



DECRETO Nº 1109

*Estabelece os critérios para o enquadramento de intervenções físicas como obras de **Retrofit** e disciplina os procedimentos administrativos para a concessão dos incentivos construtivos previstos no Programa Curitiba de Volta ao Centro, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 150, de 18 de dezembro de 2025.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, com base no disposto no inciso IV do art. 72 da Lei Orgânica do Município de Curitiba, e nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 15.511, de 10 de outubro de 2019 e o com base no Protocolo nº 01-169704/2026;

considerando a Lei Complementar Municipal nº 150, de 18 de dezembro de 2025, que institui o Programa Curitiba de Volta ao Centro, suas bases conceituais, os instrumentos urbanísticos aplicáveis e a concessão de incentivos fiscais e construtivos para o desenvolvimento urbano integrado da Região Central;

considerando os Decretos Municipais nº's 418, 419, 420, 421 e 422, todos de 31 de março de 2026, relacionados à Lei Complementar Municipal nº 150, de 2025;

considerando o art. 5º da citada Lei Complementar Municipal nº 150, de 2025, que define **Retrofit** como conjunto de intervenções em edificações existentes destinadas à sua adequação, recuperação, modernização, requalificação ou atualização funcional, mediante reforma, ampliação, supressão de área ou adaptação de sistemas prediais e operacionais, com o objetivo de prolongamento da vida útil da edificação, melhoria de sua funcionalidade e possibilidade de alteração de uso, preferencialmente para uso habitacional;

considerando a necessidade de definição de critérios para enquadramento de intervenções no conceito de **Retrofit** para fins de aplicação e concessão dos incentivos instituídos pela Lei Complementar nº 150, de 2025, e regulamentados pelos Decretos Municipais nº 418, 419, 420 e 421, todos de 2026;

DECRETA:

DO RETROFIT

Art. 1º Para fins de aplicação dos incentivos previstos no Programa Curitiba de Volta ao Centro, consideram-se intervenções de adequação, recuperação, modernização, requalificação, regeneração e/ou revitalização que se caracterizam como **Retrofit** as seguintes modalidades, em especial quando



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

realizadas em imóveis ociosos:

I - alteração de uso: intervenções físicas que viabilizem a alteração de uso parcial ou total da edificação para os usos estratégicos previstos no Programa Curitiba de Volta ao Centro, em especial a conversão para o uso habitacional;

II - atualização funcional: atualização, substituição ou modernização de um ou mais sistemas prediais ou operacionais da edificação, assim entendidos os sistemas estrutural, hidrossanitário, elétrico, climatização, prevenção e combate a incêndio, circulação vertical, automação ou outros;

III - adequação às normas técnicas: intervenções físicas com fins de adequação da edificação a normas de acessibilidade, segurança, habitabilidade, desempenho, conforto, eficiência energética ou outras aplicáveis;

IV - intervenção na fachada principal ou envoltória: recuperação ou requalificação da fachada principal (testada), da envoltória ou de elementos da edificação com efeito sobre a paisagem urbana e/ou sobre o desempenho da edificação;

V - requalificação do pavimento térreo para implantação de comércio ativo: são intervenções indicadas nos incisos anteriores que ocorrem exclusivamente no pavimento térreo da edificação, voltada à implantação de atividades econômicas consideradas como uso estratégico nos termos do Decreto Municipal nº 420, de 31 de março de 2026.

§ 1º Constituem as intervenções citadas no **caput** e seus incisos: obras de reforma simplificada, reforma, reforma com ampliação ou reforma com supressão de área, de forma isolada ou em conjunto, realizadas na integralidade da edificação, exceto no caso de intervenção prevista para implantação ou requalificação de comércio ativo.

§ 2º considera-se como Comércio Ativo as áreas comerciais situadas nos térreos de edifícios com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, que estimulem o uso misto e ampliem o acesso a serviços, nos termos do art. 2º, inciso VI do Decreto Municipal nº 422, de 31 de março de 2026 e do art. 15, inciso III da Lei Complementar Municipal nº 150, de 2025.

§ 3º Não se enquadram como **Retrofit**, nos termos deste Programa:

I - requalificação de unidades autônomas não caracterizadas como Comércio Ativo, sendo obrigatório que as intervenções abranjam a totalidade da edificação;

II - Intervenções pontuais em fachadas da edificação;

III - reformas para manutenção predial enquadradas no art. 26 da Lei Municipal nº 11.095, de 21 de julho de 2004.

Art. 2º A comprovação do enquadramento das intervenções físicas dentro do conceito e modalidades de **Retrofit** indicadas no art. 1º e seus incisos será realizada mediante preenchimento e assinatura de formulário específico (Anexo II) pelo requerente, de caráter autodeclaratório, cuja veracidade será verificada a partir da compatibilidade entre as informações indicadas e o(s) projeto(s) encaminhado(s) para fins de licenciamento.

Art. 3º Exemplos de intervenções físicas que se enquadram nas modalidades definidas no **caput** e seus incisos estão descritos no Anexo I, sendo que casos omissos poderão ser analisados e enquadrados pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Curitiba - IPPUC, devendo considerar, em sua análise, a aderência do projeto apresentado aos objetivos estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 150, de 2025.

DA CONCESSÃO DOS INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

Art. 4º Somente serão elegíveis aos incentivos construtivos as intervenções de Retrofit que promovam alteração de uso de edificações originalmente licenciadas para usos não habitacionais com a mudança de uso para usos habitacionais, mistos ou hoteleiros, nos termos do art. 18 da Lei Complementar nº 150, de 2025 e do Decreto Municipal nº 418, de 31 de março de 2026.

Art. 5º Os incentivos construtivos serão concedidos para os alvarás expedidos até a data de 18 de dezembro de 2029, nos termos do art. 19, inciso I da Lei Municipal Complementar nº 150, de 2025.

Art. 6º Os incentivos construtivos de que tratam o Decreto Municipal nº 418, de 2026 e o Decreto Municipal nº 419, de 31 de março de 2026 serão concedidos proporcionalmente nas edificações de uso misto.

§ 1º A proporcionalidade a que se refere o **caput** deste artigo será obtida por meio da relação percentual entre a área destinada a cada uso e a área total do empreendimento.

§ 2º Para fins de cálculo do incentivo, serão consideradas apenas as áreas computáveis de cada uso, excluídas as áreas não computáveis.

Art. 7º Os incentivos construtivos previstos para os eixos prioritários, conforme o Decreto Municipal 418, de 2026, prevalecerão sobre os demais incentivos dos setores atravessados.

DOS ALVARÁS DE OBRA PARA USOS ESTRATÉGICOS E OBRAS SUBVENCIONADAS E DA CONSULTA COMERCIAL

Art. 8º Após a emissão de alvarás de obras para usos estratégicos não habitacionais, será incluído alerta específico relativo a cada uso estratégico acerca de eventuais contrapartidas assumidas em razão do recebimento de incentivos ou subvenção econômica, caso aplicável, na Consulta Informativa do Lote.

Parágrafo único. A emissão de Consultas Prévias de Viabilidade - CPV ficará atrelada ao uso estratégico indicado pelo período de 10 (dez) anos, conforme art. 12 do Decreto Municipal nº 419, de 2026 e art. 44 do Decreto Municipal nº 418, de 2026, e pelo período de 3 (três) a 10 (dez) anos para obras subvencionadas, conforme o caso, nos termos do art. 31 do Decreto Municipal nº 422, de 2026 e do respectivo edital de chamamento.

DO CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 9º Conforme art. 19 da Lei Municipal Complementar Municipal nº 150, de 18 de dezembro de 2025, o CVCO deverá ser expedido no prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de primeira expedição do alvará.

Parágrafo único. Alvarás expedidos com prazo de conclusão inferior a 36 (trinta e seis) meses podem ser prorrogados até o prazo limite estabelecido no **caput**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 13 de agosto de 2026.

Eduardo Pimentel Slaviero
Prefeito Municipal

Almir Bonatto
Secretário Municipal do Urbanismo

Ana Cristina Wollmann Zornig Jayme
**Presidente do Instituto de Pesquisa e
Planejamento Urbano de Curitiba**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL Nº 1.109/2026

ANEXO I TIPOS DE INTERVENÇÃO PARA ENQUADRAMENTO COMO RETROFIT (Lei Complementar 150/2025 e Decretos Municipais correlatos)

	Tipo de Intervenção	Exemplos
Tipo I	Alteração do uso: intervenções físicas que viabilizem a alteração de uso parcial ou total da edificação para os usos estratégicos previstos no Programa Curitiba de Volta ao Centro, em especial a conversão para o uso habitacional.	• Alterações em planta, compartimentação interna ou adequações funcionais. • Conversão de edifício de escritórios em edifício residencial ou hoteleiro. • Transformação de pavimentos comerciais ociosos em unidades habitacionais. • Conversão de edificações de uso único para uso misto, sendo habitação nos pavimentos superiores e comércio no térreo. • Conversão de edificação de uso institucional em uso hoteleiro ou residencial. • Conversão de galpão ou edificação não residencial subutilizada para uso habitacional, hoteleiro ou misto.
Tipo II	Atualização funcional: atualização, substituição ou modernização de um ou mais sistemas prediais ou operacionais da edificação, assim entendidos os sistemas estrutural, hidrossanitário, elétrico, climatização, prevenção e combate a incêndio, circulação vertical, automação ou outros.	• Recuperação estrutural com reforço de pilares, vigas ou lajes; • Substituição da prumada hidráulica e sanitária. • Troca ou atualização do quadro geral e da rede elétrica para adequação de carga. • Instalação ou modernização de sistema de detecção e combate a incêndio inexistente ou defasado. • Substituição de elevadores antigos por equipamentos novos. • Implantação de automação de iluminação e de climatização. • Substituição da cobertura com nova impermeabilização e isolamento térmico. • Atualização dos sistemas de climatização.
Tipo III	Adequação às normas técnicas: intervenções físicas com fins de adequação da edificação a normas de acessibilidade, segurança, habitabilidade, desempenho, conforto, eficiência energética ou outras aplicáveis.	• Instalação de rampas, elevadores ou adaptação de sanitários para acessibilidade. • Intervenções para adequação de rotas de fuga e compartimentação de segurança. • Intervenções de habitabilidade como abertura de vãos de ventilação e iluminação natural. • Supressão de área para criar ventilação cruzada ou pátios internos. • Ampliação para abrigar infraestrutura predial atualizada.
Tipo IV	Intervenção na fachada principal ou envoltória: recuperação ou requalificação de fachada principal (testada), da envoltória ou de elementos da edificação com efeito sobre a paisagem urbana e/ou sobre o desempenho da edificação.	• Recuperação de fachada com tratamento de patologias e/ou recomposição de revestimentos. • Substituição de esquadrias por modelos de melhor desempenho térmico e acústico. • Requalificação de fachada com novo projeto de iluminação e/ou de comunicação visual. • Recuperação de elementos arquitetônicos de edificação. • Intervenção de impermeabilização e tratamento de envoltória que corrija infiltrações e melhore o desempenho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

ANEXO II FORMULÁRIOS PARA ENQUADRAMENTO DE INTERVENÇÃO COMO *RETROFIT* (Lei Complementar 150/2025 e Decretos Municipais correlatos)

FORMULÁRIO AUTODECLARATÓRIO RETROFIT		
Tipo I - Alteração do uso da edificação, total ou parcial		
1. Modalidade de obra e alteração de área		
Modalidade da obra	☐ Reforma: Alterações internas/externas sem acréscimo ou decréscimo de área construída total ☐ Ampliação: Intervenção que resulta no aumento da área construída total da edificação ☐ Supressão de Área (Demolição Parcial): Intervenção que resulta na redução da área construída total.	
Quadro de Áreas do Projeto	Área Existente Regularizada: _____ m ² Área a Ampliar: _____ m ² Área a Suprimir (Demolir): _____ m ² Área Total Final Projetada: _____ m ²	
O uso da edificação se enquadra como uso estratégico e/ou comércio ativo?	☐ Uso estratégico - se sim, qual uso? _____ ☐ Comércio ativo - se sim, qual atividade? _____ ☐ Nenhuma das modalidades acima.	
2. Confrontamento de Uso (Atual e Pretendido)		
	Uso Atual (Regular/Licenciada)	Uso Pretendido (Projeto)
Descrição de Uso		
Documento Comprobatório		
3. Escopo da Mudança de Uso		
A alteração de uso da edificação será: ☐ TOTAL (Toda a edificação passará a ter o novo uso pretendido) ☐ PARCIAL (Apenas partes da edificação serão alteradas) Em caso de mudança PARCIAL, identificar quais unidades, pavimentos ou blocos serão alterados para o novo uso:		

4. Adequação Urbanística		
Parâmetro Urbanístico	Limite Permitido pela Legislação	Uso Pretendido (Projeto)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)		
Altura (pavimentos)		
Porte (m²)		
Taxa de ocupação (%)		
Recuo (m)		
Taxa de permeabilidade (%)		
Afastamento das divisas (m)		
Lote padrão (testa x área)		
5. Coerência do Uso Pretendido		
Descrição resumida das principais alterações feitas para viabilizar o novo uso:		
Declaração de normas e regulamentos a serem atendidos pelo projeto de uso pretendido:		
6. Nome, CPF / CNPJ e Assinatura		



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

FORMULÁRIO AUTODECLARATÓRIO RETROFIT		
Tipo II - Atualização, substituição ou modernização de sistemas prediais ou operacionais		
1. Modalidade de obra e alteração de área		
Modalidade da obra	☐ Reforma: Alterações internas/externas sem acréscimo ou decréscimo de área construída total ☐ Ampliação: Intervenção que resulta no aumento da área construída total da edificação ☐ Supressão de Área (Demolição Parcial): Intervenção que resulta na redução da área construída total.	
Quadro de Áreas do Projeto	Área Existente Regularizada: _____ m ² Área a Ampliar: _____ m ² Área a Suprimir (Demolir): _____ m ² Área Total Final Projetada: _____ m ²	
O uso da edificação se enquadra como uso estratégico e/ou comércio ativo?	☐ Uso estratégico - se sim, qual uso? _____ ☐ Comércio ativo - se sim, qual atividade? _____ ☐ Nenhuma das modalidades acima.	
2. Enquadramento e natureza de intervenção		
Sistema Alvo	Tipo de Intervenção	Justificativa
☐ Estrutural	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Instalações Hidrossanitárias	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Instalações Elétricas	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Climatização / Ventilação	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Prevenção e combate a incêndio	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Circulação vertical	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Automação	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	
☐ Outro	☐ Atualização ☐ Substituição ☐ Modernização	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

3. Matriz de Confrontamento			
Sistema Alvo	Situação existente	Situação projetada	Ganho esperado
☐ Estrutural			
☐ Instalações Hidrossanitárias			
☐ Instalações Elétricas			
☐ Climatização / Ventilação			
☐ Prevenção e combate a incêndio			
☐ Circulação vertical			
☐ Automação			
☐ Outro			

4. Declaração Específica: Sistema Estrutural	
Existe Laudo Técnico ou Parecer sobre a condição da estrutura existente?	☐ Sim (Anexar ao formulário) ☐ Não
Identificação do Laudo: (Título do documento, autor e data):	
Descrição resumida da solução de reforço ou recuperação adotada:	

5. Declaração Específica: Outros Sistemas	
Identifique quais componentes antigos/defasados estão sendo integralmente substituídos por tecnologias ou soluções atualizadas:	
Componente obsoleto ou subdimensionado:	
Solução atualizada adotada:	

6. Nome, CPF / CNPJ e Assinatura	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

FORMULÁRIO AUTODECLARATÓRIO RETROFIT			
Tipo III - Intervenções para adequação a normas			
1. Modalidade de obra e alteração de área			
Modalidade da obra	☐ Reforma: Alterações internas/externas sem acréscimo ou decréscimo de área construída total ☐ Ampliação: Intervenção que resulta no aumento da área construída total da edificação ☐ Supressão de Área (Demolição Parcial): Intervenção que resulta na redução da área construída total.		
Quadro de Áreas do Projeto	Área Existente Regularizada: _____ m ² Área a Ampliar: _____ m ² Área a Suprimir (Demolir): _____ m ² Área Total Final Projetada: _____ m ²		
O uso da edificação se enquadra como uso estratégico e/ou comércio ativo?	☐ Uso estratégico - se sim, qual uso? _____ ☐ Comércio ativo - se sim, qual atividade? _____ ☐ Nenhuma das modalidades acima.		
2. Adequação a Normas Técnicas e Legais			
Tema	Condição Existente do Imóvel	Solução Proposta em Projeto	Norma de Referência Aplicada
☐ Acessibilidade			
☐ Segurança			
☐ Habitabilidade			
☐ Desempenho			
☐ Conforto			
☐ Eficiência energética			
☐ Outras			
6. Nome, CPF / CNPJ e Assinatura			



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

FORMULÁRIO AUTODECLARATÓRIO RETROFIT	
Tipo IV – Intervenção na fachada principal ou envoltória	
1. Modalidade de obra e alteração de área	
Modalidade da obra	☐ Reforma: Alterações internas/externas sem acréscimo ou decréscimo de área construída total ☐ Ampliação: Intervenção que resulta no aumento da área construída total da edificação ☐ Supressão de Área (Demolição Parcial): Intervenção que resulta na redução da área construída total.
Quadro de Áreas do Projeto	Área Existente Regularizada: _____ m ² Área a Ampliar: _____ m ² Área a Suprimir (Demolir): _____ m ² Área Total Final Projetada: _____ m ²
O uso da edificação se enquadra como uso estratégico e/ou comércio ativo?	☐ Uso estratégico - se sim, qual uso? _____ ☐ Comércio ativo - se sim, qual atividade? _____ ☐ Nenhuma das modalidades acima.
2. Extensão e natureza de intervenção na fachada ou envoltória	
Quais fachadas sofrerão intervenção?	A intervenção na envoltória caracteriza-se como:
☐ Frontal ☐ Laterais ☐ Posterior ☐ Cobertura/Telhado	☐ Recuperação ou Requalificação Integral (Manutenção das características originais com reparos técnicos) ☐ Alteração Parcial (Substituição de componentes específicos, mantendo a volumetria) ☐ Alteração Total de Fachada (Nova linguagem arquitetônica, novos materiais ou aberturas)
3. Impacto na Paisagem Urbana	
A edificação possui alta visibilidade na escala do pedestre ou em eixos estruturais centrais?	☐ Sim ☐ Não
Descrição do efeito da nova fachada na paisagem urbana:	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

4. Ganhos de desempenho e tratamento técnico da edificação		
Item de intervenção	Descrição da intervenção	Ganho de desempenho esperado
☐ Esquadrias / Vidros		
☐ Revestimentos		
☐ Tratamento de Patologias		
☐ Elementos Arquitetônicos		
☐ Outros		
5. Incidência de Normas de Proteção do Patrimônio Histórico e Unidades de Interesse de Preservação		
A edificação se enquadra em normas de proteção do patrimônio? (Marque todas as opções aplicáveis)		☐ Municipal: Classificado como UIP ou tombado pelo município ☐ Estadual: Tombado pela Coordenação do Patrimônio Cultural (CPC/SEEC) ☐ Federal: Tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ☐ Área de Entorno ☐ N/A
O projeto já possui parecer ou anuência do órgão de patrimônio competente?		☐ Sim (Anexar o parecer favorável ao formulário) ☐ Não (Justificar a fase atual de aprovação)
6. Nome, CPF / CNPJ e Assinatura		