



DECRETO Nº 1297

Regulamenta a Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, no que diz respeito à utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e Transferência do Direito de Construir - TDC, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais contidas no inciso IV do artigo 72 da Lei Orgânica do Município de Curitiba, e considerando o disposto no parágrafo único do artigo 1º e o artigo 36 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, e com base no Protocolo n.º 01-163690/2022,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A concessão de potencial construtivo adicional nas modalidades de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e Transferência do Direito de Construir - TDC, definidas pela Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, obedecerá ao disposto no presente decreto.

Art. 2º A Tabela I demonstra de modo simplificado a utilização de cada uma das modalidades de concessão de potencial construtivo adicional, enquanto o Anexo I descreve as zonas com ocupação diferenciada e os Quadros I e II estabelecem os Índices de Prioridade Urbanística - IPU, todos anexos e parte integrante deste decreto.

CAPÍTULO II

DO POTENCIAL ADICIONAL CONCEDIDO MEDIANTE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Art. 3º Caberá à Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU fazer o cálculo referente à contrapartida financeira a ser transferida pelo interessado na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, a qual deverá ser recolhida aos cofres municipais em conta específica para receber exclusivamente os recursos financeiros oriundos de outorga onerosa, a ser definida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF.

§1º A emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo Adicional só poderá ser realizada após a comprovação do pagamento total ou da primeira parcela da contrapartida financeira, em caso de parcelamento nos termos do artigo 6º, deste decreto.

§2º Uma vez formalizado o pagamento da contrapartida financeira, não haverá devolução da importância paga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 4º A Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU, disponibilizará em seu Portal, os dados consolidados referentes à concessão de potencial construtivo mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§1º Os dados mencionados no **caput**, com o total de recursos recolhidos, serão enviados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF, a cada gestor de fundo municipal ou conta orçamentária referida nos incisos I a V do artigo 6º da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, a saber:

I - 70% (setenta por cento) destinados a programas de habitação de interesse social e regularização fundiária vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;

II - 5% (cinco por cento) destinados a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio natural vinculados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente - FMMA;

III - 5% (cinco por cento) destinados a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio cultural vinculados ao Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural - FUNPAC;

IV - 10% (dez por cento) ao Município, para a implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

V - até 10% (dez por cento) a ser direcionado, a critério do Poder Executivo Municipal, dentre as destinações previstas nos incisos I a IV acima, tomando por base os resultados dos processos de consulta pública e participação cidadã referentes às atividades de elaboração da Lei Orçamentária Anual e o respectivo plano de investimentos.

§2º Cada gestor de Fundo Municipal ou conta orçamentária mencionado no parágrafo 1º será responsável por verificar junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF o respectivo repasse à distribuição setorial dos recursos arrecadados.

Art. 5º O valor unitário do metro quadrado do logradouro a ser considerado na determinação do valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, "Vu" na fórmula definida no artigo 7º deste decreto será o valor unitário correspondente ao logradouro onde o imóvel em que se opera a Outorga Onerosa possui sua testada, o qual serve de referência para a determinação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

§1º Quando o terreno possuir mais de uma testada, o valor de referência será aquele correspondente à testada com maior valor unitário de terreno.

§2º No caso de indefinição do valor unitário referido no **caput** deste artigo, devido às características físicas do terreno ou de seus dados cadastrais, o valor unitário a ser considerado será definido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF, com observação aos parâmetros



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

gerais de avaliação adotadas para a determinação de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 6º O montante da contrapartida financeira poderá ser parcelado em até 8 (oito) vezes, tendo cada parcela o valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo único. Para fins de parcelamento, quando solicitado pelo interessado, este deverá firmar Termo de Compromisso na Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU.

Art. 7º Para o cálculo do valor a pagar da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme o disposto nos artigos 11 e 31 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2.020, será utilizada a seguinte fórmula:

$$Vp = (A/Ca) \times Vu \times Fc \times IPU$$

Onde:

Vp = valor a pagar;

A = área a crescer;

Ca = coeficiente de aproveitamento básico do eixo, zona ou setor especial em que se opera a outorga onerosa;

Vu = valor unitário atualizado do metro quadrado, segundo o critério disposto no artigo 5º deste decreto;

Fc = fator de correção igual a 0,75 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos sem acréscimo de coeficiente básico, nem alteração de uso ou aumento de porte;

IPU = índice de prioridade urbanística, segundo o disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 31 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, sendo que esse índice será igual a 1,0 (um vírgula zero) nos casos não abrangidos pelos referidos parágrafos, e será aplicado apenas para o acréscimo do coeficiente básico.

§1º Quando incidirem ambas as condições mencionadas pelo fator de correção e índice de prioridade urbanística - IPU, deverá prevalecer a fórmula de cálculo que resultar em maior valor em prol do Município.

§2º Para facilidade de referência, repetem-se em anexo, parte integrante deste decreto, resumo dos Quadros I e II, partes integrantes da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, já incluídos os valores para o Índice de Prioridade Urbanística - IPU definidos nos parágrafos 1º a 4º do artigo 31 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.



CAPÍTULO III

DO POTENCIAL ADICIONAL CONCEDIDO MEDIANTE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

Seção I

Da Concessão e Transferência de Potencial Construtivo - TDC oriunda de Unidade de Interesse de Preservação – UIP

Art. 8º A concessão de potencial construtivo adicional por meio de Transferência do Direito de Construir - TDC oriunda de Unidade de Interesse de Preservação - UIP dependerá de prévia análise e aprovação pela Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado e Paisagem Urbana - CAPC, mediante requerimento específico.

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

Art. 9º O potencial construtivo do imóvel que contém uma Unidade de Interesse de Preservação - UIP tomará em conta o incentivo construtivo disposto nos artigos 41, 42, 43 da Lei Municipal n.º 14.794, de 22 de março de 2016.

Parágrafo único. As formas de concessão do potencial construtivo são as constantes do Decreto Municipal n.º 81, de 11 de janeiro de 2021, que regulamenta a Lei Municipal n.º 14.794, de 22 de março de 2016.

Art. 10. Após o trâmite 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 ao qual será concedido o potencial e sua indicação fiscal;

III - tipologia de zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV - coeficiente de aproveitamento básico do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

V - potencial construtivo concedido;

VI - valor unitário do metro quadrado do terreno que cede o potencial segundo o disposto no artigo 13 deste decreto;

VII - condições de concessão e Transferência do Direito de Construir- TDC estabelecidas pela Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado e Paisagem Urbana - CAPC.

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

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

Art. 11. A concessão de potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a Unidade de Interesse de Preservação – UIP.

Parágrafo único. A averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da concessão do potencial construtivo, e outras condições quando aplicáveis.

Art. 12. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ptr \times Vur/Vuc \times Cc/Cr \times Fc$$

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido;

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional;

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe a transferência, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir, o qual será igual a 1,0 quando esse valor definido na Lei Municipal nº 15.511, de 10 de outubro de 2019, for menor que 1,0;

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência;

Fc = fator de correção, igual a 0,55 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional nos casos em que essa modalidade de aquisição



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

for autorizada, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos básico, sem acréscimo de coeficiente de aproveitamento básico, nem alteração de uso ou aumento de porte não habitacional.

Parágrafo único. Quando incidirem ambas as condições mencionadas pelo fator de correção, deverá prevalecer a fórmula de cálculo que resultar em maior potencial cedido.

Art. 13. O valor unitário do metro quadrado do logradouro a ser adotado na determinação do valor do potencial construtivo na Transferência do Direito de Construir - TDC será o valor unitário correspondente ao logradouro onde o imóvel em que se opera a transferência de potencial possui sua testada, o qual serve de referência para a determinação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§1º Quando o terreno possuir mais de uma testada, o valor de referência será aquele correspondente à testada com maior valor unitário de terreno.

§2º No caso de indefinição do valor unitário descrito no **caput** deste artigo, devido às características físicas do terreno ou de seus dados cadastrais, o valor unitário a ser considerado será definido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF, com observação aos parâmetros gerais de avaliação adotados para a determinação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 14. Posteriormente à emissão de Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, poderá ser realizada a solicitação para transferência total ou parcial desse direito de construir a ser formalizada mediante requerimento específico.

§1º Essa solicitação será analisada pela Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado e Paisagem Urbana - CAPC com base no cronograma físico-financeiro das obras de restauro e em vistorias de acompanhamento desse restauro.

§2º Para a realização da primeira Transferência do Direito de Construir- TDC, deverá ser apresentado título de propriedade do imóvel com a averbação referida no artigo 11 deste decreto.

§3º As Transferências do Direito de Construir - TDC obedecerão ao disposto a seguir:

I - a primeira Transferência do Direito de Construir - TDC está limitada a 35% (trinta e cinco por cento) do total concedido, de modo a permitir o início das obras de restauro. Para a liberação será exigida a apresentação de Cronograma Físico-Financeiro da obra de restauro;

II - as transferências subsequentes serão autorizadas pela CAPC, com base no Cronograma Físico-Financeiro e em vistorias de acompanhamento da obra de restauro da UIP, até o limite de 70% (setenta por cento) do total concedido;

III - a transferência do remanescente do potencial construtivo 30% (trinta por cento) somente será autorizada após a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO referente ao restauro da UIP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

§4º Havendo deferimento do protocolo de solicitação, será emitida certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU contendo os seguintes elementos:

I - indicação fiscal dos imóveis cedente e receptor do potencial construtivo;

II - tipologia de zoneamento desses imóveis;

III - coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima do imóvel receptor que podem ser alcançados com a transferência de potencial construtivo;

IV - potencial construtivo transferido;

V - valor unitário do metro quadrado de terreno desses imóveis.

§5º A expedição da certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC será condicionada ao pagamento da contribuição especial de 3% (três por cento) sobre o potencial construtivo de que trata o artigo 16 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, cujo valor será calculado com base no disposto no artigo 13 deste decreto, e a ser paga pelo comprador do potencial construtivo adicional.

§6º A expedição de alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial construtivo será condicionada à prévia emissão da certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC.

§7º A transferência total do direito de construir deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a Unidade de Interesse de Preservação - UIP.

Art. 15. A renovação do potencial mencionado no artigo 44 da Lei Municipal n.º 14.794, de 22 de março de 2016, e Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, estará sujeita à boa conservação do imóvel, segundo as obrigações definidas no respectivo processo de restauro.

Parágrafo único. A Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado e Paisagem Urbana - CAPC fará a vistoria de verificação do imóvel e definirá as condições para a renovação do potencial construtivo e seu montante total sem exceder o cálculo original mencionado no inciso V do artigo 10, deste decreto.

Seção II

Da Concessão e Transferência do Direito de Construir - TDC oriunda de Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal - RPPNM



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 16. A concessão de potencial construtivo oriundo de Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal - RPPNM será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, mediante protocolo de requerimento específico.

§1º A concessão desse potencial construtivo dependerá da prévia promulgação do Decreto de criação da Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal - RPPNM, reconhecida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA.

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

§3º O potencial construtivo de imóvel que contenha Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal - RPPNM poderá ser renovado a cada 15 (quinze) anos, conforme autorizado pelo parágrafo único do artigo 6º da Lei Municipal n.º 14.587, de 14 de janeiro de 2015, a critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, desde que a Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA confirme o estado de proteção da RPPNM e o cumprimento dos programas estabelecidos no Plano de Manejo aprovado.

Art. 17. Após o trâmite do protocolo e havendo deferimento, 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 ao qual será concedido o potencial e sua indicação fiscal;

III - tipologia de zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV - coeficiente de aproveitamento básico do lote;

V - potencial construtivo concedido;

VI - valor unitário do metro quadrado do terreno que cede o potencial segundo o disposto no artigo 13 deste decreto;

VII - condições de concessão e Transferência do Direito de Construir - TDC 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 Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal – RPPNM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 18. A concessão de potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a RPPNM.

Parágrafo único. A averbação deverá conter as condições de proteção e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir - TDC, e outras condições aplicáveis.

Art. 19. Posteriormente à emissão da certidão de Concessão de Potencial Construtivo, poderá ser realizada solicitação para transferência total ou parcial desse potencial, a ser formalizada mediante requerimento específico, cuja análise será realizada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA e pela Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU.

§1º Para a realização da primeira Transferência do Direito de Construir- TDC, deverá ser apresentado título de propriedade do imóvel com a averbação referida no artigo 18 deste decreto.

§2º Poderá ser autorizada a transferência da primeira parcela do direito de construir, limitada a 35% (trinta e cinco por cento) do total concedido, de modo a atender o cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso.

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

§4º Havendo deferimento do protocolo de solicitação, será emitida certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC, pela Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU, contendo os seguintes elementos:

I - indicação fiscal dos imóveis cedente e receptor do potencial construtivo;

II - tipologia de zoneamento desses imóveis;

III - coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima do imóvel receptor que podem ser alcançados com a transferência de potencial construtivo;

IV - potencial construtivo transferido;

V - valor unitário do metro quadrado de terreno desses imóveis.

§5º A expedição da certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC será condicionada ao pagamento da contribuição especial de 3% (três por cento) sobre o potencial construtivo de que trata o artigo 17 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, cujo valor será calculado com base no



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

disposto no artigo 13 deste decreto, e a ser paga pelo comprador do potencial construtivo adicional.

§6º A expedição de alvará de construção para o imóvel que recebe o potencial construtivo será condicionada à prévia emissão da certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC.

§7º A transferência total do potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel que contém a RPPNM.

Art. 20. O direito de construir a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ptr \times Vur/Vuc \times Cc/Cr \times Fc$$

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido;

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional;

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe a transferência, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir, o qual será igual a 1,0 quando esse valor definido na Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, for menor que 1,0;

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência;

Fc = fator de correção, igual a 0,75 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional nos casos em que essa modalidade de aquisição for autorizada, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos sem acréscimo de coeficiente básico, nem alteração de uso e aumento de porte não habitacional.

§1º Quando incidirem ambas as condições mencionadas pelo fator de correção, deverá prevalecer a fórmula de cálculo que resultar em maior potencial cedido.

§2º Para a transferência de potencial construtivo das certidões de concessão de potencial emitidas nos termos da Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000, e sua regulamentação, será utilizado o Fator de Correção 0,55 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional nos casos em que esta modalidade de aquisição for autorizada, e 0,15 nos casos do aumento do número de pavimentos sem acréscimo de coeficiente de aproveitamento básico, nem alteração de uso e aumento de porte não habitacional na fórmula prevista no artigo 20 deste decreto.



Seção III

Da Transferência do Direito de Construir - TDC oriunda de Outras Origens e Motivações

Art. 21. A Transferência do Direto de Construir - TDC necessária para atender eventuais desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental e outras motivações de interesse público dependerá de prévia análise pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvidos os órgãos municipais pertinentes, mediante requerimento específico.

Art. 22. Após a análise do Conselho Municipal de Urbanismo - 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.

§1º O potencial construtivo referente à porção de área que foi cedida ao Município deverá ser acrescido dentro do possível à porção remanescente do terreno, nos termos da Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, até a ampliação máxima permitida pela Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

§2º No caso da impossibilidade de aproveitamento desse potencial no próprio terreno remanescente, poderá ser autorizada a Transferência do Direito de Construir - TDC total para outro imóvel do mesmo proprietário ou para terceiros nos termos deste Decreto, sendo dispensada a cobrança da contribuição especial de que trata o artigo 17 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

Art. 23. Concluída a averbação mencionada no artigo 22 deste decreto, e no caso de impossibilidade de utilização no próprio terreno, será emitida certidão de Concessão do Direito de Construir, pela Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, contendo no mínimo os seguintes dados:

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

II - endereço do imóvel ao qual será concedido o potencial e sua indicação fiscal;

III - tipologia de zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV - coeficiente de aproveitamento básico do lote;

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

VI - potencial construtivo concedido;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

VII - valor unitário do metro quadrado do terreno que cede o potencial segundo o disposto no artigo 13 deste decreto;

VIII - condições de concessão e Transferência do Direito de Construir - TDC estabelecidas pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU.

Art. 24. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ptr \times Vur/Vuc \times Cc/Cr \times Fc$$

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido;

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional;

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe a transferência, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir, calculado nos termos do disposto no artigo 13 deste decreto;

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir, o qual será igual a 1,0 quando esse valor definido na Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, for menor que 1,0;

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência;

Fc = fator de correção, igual a 0,75 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional nos casos em que essa modalidade de aquisição for autorizada, e 0,15, nos casos de aumento do número de pavimentos básico sem aumento do coeficiente básico, alteração de uso e aumento de porte não habitacional.

Parágrafo único. Quando incidirem ambas as condições mencionadas pelo fator de correção, deverá prevalecer a fórmula de cálculo que resultar em maior vantagem para o Município.

Art. 25. Posteriormente à emissão da certidão referida no artigo 23 deste decreto, poderá ser realizada solicitação para a transferência parcial ou total desse direito de construir, conforme o disposto nos parágrafos do artigo 22 deste decreto, devendo essa solicitação ser formalizada mediante requerimento específico, cuja análise será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU.

§1º Havendo deferimento do protocolo de solicitação, será emitida certidão de Transferência do Direito de Construir - TDC pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU contendo os seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

I - indicação fiscal dos imóveis cedente e receptor do potencial construtivo;

II - tipologia de zoneamento desses imóveis;

III - coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima do imóvel receptor que podem ser alcançados com a transferência de potencial construtivo;

IV - potencial construtivo transferido;

V - valor unitário do metro quadrado de terreno desses imóveis.

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

Seção IV

Da Transferência de Titularidade da concessão de potencial construtivo do imóvel que cede o potencial.

Art. 26. A titularidade da concessão de potencial construtivo poderá ser transferida mediante 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 da titularidade da concessão de potencial poderá ser efetuada somente no caso de transferência ou venda do imóvel, ficando a nova titularidade em nome do adquirente.

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

Art. 27. Após o trâmite do protocolo e havendo deferimento, será emitida certidão de Transferência da Titularidade do Potencial Construtivo pela Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU, contendo no mínimo os seguintes dados:

I - nome do transmitente e adquirente e respectivas identificações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

II - endereço do imóvel que originou a concessão de potencial construtivo e respectiva Indicação Fiscal;

III - tipologia de zoneamento;

IV - coeficiente de aproveitamento básico do imóvel;

V - potencial construtivo original e o concedido na transferência de titularidade;

VI - condições de transferência de titularidade do potencial construtivo, se houver.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, ouvidos o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC e demais órgãos envolvidos.

Art. 29. Nas aquisições de potencial construtivo adicional para um mesmo empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do total desejado será realizado por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, os demais 50% (cinquenta por cento) deverão ser adquiridos por meio de Transferência do Direito de Construir – TDC.

Art. 30. Para as certidões de potencial construtivo emitidas nos termos da Lei Municipal n.º 9.803, de 3 de janeiro de 2000, e sua regulamentação, será permitida a transferência do potencial construtivo para todas as zonas e usos previstos naquela legislação, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 14 da Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020.

§1º A transferência do potencial construtivo previsto no **caput** deste artigo poderá ser feita para os usos e zonas existentes nas Leis Municipais n.ºs 9.800, de 3 de janeiro de 2000, e 9.803, de 3 de janeiro de 2000, e suas correspondentes na Lei Municipal n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019. Quando não existir correspondência entre os usos e zonas previstos nas leis mencionadas, deverá ser seguida a legislação vigente para a transferência de potencial construtivo.

§2º Deverão ser atendidas todas as demais condições para a transferência de potencial construtivo previstas na Lei Municipal n.º 15.661, de 3 de julho de 2020, e sua regulamentação.

Art. 31. Quando da emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo constará nesta o potencial total concedido, em metros quadrados.

Art. 32. Casos omissos ficam a critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvidas a Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA ou a CAPC, quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 33. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 34. Fica revogado o Decreto Municipal n.º 927, de 30 de junho de 2022.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 30 de setembro de 2022.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo

Prefeito Municipal

Marilza do Carmo Oliveira Dias

Secretária Municipal do Meio Ambiente

Luiz Fernando de Souza Jamur

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

Júlio Mazza de Souza

Secretário Municipal do Urbanismo