



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

DECRETO Nº 1.052

Regulamenta, no âmbito dos imóveis do patrimônio ambiental cultural, as condições especiais de ocupação, bem como as operações de Transferência do Direito de Construir - TDC, previstas na Lei Municipal nº [14.794](#), de 22 de março de 2016, na Lei Municipal nº [15.511](#), de 10 de outubro de 2019, e na Lei Municipal 15.661, de 6 de julho de 2020.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais que lhe foram conferidas pelo art. 72, inciso IV, da [Lei Orgânica do Município de Curitiba](#), e com base no Protocolo nº 01-130208/2023;

considerando a necessidade de proteger e preservar os imóveis do patrimônio ambiental cultural da cidade de Curitiba;

considerando a importância de auferir valor ao patrimônio ambiental cultural, viabilizando a ocupação das edificações de valor ambiental cultural ou tornando-as economicamente atrativas;

considerando os artigos 40 a 47 da Lei Municipal nº 14.794, de 2016, que dispõem sobre os incentivos a bens imóveis integrantes do patrimônio ambiental cultural do Município de Curitiba;

considerando os artigos 223 e 224 da Lei Municipal nº 15.511, de 2019, que dispõem sobre as condições especiais de ocupação de lotes;

considerando o Capítulo III da Lei Municipal nº 15.661, de 2020, no que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir - TDC, DECRETA:

Art. 1º Os incentivos construtivos para os imóveis do patrimônio ambiental cultural, previstos pelos artigos 41 a 43 da Lei Municipal nº 14.794, de 2016, compatibilizados com os artigos 223 e 224 da Lei Municipal 15.511, de 2019, bem como os artigos 12 a 19 da Lei Municipal 15.661, de 2020, classificam-se em:

I - Condições Especiais de Ocupação do Lote;

II - Transferência do Direito de Construir - TDC.

Art. 2º Poderão receber os incentivos descritos no presente Decreto os imóveis do patrimônio ambiental cultural integrantes do Anexo I da Lei Municipal nº 14.794, de 2016, bem como os que venham a integrar a relação dos bens imóveis inventariados ou tombados pelo Município.

Parágrafo único. Em conjuntos, paisagens e eixos tombados, bem como na Zona Histórica e no Setor Preferencial de Pedestres, somente terão direito ao incentivo os imóveis que estiverem relacionados no Anexo I da Lei Municipal nº 14.794, de 2016, bem como os que venham a integrar a relação dos bens imóveis inventariados ou tombados pelo Município.

Art. 3º A concessão dos benefícios previstos neste Decreto dependerá de análise e aprovação pela Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado e Paisagem Urbana - CAPC, mediante requerimento específico.

Seção I Do Cálculo do Potencial Construtivo

Art. 4º O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$P = Ca \times A$

Onde:

P = potencial construtivo.

Ca = coeficiente de aproveitamento básico do terreno.

A = área total do terreno.

Parágrafo único. No caso de terrenos em eixos, zonas ou setores especiais que apresentem coeficiente de aproveitamento básico diferenciado em razão do uso adota-se no cálculo do potencial construtivo a ser transferido aquele de maior valor.

Seção II Das Condições Especiais de Ocupação do Lote

Art. 5º O potencial construtivo de um terreno que contém edificação do patrimônio ambiental cultural deverá ser utilizado preferencialmente no próprio terreno, respeitada a edificação a preservar e sua área de ambiência, obedecidos os parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A área de ambiência da edificação a preservar corresponde a área do terreno onde existem restrições a ocupação, a qual será definida pela CAPC.

Art. 6º Como incentivo à utilização do potencial construtivo no próprio terreno, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e sua projeção não será computada no cálculo da taxa de ocupação.

Art. 7º A utilização do incentivo construtivo no próprio terreno será condicionada à apresentação de alvará de restauro da edificação do patrimônio ambiental cultural, ou do correspondente alvará de reforma simplificada, conforme avaliação da CAPC.

§ 1º A CAPC poderá dispensar a apresentação de alvará de restauro ou do alvará de reforma simplificada, caso o levantamento e o diagnóstico completo da edificação do patrimônio ambiental cultural, nos termos da sua regulamentação específica, demonstrem o excelente estado de conservação desse bem.

§ 2º As despesas da execução do levantamento e diagnóstico completo citados no caput do artigo correrão as expensas do proprietário do imóvel.

Art. 8º De acordo com o contido nos artigos 223 a 225 da Lei Municipal nº 15.511, de 2019, poderão ser estabelecidos outros parâmetros construtivos especiais, a critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvida a CAPC e demais órgãos competentes.

Seção III Da Transferência do Direito de Construir - Tdc

Art. 9º Será autorizada a Transferência do Direito de Construir - TDC para um ou mais lotes quando o imóvel do patrimônio ambiental cultural ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo próprio, devido às condições de proteção e preservação do bem cultural.

Art. 10. A autorização para que o potencial construtivo seja transferido deverá ser precedida da expedição da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, mediante requerimento específico à Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU.

§ 1º A emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo fica condicionada à expedição do alvará de restauro da edificação do patrimônio ambiental cultural ou de alvará de reforma simplificada, conforme avaliação da CAPC.

§ 2º A CAPC poderá dispensar a apresentação de alvará de restauro ou do alvará de reforma simplificada, caso o levantamento e o diagnóstico completo da edificação do patrimônio ambiental cultural, nos termos da sua regulamentação específica, demonstrem o bom estado de conservação desse bem.

§ 3º As despesas da execução do levantamento e diagnóstico completo citados no caput do artigo correrão as expensas do proprietário do imóvel.

§ 4º A Certidão de Concessão do Potencial Construtivo será emitida em nome do proprietário do imóvel do patrimônio ambiental cultural, sendo permitida transferência de titularidade somente no caso de transferência ou venda do imóvel, ficando a nova titularidade em nome do adquirente.

Art. 11. A concessão de potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel do patrimônio ambiental cultural.

§ 1º A averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação da edificação de do patrimônio ambiental cultural, e outras condições quando aplicáveis.

§ 2º A averbação referida no caput deverá ser apresentada por ocasião da primeira operação de TDC.

Art. 12. As operações de TDC obedecerão ao disposto a seguir:

I - a primeira operação de TDC está limitada a 35% (trinta e cinco por cento) do total concedido, de modo a permitir o início das obras de restauro;

II - as transferências subsequentes serão autorizadas pela CAPC, com base em cronograma físico-financeiro e em vistorias de acompanhamento da obra de restauro da edificação de do patrimônio ambiental cultural, até o limite de 70% (setenta por cento) do total concedido;

III - a transferência do remanescente do potencial construtivo de 30% (trinta por cento) somente será autorizada após a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO referente Alvará de restauro ou Alvará de reforma simplificada da edificação do patrimônio ambiental cultural;

IV - quando da última operação da TDC, o total de potencial transferido deverá ser averbado no título do registro do imóvel que contém a edificação do patrimônio ambiental cultural;

V - Nos casos de dispensa da apresentação de alvará de restauro, bem como do alvará de reforma simplificada, cabe à CAPC estipular as condições para as operações de TDC.

Art. 13. No caso de transferência total do direito de construir, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural será acrescida ao potencial construtivo do terreno.

Parágrafo único. No caso da transferência parcial do direito de construir a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será acrescida ao potencial construtivo do terreno.

Art. 14. No caso de transferência parcial do direito de construir, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será computável para efeito de coeficiente de aproveitamento e de taxa de ocupação no próprio terreno.

Art. 15. Nos casos em que a edificação do patrimônio ambiental cultural possua área edificada superior ao potencial construtivo do terreno, não será concedida a transferência de potencial construtivo.

Art. 16. A título de incentivo a preservação de imóveis do patrimônio ambiental cultural, o potencial construtivo concedido e transferido poderá ser restabelecido a cada 15 (quinze) anos, condicionado à boa conservação do imóvel, a critério da CAPC.

§ 1º Para o restabelecimento do incentivo previsto no caput do artigo, deverá ter sido transferida a totalidade do potencial construtivo anteriormente concedido e devidamente averbado.

§ 2º O potencial construtivo restabelecido para imóveis do patrimônio ambiental cultural será calculado para a fração do lote onde se encontra a edificação a ser preservada e sua área de ambiência, definida pela CAPC.

§ 3º Caso o imóvel do patrimônio ambiental cultural não atenda à boa conservação mencionada no caput do artigo, a CAPC poderá solicitar a aprovação de novo alvará de restauro ou de reforma simplificada, com vistas à realização das obras necessárias na edificação.

Art. 17. Para efeito de restabelecimento do potencial construtivo de imóvel do patrimônio ambiental cultural será aplicada a seguinte fórmula:

$Pr = Ca \times Fa$

Pr = Potencial a restabelecer.

Ca = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno.

Fa = a fração do lote onde se encontra a edificação a ser preservada e sua área de ambiência.

Parágrafo único. O cálculo do potencial construtivo a restabelecer terá como base os parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente.

Art. 18. As condições de averbação, bem como as operações de TDC, provenientes de potencial construtivo restabelecido obedecerão ao previsto nos arts. 11 e 12 deste Decreto.

Seção IV Das Disposições Gerais

Art. 19. A falta de conservação ou destruição da edificação do patrimônio ambiental cultural que tenha sido beneficiado com os incentivos previstos neste Decreto, acarretará ao seu proprietário as penalidades estabelecidas no art. 29 da Lei Municipal nº 14.794, de 2016, alterada pela Lei Municipal nº 15.665, de 2020.

Art. 20. Os casos omissos serão avaliados pelo CMU, ouvida a CAPC.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Fica revogado o Decreto Municipal nº [81](#), de 11 de janeiro de 2021.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 23 de junho de 2023.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo
Prefeito Municipal

Julio Mazza de Souza
Secretário Municipal do Urbanismo

Ricardo Antonio de Almeida Bindo
Presidente em exercício do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba