento básico, de pavimentos e de porte, para edificações não habitacionais afetas ao Setor Especial do Sistema Viário Básico.

§1º Aplica-se o disposto no **caput** nas zonas e setores especiais constantes do quadro IV parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

§2º A ampliação do porte, estabelecido como permissível nos quadros XLIV a XLVII, parte integrante da Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, fica limitada ao atendimento do coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima estabelecida no Quadro IV, parte integrante da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

§3º A ampliação do porte de que trata o §2º deste artigo é permissível, cabendo análise e deliberação do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU.

§4º Para o cálculo do valor das cotas deve ser utilizada a fórmula básica constante do artigo 5º:

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

Onde:

Vp = Valor a pagar;

A = Área acrescida ao porte, ao coeficiente de aproveitamento básico ou aos pavimentos, a ser ampliada ou regularizada;

C = Coeficiente de aproveitamento básico = 1,0 (um vírgula zero):

Fc= fator de correção fixado em 1,0 (um vírgula zero);

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



Vup = Valor do metro quadrado de terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante do boletim de valoração das cotas para o Zoneamento no qual se situa o imóvel.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS DE USO COMUNITÁRIO

Seção I

Da Regularização Simplificada

Art. 10. Para a regularização simplificada dos parâmetros urbanísticos autorizados pelos artigos 33 e 34 da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015 - Revisão do Plano Diretor, o interessado deverá solicitar em requerimento próprio dirigido ao Conselho Municipal de Urbanismo - CMU a análise e deliberação sobre os parâmetros urbanísticos que extrapolarem os parâmetros básicos definidos na Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro 2019 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§1º Ficará a cargo do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, estabelecer o acréscimo ao parâmetro urbanístico a ser regularizado, no caso de coeficiente de aproveitamento, altura, porte, afastamento das divisas e taxa de ocupação entre outros.

§2º O valor do metro quadrado para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, será o constante do boletim de valoração de cotas do Zoneamento onde se situa o imóvel.

Seção II

Da regularização de imóveis de uso comunitário

Art. 11. A regularização de imóveis de uso comunitários estabelecida no artigo 35, da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015 - Revisão do Plano Diretor, será analisada e deliberada pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, que determinará o acréscimo ao parâmetro urbanístico a ser regularizado conforme estabelecido no §1º do artigo 10.

Art. 12. O valor das Cotas de Potencial Construtivo - CPC para a regularização de imóveis comunitários será calculado aplicando-se a fórmula estabelecida no artigo 5º empregando-se os seguintes valores:

$$Vp = (A/C) \times Vup \times Fc \times Fa$$

Onde:

A = área a ser regularizada determinada pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU;

Fc = Fator de correção igual a 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) para acréscimo de área ou coeficiente de aproveitamento básico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Fa = Fator de atratividade que será igual a 1,0 (um vírgula zero);

C= Coeficiente de aproveitamento básico = 1,0 (um vírgula zero);

Vup = Valor do metro quadrado do terreno para fins de aquisição de Cotas de Potencial Construtivo – CPC, constante do boletim de valoração das cotas para o zoneamento onde se situa o imóvel

§1º O fator de ajuste previsto no inciso I, do artigo 29 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, a ser incorporado à fórmula prevista no artigo 5º, deverá variar como segue:

- a) área total construída de até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) – fator de ajuste de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco);
- b) área total construída maior que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) até 800,00m² (oitocentos metros quadrados) – fator de ajuste de 0,50 (zero vírgula cinquenta);
- c) área total construída maior que 800,00m² (oitocentos metros quadrados) – fator de ajuste de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco).

§2º A regularização dos imóveis de uso comunitário sem fins lucrativos fica isenta da aquisição de potencial construtivo adicional, conforme o disposto no §3º do artigo 34 da Lei Municipal n.º 14.771, de 17 de dezembro de 2015.

CAPÍTULO IV

DA RESTAURAÇÃO DE UNIDADES DE INTERESSE ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO- UIEP's

Art. 13. A Cota de Potencial Construtivo – CPC, poderá ser utilizada para financiar projetos e obras de restauração e conservação de imóveis classificados como Unidades de Interesse Especial de Preservação – UIEP's.

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

§2º O valor da Cota de Potencial Construtivo - CPC para aquisição, será aquele correspondente ao valor do metro quadrado de terreno (Vup) constante no boletim de valoração para o zoneamento no qual se situa o imóvel que fará uso das cotas.

§3º A fórmula de cálculo a ser utilizada será especificada no regulamento que determinar o montante das Cotas de Potencial Construtivo – CPC, conforme especificado no §1º.

§4º No caso de haver saldo de recursos ao término da obra de restauro e conservação, esse saldo será reservado para a próxima obra de restauro e conservação de nova Unidade de Interesse Especial de Preservação - UIEP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

§5º No caso de o volume de recursos financeiros arrecadado com a concessão de cotas não ter sido suficiente para cobrir o valor orçado para o projeto e obra de restauro e conservação, poderá haver emissão suplementar, respeitado o limite de emissão anual de cotas previsto no artigo 22, da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 14. A critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, poderá ser autorizado o aproveitamento de cotas já concedidas e não utilizadas, para fins de utilização em outro empreendimento, desde seja no mesmo Zoneamento, e com o valor da Cota de Potencial Construtivo – CPC atualizado pelo boletim de valoração das cotas.

§1º Caberá ao Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, a análise e deliberação no caso do zoneamento onde foram concedidas as cotas, ter sido alterado pela Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019 em relação a Lei Municipal n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000.

§2º Uma vez concedido o aproveitamento das cotas não utilizadas, não será concedido novo aproveitamento.

Art. 15. Para fins de regularização simplificada estabelecida no Decreto Municipal n.º 302, de 26 de março de 2018, fica fixado o valor da Cota de Potencial Construtivo – CPC, o valor constante do boletim de valoração das cotas, correspondente ao Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS, permanecendo as demais determinações do citado decreto.

Art. 16. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.

Art. 17. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18. Ficam revogados o artigo 9º do Decreto Municipal n.º 1.022, de 15 julho de 2013 e o Decreto Municipal n.º 1.736, de 21 de dezembro de 2020.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo

Júlio Mazza de Souza

Prefeito Municipal

Secretário Municipal do Urbanismo

Luiz Fernando de Souza Jamur



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

**Presidente do Instituto de Pesquisa e
Planejamento Urbano de Curitiba**

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 25 de maio de 2021.