



Prefeitura de
CURITIBA

Consulta Pública nº 01/2026-SMDEI
Protocolo Administrativo Eletrônico nº 01-092609/2026

Credenciamento de propostas de intervenção que promovam Requalificação Edilícia em Imóveis no Perímetro do Programa Curitiba de Volta ao Centro
ao recebimento de Subvenção Econômica

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
1	Item 9.2 e Anexo II — Critérios de Julgamento (Apêndice B)	<p>Solicita-se que o Anexo II — Termo de Referência inclua, como critério autônomo de avaliação no âmbito dos Critérios de Julgamento, o reconhecimento de investimentos privados comprovados realizados pelo proponente no imóvel objeto da proposta nos últimos seis anos.</p> <p>Justificativa: há casos documentados em que o investimento privado contínuo em imóvel localizado no centro foi realizado diretamente em resposta a promessas públicas reiteradas de revitalização de logradouros adjacentes — promessas que, não cumpridas, deixaram o empreendedor privado como único agente concreto de requalificação do trecho por anos a fio. Nessas situações, o investimento privado não é iniciativa desvinculada do interesse público: é a consequência direta de um compromisso assumido pelo poder público e não honrado. Ignorar esse histórico nos</p>	<p>Conforme exposto na justificativa da proposição legislativa 002.00024.2025, que originou a Lei Complementar nº 150/2025, a concessão de subvenções econômicas e dos demais incentivos tem por objetivo a atração de investimentos, geração de empregos e reversão do processo de ociosidade e degradação urbana no Centro de Curitiba.</p> <p>Nesse sentido, trata-se de ferramenta de fomento às atividades e investimentos privados na região central que atualmente não são atrativos ou não se viabilizam sem o apoio do poder público.</p> <p>Esclarece-se, portanto, que investimentos já realizados não são objeto principal da presente política pública. Entretanto, o programa prevê a geração de externalidades positivas para todos os edifícios, comércios e pessoas localizadas no centro, considerando que a ativação de locais hoje ociosos tende a</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>critérios de pontuação significa premiar a inércia e penalizar quem agiu de boa-fé com base em promessas institucionais.</p> <p>Proposta: inclusão de critério específico no Apêndice B (Critérios de Aderência) ou no item de julgamento correspondente, pontuando investimentos documentados (notas fiscais, contratos, alvarás) em requalificação edilícia ou de fachada realizados pelo proponente ou proprietário no imóvel nos últimos 72 meses, com peso adicional quando o imóvel estiver localizado em logradouro com projeto de revitalização pública formalmente anunciado e ainda não executado.</p>	<p>valorizar a região, aumentar a segurança e incentivar o aumento do fluxo de pessoas e consequentemente o consumo nos comércios já existentes.</p>
2	Item 7.2.2 — Proporção de recursos por Fluxo de Seleção	<p>Solicita-se esclarecimento e eventual revisão acerca da proporção de recursos destinados ao Fluxo de Seleção "Intervenções em Comércios Ativos" (item 7.2.2), cujo valor está indicado como \[●\] no texto atual.</p> <p>Contribuição: propõe-se que o Edital definitivo estabeleça percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor total da dotação — R\$ 10.000.000,00 — destinado ao fluxo de Comércios Ativos, correspondendo a pelo menos R\$ 5.000.000,00.</p> <p>Justificativa: comércios em operação no térreo com abertura direta para o logradouro são os principais agentes de vitalidade urbana, segurança e fluxo de pedestres no centro. O custo médio de uma intervenção em Comércio Ativo é de 5 a 10</p>	<p>Esclarece-se que o valor global destinado ao edital, bem como para cada fluxo de seleção, serão definidos após o momento de consulta pública.</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>vezes inferior ao de uma Intervenção Global em edifício completo. Isso significa que a mesma dotação, alocada ao fluxo de Comércios Ativos, financeira proporcionalmente muito mais projetos, mais fachadas requalificadas e mais pontos de atividade para o pedestre — que é exatamente o objetivo declarado do programa. Concentrar recursos em Intervenções Globais maximiza o valor por projeto, mas minimiza o impacto urbano visível por real investido.</p>	
3	Item 4.1 (a) e Anexo VIII — Plano Urbanístico / Perímetro elegível	<p>Solicita-se que o Anexo VIII — Plano Urbanístico inclua, de forma expressa e inequívoca, a Rua Saldanha Marinho no perímetro elegível ao Chamamento Público, bem como que o histórico do projeto de revitalização desse logradouro seja integrado à fundamentação do programa.</p> <p>Justificativa — relação direta com o investimento privado: empreendedores estabelecidos na Rua Saldanha Marinho realizaram investimentos privados contínuos em seus imóveis ao longo dos últimos anos, parcialmente motivados pela expectativa legítima de que a revitalização pública do logradouro se concretizaria. A não execução do projeto público transferiu ao setor privado o ônus integral da manutenção da qualidade do espaço urbano naquele trecho. A subvenção ora proposta pelo programa é, nesse contexto, instrumento de equilíbrio entre o compromisso público não cumprido e o esforço privado já realizado.</p>	<p>Conforme Anexo I do Decreto Municipal nº 418/26, que regulamenta o Setor Especial da Região Central - SERC do Programa Curitiba de Volta ao Centro, o trecho da rua Saldanha Marinho que compõe o SERC é aquele localizado entre a rua José Bonifácio e a alameda Prudente de Moraes.</p> <p>Destaca-se que prioridades de intervenção do programa estão avaliadas por meio do critério de aderência ao programa, conforme descrito no Apêndice B do Anexo II.</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>Proposta: inclusão expressa da Rua Saldanha Marinho no Anexo VIII com referência georreferenciada, e reconhecimento, no Termo de Referência, de que logradouros com projetos de revitalização pública formalmente anunciados e não executados constituem área prioritária de intervenção do programa.</p>	
4	Itens 4.5 e 9.2.4 — Obras e intervenções em andamento	<p>Solicita-se esclarecimento sobre a forma de valoração de propostas que envolvam obras e intervenções já em andamento, nos termos do item 4.5 do Edital, especialmente quanto à pontuação nos critérios de julgamento (Anexo II).</p> <p>Dúvida específica: o item 9.2.4 estabelece que a subvenção incide apenas sobre os valores não executados quando da assinatura do Termo de Outorga. Porém, o Edital não esclarece se o valor total investido no imóvel (incluindo o já executado) é considerado para fins de pontuação nos critérios qualitativos. Solicita-se confirmação e inclusão de regra expressa no Anexo II.</p> <p>Contribuição: propõe-se que a parcela já executada da intervenção seja computada como critério positivo de avaliação da capacidade de execução e do comprometimento do proponente com a requalificação, desde que documentada por notas fiscais, ART/RRT e registro fotográfico, independentemente de ser elegível para subvenção.</p>	<p>Esclarece-se que o valor total investido no imóvel não será computado para fins de cálculo da subvenção, considerando que o objetivo do programa é fomentar investimentos não atrativos ou não viáveis sem o apoio do poder público, de forma a ativar imóveis ociosos e novas atividades na região central, de forma a beneficiar todos os comércios e moradores da região com aumento da circulação de pessoas, consumo, lazer e segurança na região.</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
5	Item 8.2 — Prazo para envio das Propostas de Intervenção	<p>Solicita-se a ampliação do prazo para envio das Propostas de Intervenção de 30 (trinta) para, no mínimo, 60 (sessenta) dias contados da publicação do Edital definitivo.</p> <p>Justificativa: o Caderno 2 exige Plano Urbanístico com requisitos técnicos mínimos (item 7.2.2 do Anexo II), incluindo representação gráfica, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro. A elaboração responsável desses documentos por arquitetos e engenheiros devidamente habilitados demanda tempo incompatível com o prazo atual, em especial para micro e pequenos empreendedores que compõem o público principal do fluxo de Comércios Ativos.</p> <p>Risco: a exiguidade do prazo favorece proponentes com estrutura técnica própria ou acesso imediato a escritórios de arquitetura, excluindo precisamente aqueles cujos imóveis mais carecem de requalificação e que deveriam ser o foco prioritário do programa.</p>	Agradecemos a contribuição.
6	Item 3.1 e Anexo II — Aderência e critérios culturais	<p>Solicita-se que o Edital definitivo e seu Anexo II incluam a identidade cultural e gastronômica do empreendimento como critério de aderência ou fator de pontuação nos Critérios de Julgamento (Apêndice B do Anexo II).</p> <p>Justificativa: o objeto do Chamamento inclui explicitamente a promoção da integração de "trabalho, segurança, cultura e lazer" (item 3.1). Empreendimentos com vocação</p>	Atualmente os critérios de avaliação já contemplam as propostas de intervenção que versem sobre cultura e gastronomia, tanto no âmbito de avaliação de aderência, que valoriza setores da economia criativa e de gastronomia e alimentação, quanto no âmbito da criação de espaços gentis, que pontua, referencialmente, a implantação de instalações culturais e artísticas.

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>cultural comprovada — como espaços gastronômicos de referência, ateliês, galerias, espaços de produção cultural ou comércios de identidade étnica e regional — contribuem diretamente para a diversidade e atratividade do centro, indo além da mera requalificação física.</p> <p>Proposta: inclusão de sub-critério no Apêndice B reconhecendo como fator positivo a existência de atividade cultural, gastronômica ou de identidade regional comprovada no imóvel, a ser demonstrada por tempo de operação, reconhecimento público ou vínculo com programas culturais municipais ou estaduais.</p>	
7	N/A	<p>Sou proprietário de lojas comerciais com acesso direta à rua no embasamento de um edifício residencial localizado na região prevista para o projeto de revitalização.</p> <p>Gostaria de saber se o que está sendo previsto de ajuda de custo pela prefeitura será apenas para intervenções na fachada das lojas ou se poderá ser previsto para a área interna das unidades. Deverá ser apresenta projeto e orçamento para aprovação? Como será disponibilizado o recurso? Já há previsão de prazo?</p>	<p>Esclarecemos que o valor da subvenção poderá custear tanto as intervenções construtivas previstas para a fachada quanto para o interior das unidades, não sendo aplicáveis, no entanto, para custeio de mobiliário ou qualquer outro elemento que não seja obra civil.</p> <p>Tanto projeto conceitual quanto orçamento deverão ser apresentados no momento de inscrição das propostas, devendo observar tanto as regras sobre formato de apresentação constantes no Edital quanto os requisitos mínimos e parâmetros de avaliação, que estão descritos no Termo de Referência.</p> <p>Destaca-se que não se trata de aprovação de projeto e orçamento de obras, mas sim de avaliação acerca do quanto as intervenções</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
			<p>propostas estão aderentes aos critérios de julgamento elencados pela Prefeitura.</p> <p>Em relação ao formato de pagamento, este será parcelado, sendo pago a cada conclusão de etapas de entrega de documentos e de avanço das obras, conforme cronograma descrito no Anexo VI – Cronograma de Desembolso. Recomenda-se a leitura da íntegra dos documentos disponibilizados para Consulta Pública para melhor compreensão do projeto.</p>
8	Decreto nº 418 de 2026, que trata do setor especial do centro e dos parâmetros e incentivos construtivos aplicáveis aos imóveis dentro do perímetro determinado.	Segundo o decreto, a obrigatoriedade de vagas de estacionamento e área de recreação é facultada em casos de retrofit. Esses incentivos se aplicam ao lote todo, tendo sido adicionada nova construção na parte remanescente do lote ou (add pavimentos) acima da construção pré existente?	Conforme art. 7º da Lei complementar, fica facultado apenas para a edificação que está sendo retrofitada. Novas edificações deverão atender aos parâmetros
9	Decreto nº 418 de 2026, que trata do setor especial do centro e dos parâmetros e incentivos construtivos aplicáveis aos imóveis dentro do perímetro determinado.	O decreto determina a área objeto dos incentivos, e no mapa anexo o perímetro está desenhado a partir do eixo viário. Os imóveis localizados na via utilizada para determinar o perímetro podem ser aptos aos incentivos estando do lado de “fora” do eixo? Temos interesse em enquadrar uma UIP localizada na Rua Ubaldino do Amaral, a antiga casa do Dalton Trevisan.	O perímetro do SERC delimita as quadras que pertencem ao setor, sendo quadras internas ao polígono. O entendimento segue a lógica aplicada na Lei de Zoneamento do Município.
10	SUBVENÇÕES Termo de referência, item 4 – pontuação das propostas.	O item estabelece os critérios de avaliação para pontuação e recebimento das subvenções financeiras, no item Aderência da PROPOSTA DE INTERVENÇÃO o uso dado a estabelecimentos comerciais tem impacto	A concessão de subvenções tem por objetivo incentivar usos estratégicos para o Poder Público, de forma a estimular a permanência, conforme e ampliação do fluxo de pessoas para o Centro, contribuindo

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>na nota, e está especificado por CNAE. Essa amarração da reforma ao uso pode dificultar a aderência de proprietários de áreas comerciais ao projeto, pois isso dificulta o processo de locação, por exemplo.</p>	<p>com a revitalização da região e geração de externalidades positivas como renda, trabalho e segurança.</p> <p>Nesse sentido, os critérios de avaliação pontuam os setores do comércio conforme potencial de contribuição para estes objetivos, sendo a manutenção da categoria de uso - por 3 anos para os comércios ativos e 10 anos para intervenções globais - uma das contrapartidas exigidas pelo recebimento da subvenção.</p> <p>Esclarece-se, entretanto, que a exclusividade do uso se aplica somente ao setor do comércio e não ao CNAE específico. Portanto, é possível que haja alterações, obedecido o regramento estabelecido no Edital e seus anexos.</p>
11	SUBVENÇÕES Edital de chamamento público, item 13 – Sanções.	<p>O edital em consulta pública estabelece que desistências após a entrega do caderno 2 (caderno de propostas, entregue 30 dias após a publicação do edital) são passíveis de sanções, mas não especifica quais, nem o valor da multa. Nesses casos, qual será o procedimento adotado em situações de desistência por motivo de força maior (como laudo estrutural que aponte a condenação da edificação), por inviabilidade técnica ou econômica, ou ainda quando o projeto deixar de ser considerado vantajoso pelo proponente?</p>	<p>Esclarece-se que eventual aplicação de sanções será precedida de processo administrativo específico para esse fim, sendo garantido amplo direito à defesa e ao contraditório para o sancionado. Ainda, a dosimetria das penalidades irá considerar a gravidade da conduta e o momento de desistência do projeto, conforme parâmetros definidos no edital final.</p>
12	GERAL	<p>Os demais incentivos terão termos de referência como o das subvenções? Seria interessante termos especificado os</p>	<p>Os demais incentivos estão detalhados na Lei Complementar nº 150/2025 e seus decretos regulamentadores (418, 419,420,</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		parâmetros para recebimento deles também.	421 e 422, todos de 2026). Eventuais dúvidas sobre incentivos podem ser dirimidas com as secretarias e órgãos competentes.
13	N/A	<p>Possuo um prédio de 5 andares na Rua Lamenha Lins nº XXX - Centro - Curitiba - Paraná - CEP:80.250.020</p> <p>Gostaria de saber se está localização está apta para receber os benéficos da campanha de Retrofit.</p> <p>Não consegui identificar no mapa disponibilizado no site.</p>	<p>Esclarece-se que serão aceitas propostas de intervenção para imóveis localizados nos limites do SERC, que estão delimitados nos anexos do Decreto Municipal nº 418/2026, incluindo mapas e descrição dos logradouros que compõem os setores e eixos prioritários.</p> <p>Ainda, o número do imóvel citado no pedido de esclarecimento foi anonimizado para resguardar a privacidade do interessado.</p>
14	N/A	Sugiro que o tempo de entrega para a análise das propostas seja considerado para 60 dias.	Agradecemos a contribuição.
15	N/A	<p>Análise técnica à consulta pública "Centro de Volta". Curitiba sempre foi um laboratório de inovação — do Plano Agache à revolução do BRT de Jaime Lerner. No entanto, o Centro hoje enfrenta o desafio do esvaziamento funcional, um fenômeno global que exige uma resposta que una a preservação do nosso ecossistema histórico à fronteira tecnológica da Quarta Revolução Industrial.</p> <p>Para que o Centro retorne à sua posição de protagonismo, proponho uma integração profunda entre o restauro arquitetônico e a infraestrutura urbana autônoma, ancorada em parcerias internacionais e robustez jurídica.</p>	Agradecemos a contribuição.

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>1. Inovação Tecnológica: A Contribuição Chinesa (IA e Robótica)</p> <p>A China lidera hoje a implementação de Smart Cities com alta densidade populacional. Para o Centro de Curitiba, sugiro a integração das seguintes tecnologias:</p> <p>Inteligências Artificiais:</p> <p>Baidu - Apollo: Essencial para a implementação de micro-shuttles autônomos no anel central, permitindo a circulação de passageiros sem a necessidade de grandes ônibus em ruas estreitas e históricas.</p> <p>Alibaba Cloud - City Brain: Uma IA de gestão urbana que utiliza visão computacional para otimizar o tráfego em tempo real e, crucialmente, coordenar a resposta de emergências (policimento e ambulâncias) no Setor Histórico.</p> <p>SenseTime - SenseFoundry: Plataforma de análise de identidade e comportamento para segurança pública e gestão de multidões em grandes eventos na XV de Novembro, garantindo segurança sem vigilância intrusiva.</p> <p>Robótica e Automação:</p> <p>Unitree Robotics (Cães-Robôs): Utilização de modelos como o Unitree B1 para patrulhamento noturno e inspeção de infraestrutura subterrânea (galerias pluviais centrais) em áreas de difícil acesso.</p> <p>Meituan - Robôs de Entrega: Implementação de uma rede de entrega "last-mile" via robôs</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>autônomos para o comércio central, reduzindo o número de caminhões de carga que danificam o calçamento histórico.</p> <p>ECOVACS - Robótica de Manutenção Urbana: Sistemas autônomos para limpeza técnica de fachadas e pavimentação de granito, preservando a estética urbana com baixo consumo de água.</p> <p>2. Mecanismos de Financiamento e Cooperação Internacional</p> <p>A revitalização do Centro exige capital intensivo e prazos longos. Devemos olhar para o bloco dos BRICS e instituições nacionais:</p> <p>New Development Bank (Banco do BRICS): O banco prioriza projetos de infraestrutura urbana sustentável. Curitiba pode pleitear linhas de crédito para a "Cidades Inteligentes", focando na transição energética da frota pública e digitalização do Centro.</p> <p>BNDES (Finem e Cidades Sustentáveis): Utilização de linhas de financiamento para o Retrofit de edifícios icônicos. O BNDES possui programas específicos para a preservação de patrimônio histórico e modernização de iluminação pública (PPP de Iluminação).</p> <p>Fundo de Defesa dos Direitos Difusos (FDD): Recurso federal que pode ser acessado para a recuperação de bens históricos e monumentos que compõem a identidade paranaense no Centro.</p> <p>3. Fundamentação Jurídica e Normativa</p> <p>Toda intervenção deve estar estritamente</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>alinhada ao ordenamento jurídico vigente para garantir segurança aos investidores e aos cidadãos:</p> <p>Constituição Federal, Art. 182 e 183: Define a função social da propriedade e a diretriz da política de desenvolvimento urbano.</p> <p>Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):</p> <p>Art. 32 a 34: Uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir para financiar a infraestrutura.</p> <p>Art. 35: Transferência do Direito de Construir para proprietários de prédios históricos que preservarem suas fachadas.</p> <p>Lei de Inovação (Lei nº 13.243/2016): Permite a criação de "Sandboxes Regulatórios", essenciais para testar os robôs e as IAs chinesas mencionadas em ambiente real.</p> <p>Lei das PPPs (Lei nº 11.079/2004): Base para as parcerias de gestão de resíduos e segurança tecnológica.</p> <p>Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021): Utilização do Diálogo Competitivo para a contratação das soluções tecnológicas de alta complexidade.</p> <p>Plano Diretor de Curitiba (Lei Municipal nº 14.771/2015): Especificamente as diretrizes de adensamento e revitalização do Setor Especial Estrutural e Setor Histórico.</p> <p>O projeto "Curitiba Centro de Volta" é uma necessidade urgente, mas o Edital de Chamamento Público nº 01/2026, conforme disponibilizado, apresenta lacunas que podem comprometer a eficácia das parcerias e a preservação do nosso patrimônio.</p> <p>O Centro de Curitiba padece de problemas</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>arquitetônicos e urbanísticos crônicos: a degradação de fachadas históricas (o "falso progresso" que esconde ornamentos sob painéis publicitários), o esvaziamento do pavimento superior de prédios comerciais e a obsolescência de infraestruturas de serviço que não dialogam com a mobilidade sustentável.</p> <p>Abaixo, apresento uma análise crítica e aafiada, cruzando os pontos do edital com as necessidades reais da nossa cidade, fundamentada no ordenamento jurídico brasileiro.</p> <p>Tabela de Contribuições e Análise Crítica Número da Questão Cláusula do Edital (Referência) Contribuição e Apontamento de Problemas</p> <p>01 Do Objeto e Finalidade O edital é genérico quanto ao Retrofit. Contribuição: Exigir que o plano de trabalho contemple a modernização tecnológica (IA para gestão energética) sem descaracterizar o patrimônio, respeitando a Lei Municipal nº 14.771/2015 (Plano Diretor) e o Art. 216 da CF, que protege o patrimônio cultural.</p> <p>02 Dos Critérios de Seleção O edital foca em "menor custo" ou "capacidade genérica". Problema: O Centro exige expertise em restauro e inovação urbana. Contribuição: Pontuar entidades que apresentem soluções de Cidades Inteligentes, conforme a Lei nº 13.243/2016 (Marco Legal da Inovação).</p> <p>03 Das Obrigações da Parceira (OSC) Não há menção explícita à segurança e monitoramento perimetral. Problema: A</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>arquitetura hostil e a falta de olhos na rua. Contribuição: Incluir a obrigação de integrar sistemas de monitoramento à Muralha Digital, usando Art. 144 da CF como base para a colaboração na segurança pública.</p> <p>04 Da Prestação de Contas Cláusula burocrática e pouco transparente sobre resultados sociais. Contribuição: Implementar indicadores de impacto (ex: redução de imóveis ociosos), em conformidade com a Lei nº 13.019/2014 (MROSC) e o princípio da eficiência (Art. 37, CF).</p> <p>05 Das Contrapartidas Urbanísticas Ausência de previsão para incentivos de uso misto (habitação + comércio). Contribuição: Aplicar o Art. 32 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) para Outorga Onerosa em projetos que recuperem edifícios abandonados no Centro.</p> <p>Diagnóstico dos Problemas Arquitetônicos do Centro Para que o edital seja efetivo, ele deve atacar os seguintes pontos que o texto atual negligencia:</p> <p>Ociosidade Vertical: Milhares de metros quadrados acima das lojas térreas estão apodrecendo. O edital deve facilitar o uso residencial desses espaços (Habitação de Interesse Social e Mercado Popular).</p> <p>Arquitetura Hostil: O excesso de grades e a falta de iluminação adequada afastam o pedestre após as 19h. Precisamos de fachadas ativas (Art. 12 do Plano Diretor).</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>Inexistência de "Infraestrutura Invisível": O centro histórico não comporta mais fiação aérea e falta de conectividade. O edital precisa de parcerias para embutimento de redes e instalação de Smart Poles.</p> <p>Fundamentação Jurídica Estruturante As propostas aqui redigidas não são meras opiniões, mas exigências baseadas no cumprimento da lei: Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01): Especificamente os artigos sobre a função social da propriedade e o IPTU Progressivo para imóveis subutilizados no Centro.</p> <p>Lei Federal 13.019/2014 (MROSC): Que exige que parcerias com OSCs sejam baseadas em diagnósticos reais de interesse público.</p> <p>Decreto Municipal de Curitiba (Regulamentação do Retrofit): Que deve ser o norte técnico para qualquer intervenção arquitetônica em prédios como os da Rua Marechal Deodoro ou Barão do Rio Branco.</p> <p>Esperamos que esta Secretaria absorva estas contribuições para que o "Centro de Volta" não seja apenas um slogan, mas uma realidade tecnologicamente avançada e historicamente preservada.</p> <p>1. Diagnóstico de Lacunas de Serviços Públicos Para que o projeto "Centro de Volta" funcione, o Estado deve prover o que chamo de Âncoras de Vitalidade:</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>Saúde e Bem-Estar: * UPA e Unidade de Saúde (US): O Centro depende de unidades em bairros adjacentes. Falta uma unidade de pronto atendimento dedicada à população flutuante e residente do núcleo central.</p> <p>Complexos Aquáticos Públicos: A ausência de piscinas (adulto/infantil) impede o lazer de baixo custo. Sugere-se a conversão de antigos pátios internos ou terrenos ociosos em Centros de Esporte e Lazer (CEL).</p> <p>Alimentação Social: * Restaurante Popular Centro-Oeste: No eixo entre a Praça Osório e o Bigorriho, há uma carência de alimentação subsidiada para trabalhadores e estudantes.</p> <p>Serviços Administrativos (DETRAN): * Um centro médico do DETRAN no Centro, equipado com IA de diagnóstico rápido (como as da chinesa Ping An Good Doctor), reduziria o deslocamento para as sedes periféricas.</p> <p>Segurança Pública Tecnológica: * Instalação de postos avançados da Guarda Municipal equipados com robótica de patrulhamento da Unitree Robotics para monitorar praças como a Santos Andrade e Praça da Espanha.</p> <p>2. Para que (e para quem) devem servir os prédios reformados?</p> <p>A reforma de prédios históricos (Retrofit) deve seguir a lógica do Uso Misto Social. O erro de projetos passados foi focar apenas em escritórios ou apenas em luxo.</p> <p>Proposta de Destinação por Perfil: Perfil de Moradia / Uso Proposta de Ocupação em Prédios Históricos Tecnologia</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>Chinesa Aplicada</p> <p>Idosos (Cohousing Senior) Prédios de escala média (3-5 andares) com áreas comuns e acessibilidade total. Robôs de assistência Xiaomi CyberDog 2 para auxílio em quedas e monitoramento de saúde.</p> <p>Famílias com Crianças Prédios com "pátios ativos" e creches no térreo (fachada ativa).</p> <p>Sistemas de purificação de ar Xiaomi/Smartmi em áreas de alta poluição urbana.</p> <p>Famílias com Adolescentes Áreas com foco em conectividade e salas de estudo/coworking. Hubs de conectividade Huawei Wi-Fi 7 de alta performance em todo o edifício.</p> <p>Adultos sem Filhos / Solteiros Micro-apartamentos ou estúdios funcionais com automação. Mobiliário inteligente e robôs de limpeza Roborock/Ecovacs.</p> <p>Hotelaria Boutique Conversão de palacetes em hotéis que preservam a história paranaense. Sistemas de check-in via reconhecimento facial SenseTime.</p> <p>3. O Comércio do Futuro no Centro O comércio no Centro não pode mais competir apenas no preço com o e-commerce. Ele precisa ser experiência:</p> <p>Lojas Âncoras de Tecnologia: Showrooms de robótica e inovação.</p> <p>Mercados Gastronômicos: Como o Mercado Municipal, mas em escala de bairro.</p> <p>Comércio de Proximidade: Farmácias e mercados 24h com caixas autônomos (tecnologia Alibaba/Ant Group).</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>4. Fundamentação Jurídica e Apoio Financeiro</p> <p>A viabilização desses serviços e moradias deve se apoiar em:</p> <p>Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), Art. 4º, inciso V: Autoriza o uso de instrumentos como o Consórcio Imobiliário (o dono dá o prédio e a prefeitura reforma em troca de área ou aluguel social).</p> <p>Lei Federal nº 11.124/2005 (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social): Para subsidiar moradia para famílias e idosos no Centro.</p> <p>Art. 23 da CF/88: Competência comum para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.</p> <p>Financiamento: O BNDES (Linha FUST) pode financiar a infraestrutura digital, enquanto o Banco do BRICS (NDB) pode aportar recursos para os complexos de lazer e saúde de alta tecnologia.</p> <p>10 endereços na região oeste do Centro, especificamente no eixo que faz a transição para o bairro Bigorrilho.</p> <p>Esta área é marcada pela transição entre o Setor Histórico e a expansão vertical dos anos 60/70, possuindo exemplares de arquitetura modernista e eclética que sofrem com a obsolescência funcional.</p> <p>10 Endereços Estratégicos para Revitalização (Eixo Oeste/Bigorrilho)</p> <p># Edifício / Local Endereço Aproximado Diagnóstico de Revitalização 01 Prédio Histórico (Eclético) Rua Martim Afonso, esquina c/ Des. Motta Um dos raros</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>remanescentes de escala baixa na região; fachada degradada e pavimento superior ocioso.</p> <p>02 Edifício Residencial Anos 60 Al. Júlia da Costa, próx. à Rua Pe. Agostinho Necessita de retrofit de infraestrutura (elétrica/hidráulica) para se adequar ao padrão de moradia atual.</p> <p>03 Conjunto de Sobrados Rua Brigadeiro Franco, entre Al. Prudente de Moraes e Júlia da Costa Imóveis com potencial para "Fachada Ativa" (comércio no térreo) hoje subutilizados ou fechados.</p> <p>04 Edifício Corporativo Modernista Rua Dr. Carlos de Carvalho, 1100 (aprox.) Arquitetura de vidro e concreto que enfrenta alta vacância; ideal para conversão em uso misto.</p> <p>05 Antigo Casarão (UIP) Rua Pe. Agostinho, divisa com Bigorriho Unidade de Interesse de Preservação (UIP) com jardim negligenciado; risco de perda de elementos ornamentais.</p> <p>06 Prédio de Uso Misto Rua Desembargador Motta, próx. à Al. Princesa Isabel Edificação com arquitetura dos anos 50; pavimentos superiores vazios e fachada precisando de restauro.</p> <p>07 Estrutura Industrial/Comercial Rua Fernando Simas (perto da Praça da Espanha) Antigos depósitos ou galpões que podem ser transformados em "hubs" de inovação ou mercados gastronômicos.</p> <p>08 Edifício Residencial de Médio Porte Al. Prudente de Moraes, divisa Oeste Rua em processo de "gentrificação positiva" que carece de modernização nos prédios de</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>meados do século XX.</p> <p>09 Imóvel Comercial Histórico Esquina da Rua Voluntários da Pátria com Al. Cabral Ponto crítico de transição onde o abandono de imóveis antigos impacta a segurança percebida.</p> <p>10 Antigo Edifício de Escritórios Rua Augusto Stellfeld, 800 (aprox.) Estrutura rígida que se beneficia de retrofit sustentável para novos formatos de trabalho (coworking).</p> <p>Propostas de Intervenção com Tecnologia Chinesa</p> <p>Para esta região específica, que possui um perfil mais residencial e de serviços de alto valor, a integração tecnológica deve ser sutil e eficiente:</p> <p>IA de Gestão Energética (Huawei Digital Power): Implementação em prédios antigos da Al. Júlia da Costa para reduzir o consumo de energia em até 30% sem alterar a fachada histórica.</p> <p>Robótica de Estacionamento Automático (Yeefung Technology): Como a região Oeste sofre com a falta de garagens em prédios antigos, sistemas robotizados podem ser instalados em subsolos ou anexos, otimizando o espaço urbano.</p> <p>IA de Tráfego Inteligente (Dahua/Hikvision): Monitoramento inteligente do fluxo Martim Afonso/Padre Agostinho para reduzir o ruído sonoro e a poluição atmosférica, melhorando o microclima urbano.</p> <p>Sustentação Legal e Financeira Lei Municipal nº 14.771/2015 (Art. 104): Permite a aplicação do IPTU Progressivo em</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>imóveis ociosos nestes endereços para forçar a revitalização.</p> <p>Lei nº 13.019/2014 (MROSC): Base para parcerias entre a prefeitura e OSCs (como observatórios de direitos humanos) para fiscalizar se o projeto "Centro de Volta" respeita a acessibilidade e o direito à cidade.</p> <p>Financiamento BNDES/BRICS: A linha BNDES Cidades Sustentáveis pode ser vinculada ao New Development Bank (NDB) para financiar o embutimento da faixa aérea na Rua Carlos de Carvalho, valorizando os prédios históricos locais.</p> <p>Este eixo Oeste-Centro é o portal de entrada para o Bigorriho e sua revitalização técnica é o que impedirá que a degradação do núcleo central avance sobre os bairros residenciais nobres.</p> <p style="text-align: center;">Conclusão</p> <p>Os prédios reformados devem servir para quem dá vida à rua. Se o Centro for ocupado apenas por escritórios, ele morre às 18h. Se houver idosos, famílias e crianças, o Centro terá "olhos na rua" 24 horas por dia, tornando-se naturalmente mais seguro e sustentável.</p> <p>Para entender melhor como o Retrofit transforma a vida das famílias no centro das grandes cidades, recomendo este estudo de caso:</p> <p>Este diagrama exemplifica como um prédio histórico pode ser dividido: comércio no térreo, serviços no primeiro andar e moradias diversificadas nos andares superiores, criando um ecossistema autossuficiente.</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>Revitalizar o Centro de Curitiba não é apenas uma questão de estética; é uma questão de direitos humanos, segurança e eficiência econômica. Ao integrar a tecnologia de ponta dos BRICS com o respeito ao nosso patrimônio e à legislação brasileira, podemos criar um Centro que não apenas "volte", mas que lidere a capital rumo ao próximo século.</p>	
16	<p>Edital de chamamento público, item 6 – Ordem de Realização do Chamamento Público.</p>	<p>O edital em consulta pública estabelece 30 dias para se candidatar a partir da publicação oficial dele, o que deve ocorrer em maio. Este prazo parece pouco factível para produção dos itens solicitados, em especial para o retrofit global que provavelmente exigirá, além do projeto, laudos técnicos para a viabilidade da obra</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>
17	<p>Termo de Referência, geral.</p>	<p>Quando o imóvel estiver localizado no setor histórico ou for de interesse de manutenção da ambiência, existe a possibilidade de um requerimento quanto a projetos de retrofit contarem com a consultoria/autoria de profissional especializado em patrimônio e restauro, como por exemplo arquitetos, engenheiros com qualificação específica e historiadores, assim como acontece em restauros de UIP?</p>	<p>As propostas de intervenção deverão seguir a legislação aplicável, inclusive no que diz respeito à eventual necessidade ou não de contratação especializada, não havendo obrigação específica neste sentido para fins de concessão de subvenção econômica.</p>
18	<p>N/A</p>	<p>A pesquisa realizada com incorporadoras associadas à ADEMI-PR evidencia, de forma consistente, o interesse do setor privado na requalificação da região central, bem como a existência de capacidade concreta de investimento no curto e médio prazo. Os dados levantados indicam que o volume</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>total de investimentos previstos pelas empresas participantes, considerando um horizonte de cinco anos, alcança aproximadamente R\$ 5 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV). Deste montante, cerca de R\$ 593 milhões seriam direcionados ao Centro de Curitiba, o que corresponde a 11,83% do total projetado. Esse dado demonstra, simultaneamente, o potencial de mobilização de capital privado e a relevância de ajustes no modelo proposto para que a região central amplie sua participação na estratégia de investimento das incorporadoras.</p> <p>No que se refere ao interesse direto na região central, a maioria das empresas declara já possuir interesse concreto em desenvolver empreendimentos no Centro, enquanto a parcela remanescente aponta interesse potencial, condicionado à melhoria das condições atualmente previstas no edital. Esse resultado indica que o tema já está incorporado à agenda estratégica do setor, ainda que dependa de maior segurança e atratividade econômica.</p> <p>A percepção sobre os incentivos propostos reforça esse diagnóstico. A maior parte dos respondentes entende que os instrumentos previstos impactam positivamente sua estratégia, porém de forma moderada, sugerindo que, embora o programa esteja bem direcionado em termos conceituais, ainda não atinge plenamente o nível de estímulo necessário para alterar de maneira decisiva a alocação de capital. Esse entendimento se confirma quando analisada a probabilidade de investimento: a ampla</p>	

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>maioria das empresas indica que investiria no Centro apenas parcialmente nas condições atuais, condicionando sua decisão a ajustes adicionais no modelo proposto. De forma complementar, observa-se que os incentivos, tal como estruturados, ainda não são suficientes para direcionar de maneira significativa os investimentos para a região central em detrimento de outras áreas da cidade.</p> <p>Em síntese, os dados evidenciam que há interesse, capacidade de investimento e alinhamento estratégico, porém a materialização desses investimentos depende diretamente do aperfeiçoamento das condições estabelecidas no edital.</p>	
19	N/A	<p>Atualmente, a elegibilidade dos imóveis está restrita ao perímetro do Setor Especial da Região Central (SERC). Embora essa delimitação tenha coerência urbanística, sua aplicação restritiva reduz significativamente o universo de ativos passíveis de intervenção.</p> <p>Estudos técnicos indicam que há um conjunto relevante de imóveis subutilizados ou ociosos em áreas imediatamente adjacentes ao perímetro atual, cuja inclusão poderia ampliar de forma expressiva o impacto do programa. Além disso, a limitação espacial tende a concentrar a demanda em um número reduzido de ativos, com potencial elevação de preços e perda de eficiência na alocação dos recursos públicos.</p> <p>Diante disso, sugere-se a avaliação da ampliação da área de abrangência do</p>	Agradecemos a contribuição.

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		<p>programa, especialmente em zonas de transição e eixos estruturantes, podendo-se adotar, inclusive, uma estratégia de expansão progressiva condicionada à performance das primeiras fases de implementação. Vale ressaltar que esta possibilidade de abertura e expansão está prevista na Lei Complementar nº 150/2025, em seu art. 4º, § 2º.</p>	
20	N/A	<p>O edital estabelece um conjunto de obrigações e sanções aplicáveis ao outorgado em caso de descumprimento, o que é compreensível diante da necessidade de garantir a execução das intervenções. Contudo, observa-se uma assimetria relevante na distribuição de riscos contratuais.</p> <p>Enquanto o ente público mantém a possibilidade de descontinuidade ou não execução do programa sem previsão clara de consequências equivalentes, o outorgado está sujeito a penalidades que não se encontram plenamente detalhadas quanto à sua extensão e forma de aplicação. Nesse sentido, entende-se como fundamental promover maior equilíbrio, mediante a definição de condições objetivas para eventual descontinuidade por parte do poder público, bem como a previsão de mecanismos de compensação ao particular. Adicionalmente, recomenda-se explicitar de forma clara os critérios e valores das sanções aplicáveis ao outorgado, reduzindo a insegurança jurídica.</p>	Agradecemos a contribuição.

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
21	N/A	<p>O edital não apresenta definição clara quanto à elegibilidade de empreendimentos hoteleiros. Embora haja vedação expressa a modelos de locação de curta duração vinculados a unidades habitacionais, não há distinção inequívoca em relação ao uso hoteleiro formal.</p> <p>Considerando o papel estratégico que empreendimentos hoteleiros podem desempenhar na dinamização econômica e na reativação urbana de áreas centrais, entende-se como necessária a explicitação de seu enquadramento no programa, incluindo sua elegibilidade, categoria de uso e critérios de pontuação.</p>	Agradecemos a contribuição.
22	N/A	<p>O Termo de Referência estabelece a obrigatoriedade de ocupação mínima de 50% do pavimento térreo com uso comercial contínuo. Embora o objetivo de ativação urbana seja pertinente, o critério fixo desconsidera a diversidade morfológica dos lotes, especialmente em casos de terrenos com grande profundidade.</p> <p>Na prática, essa exigência pode resultar em sobreoferta de áreas comerciais, redução da taxa de ocupação e impacto negativo na viabilidade econômica dos empreendimentos.</p> <p>Dessa forma, sugere-se a substituição do critério fixo por parâmetros mais aderentes à realidade urbana, como a proporcionalidade em relação à testada do lote ou métricas vinculadas à extensão de fachada ativa.</p>	Agradecemos a contribuição.

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
23	N/A	<p>A análise técnica identificou inconsistências nos critérios de pontuação aplicáveis a projetos de retrofit, especialmente em situações em que a área construída existente diverge da área registrada em matrícula — condição recorrente em imóveis antigos. Atualmente, a necessidade de regularização pode levar à caracterização da intervenção como ampliação, com impacto negativo na pontuação do projeto, enquanto situações com demolição parcial podem ser enquadradas como reforma. Tal assimetria pode gerar incentivos contrários à requalificação do estoque existente. Diante disso, recomenda-se o ajuste dos critérios de avaliação para considerar a realidade física dos imóveis e evitar penalizações indevidas, bem como a criação de diretrizes específicas para projetos de retrofit.</p>	<p>Esclarece-se que a pontuação das propostas de intervenção levará em conta a realidade física dos imóveis, a partir da descrição das atividades que compõem o Plano Urbanístico e seu reflexo no orçamento apresentado, cabendo ao proponente descrever e justificar eventuais divergências ou elementos que possam impactar sua pontuação.</p>
24	N/A	<p>Observa-se a necessidade de maior detalhamento dos critérios de análise, pontuação e interpretação técnica. Embora o edital estabeleça diretrizes gerais e a obrigatoriedade de cumprimento das normas aplicáveis, a ausência de maior objetividade pode gerar insegurança e heterogeneidade na avaliação das propostas. Sugere-se, portanto, o aprimoramento da transparência e da previsibilidade dos critérios, de modo a garantir maior segurança aos proponentes.</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>
25	N/A	<p>Sugerimos estender o prazo de 30 dias para o envio de documentação, entendemos</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>

Id	Item/Cláusula	Contribuição/Esclarecimento	Resposta
		necessidade de prorrogação para no mínimo 60 dias para que seja possível elaborar os projetos executivos e por sua vez os orçamentos de maneira correta seguindo as normas de ABNT conforme orientação recebida.	