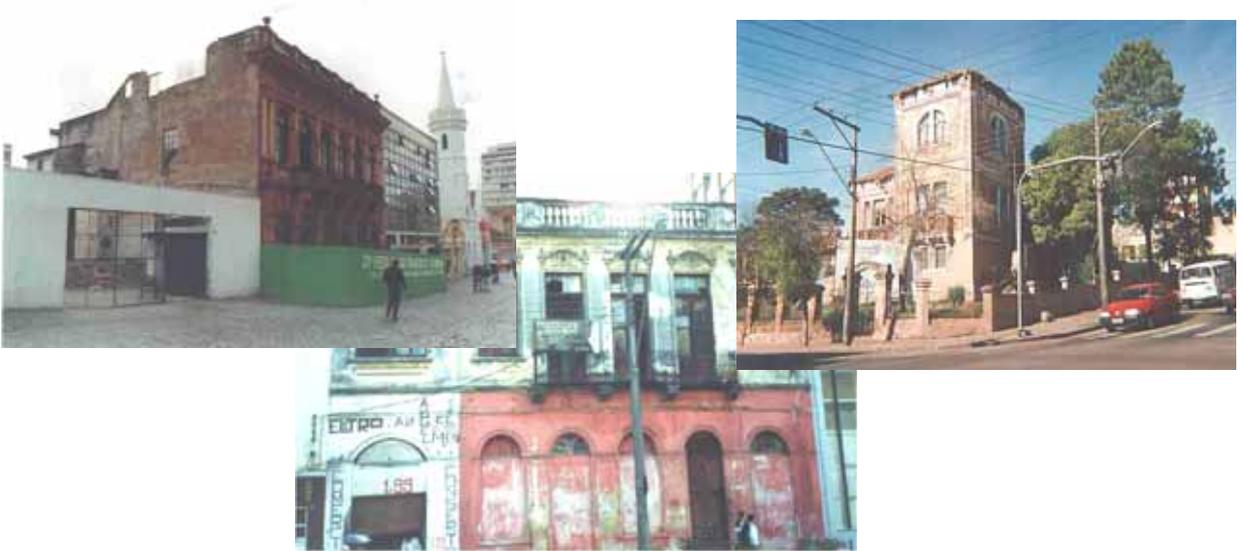


Ana Paula Mota de Bitencourt



A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA
A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL:
A EXPERIÊNCIA DA CIDADE DE CURITIBA



Recife, 2005

Ana Paula Mota de Bitencourt

**A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA A
CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL:
A EXPERIÊNCIA DA CIDADE DE CURITIBA**

Recife

Universidade Federal de Pernambuco

2005

Ana Paula Mota de Bitencourt

**A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA A
CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL:
A EXPERIÊNCIA DA CIDADE DE CURITIBA**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Desenvolvimento Urbano da
Universidade Federal de Pernambuco, como requisito final à obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Dr^a Maria Ângela de Almeida Souza

Recife

Universidade Federal de Pernambuco

2005

Bitencourt, Ana Paula Mota de

A transferência do direito de construir para a conservação do patrimônio cultural : a experiência da cidade de Curitiba / Ana Paula Mota de Bitencourt. – Recife : O Autor, 2005.

205 folhas : il., fig., fotos, mapas, tab.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CAC. Mestrado em Desenvolvimento Urbano, 2005.

Inclui bibliografia, apêndice e anexos.

1. Conservação do patrimônio histórico – Direito de construir – Curitiba, PR . 2. Estatuto da cidade – Direito urbanístico. 3. Patrimônio cultural e natural - Conservação. I. Título.

**711.51
711.5**

**CDU (2.ed.)
CDD (22.ed.)**

**UFPE
BC2005-454**

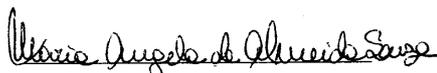


Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

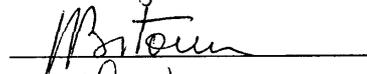
Ata de Defesa de Dissertação em Desenvolvimento Urbano da Mestranda ANA PAULA MOTA DE BITENCOURT.

Às 10.00 horas do dia 5 do mês de Agosto de 2005 reuniu-se na Sala dos Professores do Centro de Artes e Comunicação Universidade Federal de Pernambuco a Comissão Examinadora de Dissertação, aprovada pelo Colegiado do Curso em 29.06.2005, composta pelos seguintes professores: Maria Ângela de Almeida Souza (orientadora), Norma Lacerda Gonçalves (examinadora interna), Jan Bitoun (examinador externo), para julgar, em exame final, o trabalho intitulado: "A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL: A Experiência da Cidade de Curitiba", requisito final para a obtenção do Grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Na condição de convidada especial, a Profa. Amélia Reynaldo participou da referida banca. Abrindo a sessão, a presidente da Comissão, Prof. Maria Ângela de Almeida Souza, após dar conhecimento aos presentes do teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a comissão se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Pelas indicações, a candidata foi considerada ~~aprovada/dissertação~~ O resultado final foi comunicado publicamente a candidata pela Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar eu Rebeca Júlia Melo Tavares lavrei a presente Ata, que assino com a Comissão e candidata. Recife, 5 de Agosto de 2005.

Prof. Maria Ângela de Almeida Souza
(Orientadora/UFPE/MDU)



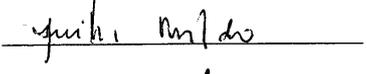
Prof. Jan Bitoun
(Examinador Externo/Programa de Pós
Graduação em Geografia/UFPE)



Prof. Norma Lacerda Gonçalves
(Examinador Interno/UFPE/MDU)



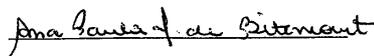
Prof. Amélia Maria de Oliveira Reynaldo
(Participação como Convidada
Especial/Universidade Católica de PE)



Rebeca Julia Melo Tavares
Secretária do Programa de Pós
Graduação em Desenvolvimento Urbano



Ana Paula Mota de Bitencourt
Candidata



*Aos meus queridos pais
Marçal Bitencourt e Tânia Bitencourt.
A Artur Lins, meu grande amor.*

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todos aqueles que me auxiliaram na elaboração deste trabalho, especialmente, à professora Maria Ângela Souza pela acolhida ao meu trabalho e pela constante dedicação e incentivo nestes anos de estudo; às funcionárias do Departamento do Mestrado em Desenvolvimento Urbano - MDU, Catarina e Rebeca, por toda prestatividade e atenção; aos funcionários da Secretaria Municipal de Curitiba - SMU; aos técnicos do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC: arquiteta Ana Lúcia Ciffoni e a bibliotecária Suzana, grande colaboradora na obtenção de materiais para minha pesquisa; ao Superintendente da 10ª Superintendência/ IPHAN (Paraná), José La Pastina; ao arquiteto Jéferson Navolar e à grande amiga Charlana Majory de Sá Rodrigues, por todo o apoio na cidade de Curitiba.

Manifesto, também, o meu reconhecimento ao arquiteto Marcelo Brito, chefe de Gabinete da Presidência do IPHAN nacional, pela grande oportunidade de trabalho, a mim conferida, na Coordenação de Gestão Urbana de Sítios Históricos - IPHAN/Brasília, cujas experiências vivenciadas culminaram na minha vontade de desenvolver o presente trabalho; aos queridos colegas da 5ª Superintendência Regional/ IPHAN/ Pernambuco e do Escritório Técnico I - Olinda, em especial, à grande amiga e colega de trabalho, Cláudia Rodrigues, pela constante compreensão e incentivo nesta jornada de estudos e trabalho. Mais que tudo, agradeço aos meus pais, Marçal Bitencourt e Tânia Bitencourt, por todo o carinho e apoio, presentes em toda a minha formação pessoal e profissional; ao meu querido noivo Artur Lins pela incansável colaboração na revisão final desta dissertação e por todo seu amor, compreensão e incentivo nestes anos de estudo, por fim, agradeço a todos os meus amigos que, de forma direta ou indireta, colaboraram para a elaboração desta dissertação.

RESUMO

Esta dissertação objetiva investigar a aplicação do instrumento urbanístico da Transferência do Potencial Construtivo – TPC - em Curitiba/ PR, da década de 80 até o ano de 2004. O referido instrumento foi instituído mediante a Lei Municipal (6.337/82), que possibilitou a concessão de potencial construtivo aos proprietários de imóveis culturais, cujos parâmetros construtivos não poderiam ser atingidos em prol de sua preservação. A partir de 2000, com a vigência da nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (Lei n.º 9.800/00), o instrumento passou a ser destinado também às áreas de interesse ambiental, propiciando, outrossim, a preservação de unidades ambientais como áreas de fundo de vales e de mananciais. Destarte, a experiência do instrumento na cidade de Curitiba promoveu a recuperação de mais de 50 unidades de interesse de preservação - UIPs - e 08 unidades de interesse especial de preservação - UIEPs – muitas das quais se encontravam em estado precário de conservação, apresentando-se, por vezes subutilizadas e até mesmo abandonadas. Além disso, a experiência contribuiu para a manutenção do bom estado de conservação destes imóveis, a configurar um instrumento urbanístico eficaz e eficiente na gestão do Patrimônio Cultural de Curitiba.

ABSTRACT

This masters thesis aims at investigating the application of the land use regulatory tool called Transfer of Development Rights, in Curitiba city, from 1980 to 2004. Such tool was developed in that city as one of the outcomes of Municipal Law 6.337/82, initially aiming at protecting cultural heritage buildings from the future development. Thus, the person holding such rights may transfer them to a third party, so as to enhance density. In 2000, with the enforcement of Zoning Law 9.800/00, application of the tool was extended for protection of forestlands. The Transfer of Development Rights has brought about the recuperation of over 50 (fifty) units of preservation interest, some of which had been underused or not used at all, and has encouraged the preservation of buildings in good condition, thus contributing to the development of an effective and efficient management tool for protecting Curitiba cultural heritage.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Figura 01:** Mapa da Região Metropolitana de Curitiba, 66
- Figura 02:** Mapa com Bairros e Administrações Regionais de Curitiba, 67
- Figura 03:** Mapa da cidade de Curitiba, em 1855, 68
- Figura 04:** Traçado urbano de Curitiba, em 1857, 69
- Figura 05:** Rua XV de Novembro, em 1920, 69
- Figura 06:** Plano Agache, em 1943, 70
- Figura 07:** Plano Preliminar de Urbanismo- 1965, 72
- Figura 08:** Plano Diretor de Curitiba- 1966, 72
- Figura 09:** Vista Cidade de Curitiba, no início da década de 70, 73
- Figura 10:** Mapa - Lei de uso e ocupação do solo - 1975, 74
- Figura 11:** Vista aérea da Cidade Industrial de Curitiba- CIC, 75
- Figura 12:** Teatro Paiol, 75
- Figura 13:** Casa Romário Martins, 76
- Figura 14:** Esquema da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo, 78
- Figura 15:** Hotel IBIS - construção do edifício que abriga os apartamentos do hotel atrás da UIP, utilizando o potencial construtivo no mesmo lote, 79
- Figura 16:** Esquema de utilização do potencial construtivo para implantação de programas de habitação social, 84
- Figura 17:** Prédio residencial com parâmetros especiais de ocupação em face da preservação do bosque, 86
- Figura 18:** Terra Santa, no Tatuquara, Região do Pinheirinho, 90
- Figura 19:** Esquema do Anel de Conservação Sanitário Ambiental, 92
- Figura 20:** Parque Barigui, 94
- Figura 21:** : Parque Tanguá, 94
- Figura 22:** Casa incendiada na Rua XV de Novembro, 100
- Figura 23:** Casa deteriorada no Largo da Ordem, 100
- Figura 24:** Sobrado Nona Carolina, conhecido também por Casa dos Gerânios, em virtude de sua antiga moradora ornamentar as janelas com gerânios, 101

- Figura 25:** Arcadas de São Francisco e o Belvedere, ao fundo, 102
- Figura 26:** Sede do IPHAN em Curitiba, 102
- Figura 27:** Palacete do Batel, construído entre os anos de 1912 e 1914, no Bairro do Batel, em Curitiba, 103
- Figura 28:** Catedral Basílica após a restauração, 106
- Figura 29:** Sede da Sociedade Garibaldi, 106
- Figura 30:** Universidade Federal do Paraná, 107
- Figura 31:** Reservatório Alto São Francisco antes da restauração, 108
- Figura 32:** Reservatório Alto São Francisco após a restauração Reservatório Alto São Francisco após a restauração, 108
- Figura 33:** Prédio do Ministério Público antes da restauração, 108
- Figura 34:** Prédio do Ministério Público após a restauração, 108
- Figura 35:** UPE antes da restauração, 109
- Figura 36:** UPE após a restauração, 109
- Figura 37:** Sede da Fundação Cultura de Curitiba, 110
- Figura 38:** Museu Paranaense, 110
- Figura 39:** Capela Santa Maria, 111
- Figura 40:** Organograma da Prefeitura Municipal de Curitiba com os órgãos que participam da operacionalização da Transferência do Potencial Construtivo, 116
- Figura 41:** Fluxograma para expedição do Alvará de Restauo, 117
- Figura 42:** Organograma do processo para a Concessão de Potencial Construtivo, 118
- Figura 43:** Processo para requerimento da Concessão de Potencial Construtivo, mediante transferência da UIP à Municipalidade, 119
- Figura 44:** Organograma do processo para Transferência do Potencial Construtivo, no caso da transferência da UIP à Municipalidade, 120
- Figura 45:** Teatro das Novelas Curitibanas, 120
- Figura 46:** Casa Glaser antes da construção do edifício empresarial, 122
- Figura 47:** Casa Glaser com o edifício empresarial aos fundos, 122
- Figura 48:** Interior da passarela metálica que interliga a Casa Glaser com o empresarial Interior da passarela metálica que interliga a Casa Glaser com o empresarial, 122
- Figura 49:** Hotel IBIS, com a UIP e edifício construído aos fundos, 123
- Figura 50:** Organograma para Transferência de Potencial Construtivo, 124

Figura 51: Casa das Pinturas representa o único exemplar da amostra localizado no Setor Especial Comercial Santa Felicidade, 135

Figura 52: Casa João Luis Bettega - único imóvel da amostra que se encontra em processo de tombamento, 138

Figura 53: Casa Wichter - imóvel doado ao Município, 140

Figura 54: Casa Cinemateca, 140

Figura 55: Casa Vermelha, 141

Figura 56: Sociedade União Juventus, edificação de propriedade privada que abriga o Centro de Cultura Polonesa, 142

Figura 57: Palacete Leão Júnior, edificação de propriedade privada que abriga um Centro Cultural sobre a cidade de Curitiba, 143

Figura 58: Hotel Johnscher - antes da restauração, 145

Figura 59: Hotel Johnscher - após a restauração, 145

Figura 60: Hotel IBIS, antes da Transferência de Potencial Construtivo Hotel IBIS, antes da Transferência de Potencial Construtivo, 148

Figura 61: Hotel IBIS com o edifício construído aos fundos do lote, mediante a utilização da TPC, 148

Figura 62: Casa dos Anjos antes da restauração, 151

Figura 63: Casa dos Anjos após a restauração, 151

Figura 64: Edificação antes da restauração, 152

Figura 65: Edificação restaurada antes mesmo de efetuar a 1º transferência de Potencial Construtivo, 152

Figura 66: Casa Hauer - único imóvel cujo proprietário obteve a concessão de potencial construtivo e não realizou as devidas obras de restauração na unidade, 155

Figura 67: Casa Louvre em precário estado de conservação, 156

Figura 68: Casa Louvre em bom estado de conservação, 156

Figura 69: Casa Emílio Romani em precário estado de conservação, 156

Figura 70: Casa Emílio Romani após a TPC, apresentando bom estado de conservação, 156

Figura 71: Imóvel antes da restauração, 159

Figura 72: Imóvel após a restauração com isenção do IPTU pelo seu excelente estado de conservação, 159

Figura 73: Casa Osires S. Lepac- imóvel com 20% de redução do IPTU antes da TPC, 160

Figura 74: Casa Osires S. Lepac - imóvel restaurado após a TPC, 160

LISTA DE TABELAS

- Tabela 01:** Evolução da População de Curitiba – 1970 a 2000, 67
- Tabela 02:** Redução de IPTU nas áreas atingidas por bosques de preservação permanente, 86
- Tabela 03:** Redução de IPTU nas áreas com cobertura florestada, 87
- Tabela 04:** Unidades de Conservação- Áreas Verdes, 94
- Tabela 05:** Unidades de Interesse Especial de Preservação- UIEPs, 105
- Tabela 06:** Etapa para aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, 113
- Tabela 07:** UIP – (Óticas Curitiba) com potencial construtivo a transferir, 126
- Tabela 08:** UIP – (Óticas Curitiba) com transferências já realizadas, 126
- Tabela 09:** Parâmetros de construção da Unidade Cedente e da Unidade Receptora, 128
- Tabela 10:** Parâmetros de Construção da Unidade Cedente e da Unidade Receptora, 128
- Tabela 11:** Parâmetros máximos das Zonas e Setores das UIPs da Amostra, 135
- Tabela 12:** Localização das UIPs da Amostra, 136
- Tabela 13:** O custo da terra nos bairros das UIPs da Amostra, 137
- Tabela 14:** Tipo de Tombamento, 138
- Tabela 15:** Resultado do Tipo de Tombamento, 139
- Tabela 16:** Resultado do Tipo de Tombamento, 140
- Tabela 17:** Resultado da Propriedade das UIPs, 141
- Tabela 18:** Uso das UIPs, 143
- Tabela 19:** Resultado-Uso das UIPs, 144
- Tabela 20:** Utilização do Potencial Construtivo nas UIPs, 146
- Tabela 21:** Utilização do Potencial Construtivo, 147
- Tabela 22:** Relação entre o tempo de concessão e a 1º transferência, 148
- Tabela 23:** O potencial concedido e transferido, 149
- Tabela 24:** Transferência do Potencial Construtivo nas UIPs, 150
- Tabela 25:** Potencial transferido, 150
- Tabela 26:** Número de parcelas do potencial transferido, 151

- Tabela 27:** Estado de conservação das UIPs, 153
- Tabela 28:** Estado de Conservação das UIPs antes da concessão do Potencial Construtivo, 154
- Tabela 29:** Estado de Conservação das UIPs após a concessão do Potencial Construtivo, 154
- Tabela 30:** Estado de Conservação das UIPs antes e após a concessão do Potencial Construtivo, 155
- Tabela 31:** Concessão de Redução sob o valor do IPTU, 158
- Tabela 32:** Quanto à utilização do Instrumento de Redução do IPTU, 159
- Tabela 33:** Quanto aos valores de redução de IPTU nas UIPs, 159
- Tabela 34:** O incentivo do IPTU antes e após a Concessão do Potencial Construtivo, 160
- Tabela 35:** O incentivo do IPTU e a Concessão de Potencial Construtivo, 161
- Tabela 36:** Zona/ Setor e Uso dos lotes receptores de potencial oriundo das UIPs da amostra, 162
- Tabela 37:** Zona/Setor das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo oriundo das UIPs, 164
- Tabela 38:** Uso das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo oriundo das UIPs, 165

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CAPC - Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural de Curitiba

CEPAM - Centro de Estudos em Administração Municipal

CMU - Conselho Municipal de Urbanismo

CNDU - Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano

DEPAM - Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização

DEPROT- Departamento de Proteção

FFC - Fundação Cultural de Curitiba

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento da Cidade de Curitiba

IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

MNRU - Movimento Nacional de Reforma Urbana

NAJ - Núcleo de Assessoramento Jurídico

ONGs - Organizações não governamentais

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

PGM - Procuradoria Geral do Município

PL - Projeto de Lei

PLD - Plafond Legal de Densité

SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo

SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo

SC - Solo Criado

TDC - Transferência do Direito de Construtivo

TPC - Transferência do Potencial Construtivo

UFPE - Universidade Federal de Pernambuco

UIEPs - Unidades de Interesse Especial de Preservação

UIPs - Unidades de Interesse de Preservação.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO, 16

CAPÍTULO I:

A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 25

1.1 A INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL NOS ÂMBITOS MUNDIAL E NACIONAL, 27

1.1.1 A Carta de Atenas (1931): O marco da preservação em nível mundial, 28

1.1.2 A Década de 30 - O Monumento como símbolo de Identidade Nacional, 29

1.1.3 As Décadas de 60 e 70 - O Patrimônio Cultural e Natural, 31

1.1.4 Da Década de 80 ao momento atual - O Patrimônio Material e Imaterial, 34

1.2 AS BASES CONCEITUAIS DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, 38

1.2.1 A emergência do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir, 39

1.2.2 A vinculação da Transferência do Direito de Construir à Função Social da Propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, 46

1.2.3 A Transferência do Direito de Construir como instrumento de intermediação de interesses na relação Estado e Sociedade, 52

1.3 ASPECTOS CONJUNTURAIS DA INSTITUCIONALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO BRASIL, 56

1.3.1 A proposição da Transferência do Direito de Construir no contexto do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, 56

1.3.2 A institucionalização da Transferência do Direito de Construir no contexto da Crise do Planejamento Urbano, 59

CAPÍTULO II:

A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE CURITIBA, 64

2.1 A CIDADE DE CURITIBA E OS PRIMEIROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS IMPLEMENTADOS NA *CAPITAL MODELO* (ATÉ A DÉCADA 70), 66

2.1.1 A Evolução do Planejamento Urbano de Curitiba (meados dos séculos XIX/ XX), 68

2.1.2 O Planejamento Urbano na Capital Modelo (década 70), 73

2.2 A EMERGÊNCIA DO INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL QUALIDADE DE VIDA* (DÉCADA DE 80), 76

2.2.1 O Planejamento Urbano no Contexto da Descentralização, 77

2.2.2 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação das UIPS, 78

2.3 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL ECOLÓGICA* (DÉCADA DE 90), 80

2.3.1 O Planejamento Urbano no Âmbito do “*City Marketing*”, 81

2.3.2 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação das UIPs e UIEPs, 83

2.3.3 A Concessão de Potencial Construtivo para Programas Sociais, 84

2.3.4 A Concessão de Potencial Construtivo para a preservação de Áreas Verdes, 86

2.4 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL TECNOLÓGICA* (2000), 87

2.4.1 A Transferência do Direito de Construir no contexto da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, 88

2.4.2 A Transferência do Potencial Construtivo para o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social, 89

2.4.3 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação do Patrimônio Natural, 91

CAPÍTULO III:

CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE CURITIBA, 97

3.1 AS MEDIDAS DE SALVAGUARDA DOS BENS CULTURAIS EDIFICADOS, 99

3.1.1 O Registro e Controle das Unidades Culturais, 99

3.1.2 Medidas de Incentivo à Preservação e Conservação das Unidades Culturais, 111

3.2 A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO – UIPs, 112

3.2.1 O Arcabouço Institucional da Operacionalização da Transferência do Potencial Construtivo, 114

3.2.2 Procedimentos Administrativos para a Concessão do Potencial Construtivo, 116

3.2.3 Procedimentos para utilização do Potencial Construtivo, 121

3.2.4 A Aquisição de Potencial Construtivo oriundo das UIPs – O Banco de Potencial Construtivo, 125

CAPÍTULO IV:

A AVALIAÇÃO DA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO- UIPS, 130

4.1 O PERFIL DAS UIPs SELECIONADAS, 132

4.1.1 A localização das UIPS no zoneamento da cidade, 132

4.1.2 Tipo de Tombamento, 138

4.1.3 Relação de Propriedade, 139

4.1.4 Tipo de Uso, 142

4.2 A ANÁLISE DA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO, 145

4.2.1 O Montante e a Destinação do Potencial Construtivo Transferido das UIPs, 146

4.2.2 O impacto da Transferência do Potencial Construtivo no Estado de Conservação das UIPs, 152

4.2.3 A Redução do IPTU em UIPs Contempladas com a Transferência do Potencial Construtivo, 158

4.3 ANÁLISE DAS UNIDADES RECEPTORAS DO POTENCIAL CONSTRUTIVO, 162

4.3.1 Localização das Unidades Receptoras do Potencial Construtivo Transferido das UIPs, 164

4.3.2 O Uso das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo Transferido das UIPs, 165

4.4 IMPACTOS DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NA CIDADE DE CURITIBA, 165

CONCLUSÕES, 169

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS, 173

APÊNDICE, 178

ANEXOS, 188

INTRODUÇÃO

O presente trabalho objetiva investigar a aplicação do instrumento legal da **Transferência do Direito de Construir - TDC**, como viabilizador da Conservação do Patrimônio Cultural edificado, apresentando, como estudo de caso, a experiência realizada na cidade de Curitiba, no Paraná, a partir da década de 80 até o ano de 2004.

A **Transferência do Direito de Construir - TDC**, denominada na cidade de Curitiba por **Transferência do Potencial Construtivo - TPC**, configura um instrumento urbanístico, que tem como finalidade a salvaguarda das unidades de interesse de preservação cultural e ambiental, cujos coeficientes de aproveitamento estabelecidos pela Municipalidade, para área em que estão localizados, não podem ser alcançados, sob pena de comprometer a preservação das referidas unidades. A rigor, funciona como uma medida compensatória para os proprietários das unidades de interesse cultural, que podem transferir o potencial construtivo remanescente de suas unidades para outros imóveis localizados em áreas definidas previamente nas leis municipais. O instrumento da TDC, ao viabilizar a Transferência do Potencial Construtivo remanescente para outras áreas, visa a dirimir os conflitos existentes entre os interesses privados dos proprietários dos imóveis preservados em usufruir renda ou lucros imobiliários advindo da utilização plena do potencial construtivo de suas unidades e, de outro lado, e o interesse da coletividade na salvaguarda da memória cultural e na permanência do meio ambiente natural.

O interesse por essa temática surgiu a partir da experiência profissional vivenciada, em 2001, na cidade de Brasília/DF, na Coordenação de Gestão Urbana de Sítios Históricos, vinculada ao antigo Departamento de Proteção - DEPROT, atual Departamento do Patrimônio Material e Fiscalização - DEPAM, que integra o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, e, a partir de 2003, no Escritório Técnico I de Olinda, vinculado à 5ª Superintendência Regional do IPHAN, em Pernambuco.

A vivência com as dificuldades enfrentadas para a salvaguarda do patrimônio cultural e natural, bem como os conflitos existentes entre o direito de propriedade e o de edificar, em áreas históricas, suscitaram o interesse por um estudo mais aprofundado de instrumentos normativos e de gestão urbana, cujos objetivos se centram na conservação do Patrimônio Cultural e Natural.

A seleção do instrumento legal da Transferência do Direito de Construir - TDC, como objeto de estudo, justifica-se, especialmente, pela sua concepção voltada para a salvaguarda do Patrimônio Cultural e Natural e pelos estudos reduzidos no tocante à aplicação deste instrumento no âmbito nacional. A escolha da cidade de Curitiba/PR, como estudo de caso para o presente trabalho, fundamenta-se na experiência pioneira, no cenário nacional, quanto à aplicação da TDC, que foi implementada a partir da década de 80, sendo antecedente, inclusive, à vigência da Lei Federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade), promulgada em 2001. Diante disso, torna-se possível avaliar o instrumento da TDC, a partir de uma experiência concreta em Curitiba, viabilizando, assim, a análise de seus pressupostos, evoluções, resultados e impactos naquela cidade, desde a sua implementação, no início da década de 80 até o ano de 2004, abordando a diversidade de interesses dos atores envolvidos no contexto.

Os primeiros discursos referentes à Transferência do Direito de Construir tiveram origem nos debates acerca do Solo Criado - SC, que surgiram na década de 70, na Itália e na França, que eram pautados, basicamente, na separação entre o direito de propriedade e o direito de edificar (GRAU, 1983). O proprietário de um lote tinha o direito de construir até o limite do coeficiente de aproveitamento estabelecido pela Municipalidade para aquela área, ao passo que, ultrapassando este limite, o proprietário ficava subordinado ao pagamento de um valor correspondente à parcela excedente edificada, a qual passou a ser denominada de Solo Criado. A Transferência do Direito de Construir - TDC, propriamente, apresenta-se implementada, pioneiramente, em Chicago/EUA, também na década de 70, com o objetivo de viabilizar a proteção de edificações históricas, erigidas em áreas de grande valor imobiliário.

Se, de um lado, ambos os instrumentos apresentavam como pressupostos a separação entre o direito de propriedade e o direito de edificar, de outro, seus objetivos se diferenciavam: enquanto o instituto do Solo Criado apresentava como proposta a equânime distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, objetivando dirimir a problemática do crescimento desordenado e especulativo nos núcleos urbanos, o

instrumento da Transferência do Direito de Construir pretendia compensar os proprietários de imóveis com potencial construtivo limitado por legislações de preservação cultural ou ambiental no espaço urbano.

No âmbito nacional, esses instrumentos surgem, em meados da década de 70, no início do processo de democratização do país, como proposta em meio a um movimento em prol da reforma urbana, porém somente se consolidam no ordenamento jurídico brasileiro com a vigência do Estatuto da Cidade, em 2001. Apesar disso, o Município de Curitiba já vinha implementando, pioneiramente, esses instrumentos, desde o início da década de 80, objetivando, em um primeiro momento, a preservação das unidades de valor cultural e, posteriormente abrangendo os imóveis de preservação ambiental e aqueles destinados à programas habitacionais de interesse social.

A deterioração, descaracterização e subutilização de alguns exemplares de edificações de valor cultural, localizados, geralmente, na parte central da cidade de Curitiba, ensejaram a preocupação, por parte da Municipalidade, em criar instrumentos normativos que pudessem viabilizar a preservação de todo esse patrimônio histórico. Edificações como a União dos Estudantes Paranaenses - UEP, a antiga sede do Museu Paranaense, a Fundação Cultural de Curitiba e o prédio do Ministério Público são alguns exemplos de imóveis de grande valor arquitetônico e que passaram pelo processo de deterioração, descaracterização e até mesmo abandono, em virtude da impossibilidade de utilização de suas estruturas. Alguns casarões deteriorados chegaram a ser alvo de invasões, contribuindo para a depredação destes imóveis e ameaçando toda a memória e identidade cultural da época.

A problemática enfrentada culminava com a falta de recursos e incentivos para que estas edificações pudessem ser reabilitadas e reinseridas na dinâmica da cidade. As medidas de salvaguarda implementadas até aquela época restringiam-se às limitações construtivas, onde o proprietário da unidade cultural tinha seu direito de construir limitado em prol da preservação do seu imóvel. Tais conflitos apresentavam como reflexo a realização de incêndios criminosos e demolições em imóveis de grande representatividade cultural para a cidade de Curitiba. A municipalidade, em uma tentativa de estimular a preservação das unidades culturais e dirimir os conflitos existentes entre os interesses privados e coletivos, implementou instrumentos de salvaguarda do Patrimônio Cultural, representados pelo incentivo da redução do IPTU e pela Transferência do Potencial Construtivo.

A redução do valor do IPTU incentivou os proprietários a manterem as suas casas em bom estado de conservação, no entanto, foi mediante a Transferência do Potencial Construtivo, que os imóveis, que se encontravam em precário estado de conservação, puderam ser restaurados e reutilizados, tornando-se mais valorizados e, conseqüentemente, gerando um retorno financeiro aos seus proprietários.

O instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC, desde a década de 80 até o ano de 2004, passou por ajustes, que aprimoraram a sua utilização e o seu universo de aplicabilidade. O instrumento, quando implantado, na década de 80, destinava-se apenas às Unidades de Interesse de Preservação - UIPs. Na década de 90, o instrumento passou a englobar as Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEPs, representadas por edificações de valor excepcional e de uso público. Em 2000, com o advento da Lei nº 9.800, conhecida como nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, a Transferência do Potencial Construtivo na cidade de Curitiba ganhou novas delimitações, destinando-se também à preservação do Patrimônio Natural.

O exemplo pioneiro, no âmbito nacional, do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo em Curitiba é reflexo de uma gestão público-administrativa, na qual o planejamento urbano sempre esteve inserido como ação prioritária. Desde a década de 40, Curitiba conta com um Plano Urbanístico, ganhando mais força na década de 60, quando da implantação do Plano Diretor, que se baseava no tripé formado pelo sistema viário, transporte coletivo e uso do solo, permanecendo vigente nas legislações urbanas municipais da cidade.

A cidade de Curitiba, a partir da década de 80 – momento em que são implementados os instrumentos do Solo Criado e da Transferência do Direito de Construir - começa a colher os frutos das políticas urbanas anteriormente implementadas, sendo reconhecida nacionalmente como a “capital da qualidade de vida”. Com a década de 90, como reflexo da crise do planejamento de cunho modernista e seguindo a tendência do planejamento estratégico, as políticas urbanas deixam de ser estruturais e passam a ser fragmentadas, dando ênfase aos projetos isolados, porém de grande impacto positivo na imagem da cidade.

A cidade destaca-se como pólo cultural, os imóveis de grande representatividade cultural são restaurados e diversas áreas históricas são revitalizadas. A área tecnológica prospera, a infra-estrutura física e comunicacional fortalecem a imagem da cidade, culminando no reconhecimento da capital paranaense, em nível internacional, atraindo mais turistas, empreendedores, executivos e empresas multinacionais. Os gestores urbanos utilizam-se da política do “*city marketing*” para promover o sentimento de consenso na população, procurando dirimir os conflitos presentes e aumentar a legitimidade das políticas implementadas. As parcerias entre o Poder Público e o interesse privado tornam-se mais constantes, estando presentes nos instrumentos urbanísticos implementados, como a Transferência do Potencial Construtivo - TPC.

O instrumento da TPC, à medida que procura dirimir os conflitos existentes entre os interesses privados e imobiliários, dos proprietários de bens culturais, e o interesse coletivo, de salvaguardar o patrimônio cultural e natural, apresenta-se calcado na forte relação entre o Poder Público e os agentes privados. O instrumento para ser eficaz e eficiente necessita, prioritariamente, de uma demanda pela compra do potencial construtivo, geralmente, por empreendedores imobiliários, pois alguns proprietários somente poderão restaurar as suas unidades em sua totalidade, quando realizarem a transferência de todo o potencial construtivo a que tem direito.

Desta forma, o presente trabalho propõe-se a investigar as seguintes questões:

- ♣ Como se operacionaliza o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC, em Curitiba? Quais os pressupostos para a sua utilização? Quem são os agentes envolvidos na aplicação da TPC?
- ♣ Como se efetiva a adesão ao instrumento da TDC dos proprietários dos imóveis preservados e dos empreendedores imobiliários? Qual o grau de comprometimento dos proprietários das UIPs, que utilizaram a TPC, no que concerne à restauração e à manutenção do bom estado de conservação de suas unidades?
- ♣ Qual o impacto da TPC no âmbito da preservação dos imóveis de interesse cultural em Curitiba? Quantas UIPs foram restauradas após a concessão do Potencial Construtivo? As UIPs contempladas pelo instrumento atendem aos requisitos de conservação do imóvel?

Neste sentido, o trabalho apresenta como **objetivo** analisar a experiência da TDC na Cidade de Curitiba, resgatando as primeiras discussões acerca do Solo Criado e da Transferência do Direito de Construir, no âmbito internacional e nacional, e analisando a implantação do instrumento da Transferência do Direito de Construir na cidade de Curitiba, desde a sua concepção, na década de 80, até o ano de 2004, de modo a explicitar os pressupostos desse instrumento para aplicação nas unidades de valor cultural, bem como os órgãos e agentes envolvidos e os procedimentos para a aquisição e a transferência do potencial construtivo desses imóveis preservados.

Assim, o trabalho visa, especialmente, a examinar o impacto da TDC no contexto do espaço urbano de Curitiba, bem como o potencial desse instrumento como mediador dos conflitos existentes entre os agentes envolvidos – os proprietários dos imóveis preservados, os incorporadores imobiliários adquirentes do potencial construtivo transferido e o Poder Público Municipal, representante do interesse coletivo de salvaguarda do patrimônio cultural.

A avaliação do instrumento da TDC em Curitiba foi realizada com base numa amostra representativa de 46% (quarenta e seis por cento) do universo das 52 (cinquenta e duas) UIPs da Cidade de Curitiba contempladas pelo instrumento da Transferência do Potencial Construtivo¹. Composta por 24 (vinte e quatro) UIPs, a amostra selecionou todas os imóveis que dispunham de informações relevantes para a avaliação pretendida, no âmbito deste trabalho, tais como: caracterização e localização da UIP, tipo de tombamento, usos, utilização do instrumento da redução do IPTU, ano de concessão do potencial construtivo, montante de potencial transferido, ano de transferência e, por fim, a zona e uso dos lotes receptoras do potencial construtivo oriundo das referidas UIPs.

A metodologia adotada para avaliação da aplicação da TDC na cidade de Curitiba, apresentando como objeto específico a amostra selecionada das UIPs, fundamenta-se no instrumento normativo da Transferência do Direito de Construir como mecanismo de atuação de uma política pública.

¹ A Cidade de Curitiba possui 681 UIPs, porém apenas 52 dessas unidades foram contempladas com o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo.

Nesse sentido, adota indicadores de *eficácia* e *eficiência*, oriundos da experiência clássica de origem norte-americana, atentando para as contribuições de FIGUEREDO & FIGUEREDO (1986)², que procura ampliar a dimensão desses indicadores, a possibilitar uma avaliação do conteúdo substantivo da política³.

Para a avaliação da *eficácia* do instrumento da TDC, em Curitiba, busca-se a coerência entre os objetivos do instrumento, conforme prevêm as legislações municipais de Curitiba, e a experiência prática deste instrumento naquela cidade. Como indicadores para a consecução desta avaliação, serão analisados:

- ¬ **Os Impactos Objetivos** - de caráter quantitativo, que podem ser mensurados a partir das seguintes relações:
 - Número de UIPs com potencial de construção a ser transferido/ Número de UIPs com potencial de construção transferido;
 - Montante de potencial de construção concedido/Montante de potencial construtivo utilizado;

- ¬ **Os Impactos Subjetivos** - refletem a mudança de estado de espírito da população frente às ações implementadas pelo instrumento, que será captada a partir das seguintes questões:
 - Valorização do instrumento por parte dos moradores de imóveis preservados;
 - Maior utilização, pelos proprietários das UIPS, de outros instrumentos de salvaguarda do Patrimônio Cultural, como a redução do valor do IPTU, após a Transferência do Potencial Construtivo.
 - Aceitação do instrumento da TDC refletida através da demanda pela compra do potencial construtivo a ser transferido.

² FIGUEREDO & FIGUEREDO (1986) *apud* CARDOSO & RIBEIRO (1998).

³ Segundo FIGUEREDO & FIGUEREDO (1986), a *eficácia*, definida tradicionalmente como resultado da comparação entre objetivos e metas originalmente propostos e os resultados alcançados, pode ser mensurada através da análise de **impactos** - Objetivos, Subjetivos e Substantivos. A *eficiência*, por sua vez, é definida como a comparação entre o montante de recursos utilizados e os resultados alcançados.

→ ***Os Impactos Qualitativos*** – são concernentes às mudanças qualitativas, que podem ser observados por meio das seguintes relações:

- Número de edificações em precário estado de conservação antes da concessão de potencial construtivo/ Número de edificações em precário estado de conservação após a concessão do potencial construtivo;
- Número de edificações em bom e excelente estado de conservação antes da concessão de Potencial construtivo/ Número de edificações em bom e excelente estado de conservação após a concessão do potencial construtivo;

A *Eficiência*, que tradicionalmente resulta da comparação entre o montante de recursos utilizados e os resultados alcançados, será avaliada mediante as seguintes correlações:

- Número de casas com potencial transferido/ Número de casas restauradas;
- Número de casas com potencial transferido/ Número de casas em bom e excelente estado de conservação;
- Número de casas com potencial transferido/ Número de casas em precário estado de conservação;

Entendendo a TPC como instrumento normativo decorrente de uma política pública, considera-se, também, de fundamental importância a avaliação da *legitimidade* do instrumento, por se constituir na base da governabilidade. Tal legitimidade se expressa no reconhecimento da política normativa implantada, por parte da comunidade e daqueles mais diretamente envolvidos com o instrumento, podendo ser avaliada pela:

- aceitação do instrumento por parte, especialmente, dos proprietários de imóveis preservados e pelo setor imobiliário em geral;
- a constante incrementação e atualização dos procedimentos realizados no contexto, sempre respaldadas pela edição de diversas espécies legislativas, que dispõem sobre a aplicabilidade do instrumento da TPC;

Destarte, o presente trabalho estrutura-se em 04 (quatro capítulos) que apontam e esclarecem os elementos necessários à compreensão do estudo que se propõe a realizar:

O primeiro capítulo - *A Transferência do Direito de Construir para a Conservação do Patrimônio Cultural* - aborda a institucionalização do Patrimônio Cultural nos âmbitos mundial e nacional, versando sobre a concepção de patrimônio e suas formas de tutela e proteção, desde a década de 30, apresentando como marco a Carta de Atenas, até o ano de 2001, com a promulgação do Estatuto da Cidade. Posteriormente, são abordadas as bases conceituais da Transferência do Direito de Construir, e por fim, os aspectos conjunturais da institucionalização do referido instrumento no cenário nacional.

O segundo capítulo - *A Transferência do Direito de Construir no Planejamento Urbano da Cidade de Curitiba* - objetiva relacionar o instrumento da TDC no âmbito do planejamento urbano da cidade de Curitiba. Para tanto, são abordadas as primeiras políticas urbanas implementadas naquela cidade, evidenciando a sua tradição pioneira na seara do planejamento urbano, aprofundando-se aspectos desse planejamento no período de 1970 a 2004, contextualizando, ao fim, a consolidação do mencionado instrumento no âmbito da política urbana.

O terceiro capítulo - *Crerios e Procedimentos para Preservação do Patrimônio Cultural de Curitiba* - relaciona o instrumento da TDC como forma de acatamento e preservação dos bens culturais edificados da cidade. Neste capítulo, são abordadas as ações de preservação salvaguarda o patrimônio cultural, adotadas pela municipalidade de Curitiba, como o estabelecimento das UIPs e UIEPs e a redução do valor do IPTU. Em um segundo momento, aborda-se a operacionalização da Transferência do Potencial Construtivo, enfocando os atores envolvidos na aplicação do instrumento e os seus procedimentos de operacionalização.

O quarto e último capítulo - *A avaliação da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo nas Unidades de Interesse de Preservação - UIPs* - analisa a aplicação do instrumento, tendo por base a amostra selecionada das UIPs, buscando identificar os seus impactos no contexto da preservação dos imóveis de valor histórico e cultural de Curitiba e o seu potencial como instrumento de mediação dos interesses dos agentes envolvidos, bem como avaliar a legitimidade do instrumento enquanto elemento da política urbana implantada.

CAPÍTULO I:

A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

“A propriedade social concretiza uma concepção jurídica aplicada para fundamentar a legalidade da proteção aos monumentos culturais; diz-se que em tais monumentos e objetos, em poder do particular, existem duas partes distintas: a intelectual - ou seja, o pensamento do artista, o ideal que ele encarnou, e o material - isto é, esta forma que lhe serviu para fixar o seu pensamento, o seu ideal. A primeira pertence à sociedade que a deve proteger; somente a segunda pertence a propriedade privada, gravada de servidão”

(Toshio Mukai)



Foto do Setor Histórico de Curitiba
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

O Patrimônio Cultural brasileiro tem apresentado, a partir da década de 30, mudanças substanciais no tocante aos seus aspectos conceituais, medidas de acautelamento e preservação e quanto aos agentes envolvidos nas atividades de salvaguarda dos bens culturais. Os conceitos atribuídos ao Patrimônio Cultural, ao longo dos anos, incorporaram novas delimitações, distanciando-se da concepção inicial de Monumento isolado e seu entorno imediato, passando a abranger não só as edificações mais modestas, como também imóveis de representatividade social, referências culturais e, enfim, o patrimônio ambiental.

As medidas de acautelamento, antes restritas ao instituto do tombamento, deram ensejo a novos instrumentos, a partir da Constituição Federal de 1988, a exemplo do registro de bens culturais, inventários, vigilância e a desapropriação de bens de interesse de preservação. As atividades de salvaguarda dos bens culturais, cuja responsabilidade competia, exclusivamente, à Administração Pública Federal passam a contar com a participação mais incisiva do governo municipal, dos agentes privados e da sociedade civil organizada.

No contexto brasileiro, o surgimento do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em 1936, constituiu o marco da intervenção do Estado na preservação dos Sítios Históricos, tendo como instrumento jurídico básico de sua política o instituto do tombamento, criado pelo Decreto-lei nº 25/37, diploma que apenas autorizava o uso do bem tombado desde que compatível com a sua preservação.

Com o advento da política de preservação, passou a existir um certo grau de restrição sobre os direitos dos proprietários dos bens imóveis tombados, pois, evidenciada a proteção do bem imóvel, o direito de construir restou dissociado do direito de propriedade, não podendo mais aquele ser exercido sem autorização do órgão competente. A partir da Constituição Brasileira de 1988, novas formas de acautelamento são atribuídas à municipalidade, que, em 2001, a partir da promulgação do Estatuto da Cidade, passa a contar com instrumentos urbanísticos voltados à preservação do patrimônio cultural e natural, como por exemplo, a Transferência do Direito de Construir- TDC.

A TDC se evidencia como instrumento urbanístico compensatório para os imóveis de interesse de preservação pelo Poder Público, viabilizando a política urbana e de preservação dos bens culturais e naturais. Emerge no contexto internacional na década de 70, objetivando mediar os conflitos existentes entre os proprietários de terrenos com limitações construtivas, em virtude do seu valor cultural ou natural, e o interesse do Estado, representando a vontade coletiva de conservar a memória expressada nas edificações e objetos que lhe são representativos. O referido instrumento, ao ressarcir os proprietários desses imóveis, possibilitando-os transferir ou comercializar o potencial construtivo estabelecido, objetiva uma maior associação de aliados na busca pelo interesse coletivo de preservar o Patrimônio Cultural e Natural dos Conjuntos e Sítios Históricos – legitimando, assim, a política pública implantada.

A rigor, o conceito de Transferência do Direito de Construir pressupõe o Solo Criado, cuja definição também emerge no contexto internacional durante a década de 70, sendo instrumentos intimamente vinculados, à medida que ambos pressupõem a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir.

No intuito de aprofundar o referencial teórico deste trabalho, este capítulo aborda a institucionalização do Patrimônio Cultural nos âmbitos mundial e nacional e, posteriormente, apresenta as bases conceituais do instrumento da Transferência do Direito de Construir, tratando, em seguida, dos aspectos conjunturais da consolidação deste instrumento no contexto brasileiro, destacando o pioneirismo da Cidade de Curitiba.

1.1 A INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL NOS ÂMBITOS MUNDIAL E NACIONAL

As primeiras discussões acerca da importância da preservação do Patrimônio Cultural, no cenário mundial, emergem na década de 30, expressas no documento internacional da **Carta de Atenas** (1931). Na esfera nacional, a preservação do Patrimônio Cultural brasileiro passou a ser tratada oficialmente com o advento do Decreto n.º 22.298/33, que instituiu a cidade de Ouro Preto/MG como Monumento Nacional. Contudo, o diploma legislativo de maior relevância foi o Decreto-lei n.º 25/37, que, além de organizar o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, órgão responsável pela tutela e preservação do Patrimônio Cultural Nacional, criou, outrossim, o instituto do Tombamento.

Este item aborda a institucionalização do Patrimônio Cultural nos âmbitos mundial e nacional, visualizando os marcos temporais de mudança da contextualização deste patrimônio, em nível nacional, desde a década de 30, período oficial da política de preservação no Brasil, até o ano de 2001, com a promulgação do Estatuto da Cidade.

1.1.1 A Carta de Atenas (1931): O marco da preservação no âmbito mundial

A preocupação com a preservação do Patrimônio Cultural tem como marco temporal o início da década de 30, mais especificamente o ano de 1931, quando, no encontro promovido pela Sociedade de Nações através da Comissão Internacional de Cooperação Intelectual, resultou o documento denominado “**Carta de Atenas**”. A aludida Carta Patrimonial⁴ estabeleceu a importância da preservação do Patrimônio Cultural para a humanidade, ressaltando a necessidade de ação conjunta dos Estados na defesa do patrimônio artístico e arqueológico universal.

À época, a denominação “Patrimônio Cultural” restringia-se aos monumentos de grande representatividade nacional e internacional, constituídos por criações arquitetônicas isoladas a serem colocadas em destaque, seja pelo seu caráter monumental ou imponência arquitetônica, seja pela sua decorrência de fatos históricos grandiosos (ARAÚJO, 2002). A Carta de Atenas apresenta em seu teor princípios e recomendações a serem adotados para a salvaguarda do Patrimônio Cultural, a exemplo daquelas relativas à restauração e à conservação da estrutura monumental, à utilização e aos usos recomendados (sempre em consonância com as suas características históricas) e ao tratamento do seu entorno.

“A conferência recomenda respeitar, na construção dos edifícios, o caráter e a fisionomia das cidades, sobretudo na vizinhança dos monumentos antigos, cuja proximidade deve ser objeto de cuidados especiais. Em certos conjuntos, algumas perspectivas particularmente pitorescas devem ser preservadas... Recomenda-se, sobretudo, a supressão de toda publicidade, de toda presença abusiva de postes ou fios telegráficos, de toda indústria ruidosa, mesmo de altas chaminés, na vizinhança ou na proximidade dos monumentos, de arte ou de história”.

(CARTA DE ATENAS, apud IPHAN, 2000, p. 13).

⁴ Cartas Patrimoniais são documentos, recomendações e cartas conclusivas, contendo regras de condutas relativas à proteção do patrimônio cultural, e produzidas em reuniões ocorridas em diversas épocas e partes do mundo.

A concepção de patrimônio cultural e as recomendações quanto ao seu uso, concebida na Carta de Atenas, exerceram forte influência nas ações de preservação implementadas no Brasil, na década de 30, especialmente na edição do Decreto-lei n.º 25/37.

1.1.2 A Década de 30 - O Monumento como símbolo de Identidade Nacional

No Brasil, as primeiras discussões acerca da preservação do Patrimônio iniciam-se na década de 20, a partir da criação dos Museus Nacionais para a salvaguarda de bens móveis, sendo, porém, na década de 30, que a política de preservação federal ganha delimitação oficial. Como se sabe, tal período foi marcado pelo Movimento Modernista, liderado por intelectuais que tinham como preocupação o resgate dos valores culturais brasileiros, buscando fortalecer uma cultura genuinamente nacional, cujos princípios compatibilizavam-se com as premissas implementadas na “Era Vargas”, pautadas na busca pela hegemonia do Estado Brasileiro. Assim, neste contexto, os monumentos arquitetônicos representavam o símbolo do Estado Nacional, caracterizados pela grandiosidade das construções, imponência, singularidade e fatos memoráveis da história brasileira, conforme estabelecido na Carta de Atenas (ARAÚJO, 2002).

A política de preservação no cenário nacional emergiu com a edição do Decreto n.º 22.298/33, que instituiu a cidade de Ouro Preto/MG como Monumento Nacional, mas, apesar de ressaltar a importância da preservação, o diploma legal não propôs mecanismos de proteção. Deste modo, foi com o advento da Constituição Federal de 1934, que se delineou, de forma pioneira, o princípio constitucional relativo à preservação do Patrimônio Cultural, materializando, ainda, o conceito de “função social da propriedade”.

“Cabe a União, aos Estados e Municípios favorecer e animar o desenvolvimento das ciências, das artes, das letras e da cultura em geral, proteger os objetos de interesse histórico e o patrimônio artístico do País.”

(Constituição de 1934, Art. 148).

Embora a Constituição Federal de 1934 tenha incorporado questões relativas ao Patrimônio Cultural, fazia-se necessária uma legislação infraconstitucional para tornar este princípio aplicável e exequível, que se concretizou com a edição do Decreto n.º 24.735/34, pelo qual se iniciaram as discussões relativas à criação do SPHAN - Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que, em abril de 1936, passou a integrar a estrutura do

Ministério da Saúde e da Educação e, neste mesmo período, foi implementado como projeto experimental, durando aproximadamente cerca de oito meses.

Todavia, somente no ano de 1937, que foi oficializada a preservação do Patrimônio Nacional, através do Decreto-lei n.º 25/37, que organizou o SPHAN como Serviço Oficial e instituiu o instrumento do Tombamento (ARAÚJO, 2002). No texto legal, é definido o conceito de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, apresentando uma grande influência dos princípios insculpidos na Carta de Atenas (1931), que estabelece como Patrimônio Cultural as obras de caráter excepcional e oriundas de fatos históricos grandiosos.

“Constitui o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico”.

(Decreto-lei n.º 25/37).

Realmente, o mencionado Decreto apresenta como instrumento principal o instituto do **tombamento**, que coloca sob a tutela do poder público os bens considerados dignos de preservação⁵, podendo ser realizado voluntária ou compulsoriamente.

“O tombamento é o ato administrativo da autoridade competente que declara ou reconhece valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, bibliográfico, cultural ou científico de bens que, por isso, passam a ser preservados. O tombamento se realiza pelo fato administrativo de inscrição ou registro em um dos livros do Tombo criados pela legislação federal, estadual ou municipal”.

(RICHTER, 2004, p.72).

À época, os bens dignos de preservação, no Brasil, eram constituídos por exemplares que representavam o período colonial brasileiro, representando a arquitetura barroca e os centros históricos homogêneos – por exemplo, os Sítios Históricos de Ouro Preto e Olinda - a expressão máxima da cultura e identidade brasileiras.

O Presidente Getúlio Vargas, ao sancionar o Decreto-lei n.º 25/37, objetivava afirmar o poder Estatal, mediante a proteção do patrimônio representado pelos monumentos de grande representatividade nacional, desconsiderando a história social, a pluralidade dos valores

⁵ Os bens dignos de preservação, quando tombados são inscritos em um dos 04 (quatro) livros de tomo, a saber:
 1º) Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico: as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular;
 2º) Livro do Tombo Histórico: as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica;
 3º) Livro do Tombo das Belas- Artes: as coisas de arte erudita nacional ou estrangeira;
 4º) Livro do Tombo das Artes Aplicadas.

urbanos e a própria trama da cidade, o que resultou na fragmentação do espaço urbano, uma vez que o Monumento não se apresentava integrado às políticas urbanas da época.

1.1.3 As Décadas de 60 e 70 - O Patrimônio Cultural e Natural

As décadas de 60 e 70 representam um período de grandes mudanças na concepção do Patrimônio Cultural e no tratamento dado ao mesmo, as quais se apresentam bastante evidentes nas Cartas Internacionais, que, por sua vez, influenciaram as leis nacionais concernentes à proteção do Patrimônio Cultural Nacional.

Um dos grandes avanços diz respeito ao conceito de Patrimônio Cultural, estabelecido na **Carta de Atenas** e absorvido pelo Decreto-lei n.º 25/37, que se restringe aos Monumentos isolados, de caráter monumental e decorrente de fatos históricos grandiosos. A **Carta de Veneza** (1964) rompe com esta concepção, ao definir que os “*os sítios urbanos ou rurais*”, bem como “*as obras modestas*” que alcançaram com o tempo um “*significado cultural*” deveriam ter a mesma relevância dada aos Monumentos Históricos isolados. (CARTA DE VENEZA, apud IPHAN, 2000, p. 92).

Como se percebe, a Carta de Veneza reflete a preocupação não apenas com o monumento como também com o meio no qual ele está inserido. Desta forma, dispõe que a conservação de um monumento “*exige a preservação de uma ambiência em sua escala*”⁶, sendo proscria toda a construção nova, toda a demolição ou alteração que possa modificar as relações de volume e cor. Ademais, introduz uma nova concepção de história fundamentada pela construção diária de uma nação.

“O monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só as grandes criações, mas as obras modestas, que tenham adquirido com o tempo, uma significância cultural.”

(CARTA DE VENEZA, apud IPHAN, 2000, p. 92).

Outro avanço remete-se ao uso nas edificações históricas, pois, enquanto, na Carta de Atenas, os Monumentos deveriam ter seu uso em consonância com o passado histórico do bem, **nas Normas de Quito** (1967), estabeleceu-se um progresso nessa concepção, ao admitir

⁶ CARTA DE VENEZA, apud IPHAN, 2000, p. 93.

novos usos na edificação histórica, desde que compatíveis e em harmonia com o monumento histórico, para que o mesmo possa cumprir a sua função social.

As Normas de Quito estabelecem que todo Monumento Nacional está destinado a cumprir a sua função social e “*Cabe ao Estado fazer com que ela prevaleça e determinar a medida em que a referida função social é compatível com a propriedade privada e os interesses particulares*”⁷. Desta forma, tais normas evidenciam a valorização do bem histórico ou artístico mediante a sua utilização, passando-o de um domínio exclusivo de minorias eruditas ao conhecimento e fruição populares.

As Normas de Quito estabelecem, ainda, que a iniciativa privada é de suma importância para as ações de conservação do patrimônio e, por isso, recomenda o seu estímulo através da implantação de um regime de isenção fiscal nos edifícios, que se apresentarem em bom estado de conservação, e outras compensações em virtude das limitações impostas à propriedade privada em prol do interesse coletivo.

Na década de 70, a preocupação com o meio ambiente passa a ser abordada de forma mais evidente e transparente nas políticas de preservação, certo que o acelerado crescimento das cidades e o avanço tecnológico representavam uma ameaça ao meio ambiente edificado e natural. Em 1972, a **Carta de Paris** aborda dita preocupação, ao introduzir, de forma pioneira, o conceito de **Patrimônio Cultural e Natural** e a sua inserção nas políticas de preservação. Outrossim, ressalta a importância de preservação de conjuntos de diversidade arquitetônica, rompendo com os princípios da Carta de Atenas, na qual apenas os conjuntos homogêneos eram dignos de preservação.

Os preceitos da Carta de Paris influenciaram, também, a legislação brasileira, como por exemplo, o Decreto n.º 80.978, de 12/12/1977, que incorpora os conceitos de Patrimônio Cultural e Natural estabelecidos na referida Carta Internacional.

⁷ NORMAS DE QUITO, apud IPHAN, 2000, p. 107.

O Decreto em questão apresenta conteúdo similar ao Decreto-lei n.º 25/37, apresentando-se mais atualizado do que este último apenas no concernente à concepção de Patrimônio, à medida que considera como Patrimônio Cultural os monumentos, conjuntos e lugares notáveis com valor excepcional, e, como Patrimônio Natural, os monumentos naturais, formações geológicas e lugares notáveis naturais de valor excepcional⁸. (ARAÚJO, 2002).

Ao passo que a concepção de Patrimônio passa a agregar novos valores, as políticas de proteção dos bens culturais adquirem uma concepção mais global, considerando as edificações com valor cultural das mais importantes às mais modestas, sem esquecer aquelas da época moderna. Tal concepção é evidente na **Declaração de Amsterdã** (1975), que ressalta, ainda, como digna de proteção a diversidade cultural dos povos.

Neste conduto, a ciência antropológica adquire mais espaço e a noção de cultura deixa de se relacionar exclusivamente à chamada cultura erudita, passando a englobar também as manifestações populares e a moderna cultura de massa.

“O que hoje necessita de proteção são as cidades históricas, os bairros urbanos antigos e aldeias tradicionais, aí incluídos os parques e jardins históricos. A proteção desses conjuntos arquitetônicos só pode ser concebida dentro de uma perspectiva global, tendo em conta todos os edifícios com valor cultural, dos mais importantes aos mais modestos, sem esquecer os da época moderna, assim como o ambiente em que se integram. Essa proteção global completará a proteção pontual dos monumentos e sítios isolados”.

(DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ, apud IPHAN, 2000, p.201).

Além da nova concepção acerca do patrimônio cultural, a Declaração de Amsterdã aborda, de forma pioneira, a política da Conservação Integrada - CI, que deve ser encarada

⁸ Conceito de Patrimônio Cultural e Natural extraído do Decreto 80.978/77: *“Artigo 1.º - Para fins da presente Convenção serão considerados como patrimônio cultural: - os monumentos: obras arquitetônicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de natureza arqueológica, inscrições, cavernas e grupos de elementos, que tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; - os conjuntos: grupos de construções isoladas ou reunidas que, em virtude de sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem, tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; - os lugares notáveis: obras do homem ou obras conjugadas do homem e da natureza, bem como as zonas, inclusive lugares arqueológicos, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico. Artigo 2.º - Para os fins da presente Convenção serão considerados como patrimônio natural: - os monumentos naturais constituídos por formações físicas e biológicas ou por grupos de tais formações, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista estético ou científico; - as formações geológicas e fisiográficas e as áreas nitidamente delimitadas que constituam o habitat de espécies animais e vegetais ameaçadas e que tenham valor universal excepcional do ponto de vista da ciência ou da conservação; os lugares notáveis naturais ou as zonas naturais nitidamente delimitadas, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista da ciência, da conservação ou da beleza natural”.*

como pressuposto do planejamento urbano e regional, e cuja atuação do poder local e participação social tornam-se imprescindíveis para a sua realização.

Essa nova abordagem de planejamento urbano, pautada nos preceitos da Conservação Integrada, pretende incluir as políticas de proteção nas ações de desenvolvimento urbano das cidades. Desta forma, propõe novos usos às edificações que se encontram degradadas, subutilizadas e até mesmo abandonadas, objetivando a inserção do patrimônio arquitetônico na dinâmica urbana. Para tanto, estabelece a utilização de leis que incentivem a restauração e manutenção destas edificações, bem como de medidas que propiciem a adequada sintonia entre as novas construções e as edificações antigas.

1.1.4 Da Década de 80 ao momento atual - O Patrimônio Material e Imaterial

No cenário nacional, as cartas internacionais influenciaram sobremaneira a política urbana brasileira, a partir da década de 80 - período marcado pela abertura da redemocratização e ruptura dos princípios autoritaristas do governo militar. À época, o momento político por que passava o Brasil propiciou um ambiente aberto para as discussões mundiais sobre a preservação e contribuiu para a formação de uma nova perspectiva sobre o Patrimônio Cultural e Natural, visto, agora, como atrelado aos direitos urbanos, ou seja, vinculado à qualidade de vida dos cidadãos, dando-se ênfase ao direito à memória, à história e à cidade.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, através dos seus artigos 215 e 216, são incorporados ao Patrimônio Cultural e Natural valores embasados nas Referências Culturais, denominados também por Patrimônio Imaterial. O Patrimônio, nesta concepção, passa ser visto como um processo de identidade nacional, cuja memória coletiva é construída a partir de fatos cotidianos e conjunto de ações humanas produzidas pelo povo de uma determinada comunidade. Com efeito, a cidade passa a ser reconhecida não apenas pelo estado físico, mas também como local dos espaços e tempos vividos, onde o indivíduo deve sempre se reconhecer.

A Carta Magna de 1988 rompe com o conceito de Patrimônio Cultural estabelecido no Decreto-lei n.º 25/37, que reconhece apenas os bens tombados como dignos de proteção, passando a reconhecer como Patrimônio Cultural Brasileiro: *“os bens de natureza material e*

*imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência á identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira (...)*⁹ (Constituição Federal de 1988, art. 216). Assegura, portanto, a proteção a todos os bens dotados de valor cultural, de modo amplo, ou seja, independentemente de sua contemplação com o instituto do tombamento (RICHTER, 2004).

Como visto, a Carta Política de 1988 inovou no cenário nacional, ao englobar, de forma pioneira, a inclusão das referências culturais, como parte integrante do Patrimônio Nacional, e a concepção de Patrimônio pautada nos bens de natureza material e imaterial, instituindo a proteção não apenas dos monumentos tutelados pelo instituto do Tombamento, mas todos aqueles que apresentam um interesse cultural, conclamando, enfim, a efetiva participação da municipalidade, dos agentes privados e da sociedade nas ações de preservação do Patrimônio.

Ademais, estabeleceu novas formas de acautelamento e de preservação do Patrimônio Cultural, além do instituto do Tombamento, a saber: **Desapropriação, Inventário, Vigilância e Registro**.

A **Desapropriação**, embora já esteja contemplada no Decreto-lei n.º 3.365/41, para fins de utilidade pública¹⁰, é reforçada na Constituição de 1988 como medida para a preservação de conjuntos urbanos. A desapropriação para este fim pode ser exemplificada com o caso do Centro Histórico de Curitiba, onde alguns imóveis que se encontravam em estágio de deterioração avançado foram desapropriados pelo poder público municipal e destinados a atividades culturais, invertendo o processo de degradação e contribuindo para o processo de revitalização da região.

⁹ Entre os bens materiais e imateriais se incluem: as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

¹⁰ Conforme o Art. 5º, alínea 'k', do Decreto Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, consideram-se casos de utilidade pública: *“a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza”*.

O **Inventário** de bens móveis e imóveis¹¹ constitui uma nova forma de acautelamento de bens culturais, cuja concepção consiste no levantamento sistemático dos referidos bens, cuja finalidade é a construção de fontes de conhecimento das referências de identidade cultural de que trata a Constituição, propiciando o fortalecimento da tutela dos bens culturais a partir do seu conhecimento.

Por sua vez, o **Registro** é o instrumento legal para reconhecimento e valorização do patrimônio cultural imaterial brasileiro, pelo qual os bens registrados são inscritos em livros especiais, a fim de salvaguardar a memória acerca destes bens¹².

A **Vigilância**, conforme estabelecida na Constituição de 1988, como forma de tutela e proteção dos bens culturais, já estava prevista no art. 20, do Decreto-lei n.º 25/37, como função exclusiva do antigo SPHAN. A novidade, portanto, reside na participação do Poder Público com a colaboração da comunidade neste processo.

“As coisas tombadas ficam sujeitas à vigilância permanente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que poderá inspecioná-las sempre que for julgado conveniente, não podendo os respectivos proprietários ou responsáveis criar obstáculos à inspeção...”

(Decreto-lei n.º 25/37, Art. 20).

“O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação”

(Constituição Federal de 1988, Art. 216).

No entanto, a enumeração de tais formas de acautelamento e preservação não é taxativa, sem esgotar, pois, as possibilidades contempladas pelo ordenamento jurídico pátrio para tanto, por força da própria expressão utilizada pela Carta Magna, ao se referir a “*outras formas de acautelamento e proteção*”¹³.

¹¹ O IPHAN reconhece e utiliza como Inventários: INBI-SU - Inventário Nacional de Bens Imóveis Integrados (edificações históricas inseridas em Sítios Urbanos); INBA - Inventário Nacional de Bens Arquitetônicos (Monumentos arquitetônicos); INCEU- Inventário Nacional de Configuração dos Espaços Urbanos (Espaço público dos Sítios Urbanos); INB-MI- Inventário de Bens Móveis Integrados (Bens móveis), e INRC- Inventário Nacional de Referências Culturais (Patrimônio Imaterial).

¹² O conceito de registro foi extraído do Decreto n.º 3.551 de 04/ 08/2000, onde também são definidos os livros de registro, a saber: Livros de Registro dos Saberes, das Celebrações, das Formas de Expressão e dos Lugares.

¹³ Trecho extraído da Constituição Federal de 1988, Art. 216, § 1º.

Neste sentido, torna-se bastante relevante o papel da municipalidade no tocante à implementação de outras formas de acautelamento, podendo o poder local valer-se dos **instrumentos urbanísticos** aplicados em função do Patrimônio Cultural edificado, a exemplo das leis de zoneamento e impostos municipais sobre a propriedade urbana (RICHTER, 2004).

Bem por isso, a Constituição Federal de 1988, sem dúvida, representou um marco deveras importante nas ações de planejamento urbano das principais cidades brasileiras, mediante a inclusão de novos conceitos acerca do Patrimônio e de instrumentos atrelados à função social da propriedade. Contudo, é com a positivação da Lei n.º 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, que os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 foram efetivamente regulamentados, enquanto outros instrumentos aparecem pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro, a saber: a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir, dentre outros.

De fato, o Estatuto da Cidade aborda a preservação do Patrimônio em suas várias dimensões, seja a partir do patrimônio natural, seja a partir do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico, constituindo-se parte integrante do direito às cidades sustentáveis, a ser garantido pelos instrumentos urbanísticos.

Os diversos instrumentos urbanísticos descritos no Estatuto da Cidade têm como finalidade principal o cumprimento da **função social da propriedade urbana** e, para tanto, propõe mecanismos para incentivar a recuperação e a reutilização de áreas já consolidadas, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas, insalubres e deterioradas, para dirimir os conflitos existentes entre direito de propriedade e o de edificar nas unidades de interesse de preservação e, finalmente, para recuperar a melhoria da qualidade de vida das áreas naturais e de uso recreativo e propiciar a todos os cidadãos uma melhoria na qualidade de vida nas cidades.

Neste contexto, sobressai-se o Instituto da Transferência do Direito de Construir como instrumento urbanístico voltado para a preservação das unidades de interesse cultural e ambiental, mediante medidas compensatórias atribuídas aos proprietários das edificações protegidas em função do interesse coletivo de salvaguarda da memória e identidade da nação.

A rigor, o instituto do TDC significa mais uma medida de acautelamento e de proteção do patrimônio cultural além das outras formas já mencionadas no artigo 216 da Constituição Federal de 1988, instrumento que, embora inserido no ordenamento jurídico nacional apenas em 2001, com o advento do Estatuto da Cidade, já vinha sendo aplicado em algumas municipalidades desde a década de 80, a exemplo da cidade de Curitiba, que conforma o estudo de caso do presente trabalho.

1.2 A BASES CONCEITUAIS DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Transferência do Direito de Construir - TDC emerge no âmbito internacional, na década de 70, em Chicago/EUA, objetivando a preservação de edificações culturais implantadas em terrenos de grande valor imobiliário e funcionando, a rigor, como uma medida compensatória para os proprietários privados, cujos imóveis preservados estão submetidos às restrições construtivas. De igual modo, no cenário nacional, a TDC surge também na década de 70, a partir das discussões realizadas acerca do instituto do Solo Criado, apresentando como finalidade inicial a preservação de imóveis de interesse de preservação.

Por sua vez, as discussões acerca da Função Social da Propriedade, alçadas ao nível constitucional desde de 1934, ganham mais ênfase com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e, posteriormente, em 2001, com a positivação do Estatuto da Cidade, no qual é regulamentado o capítulo da Política Urbana da Carta Magna vigente e são institucionalizados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Destarte, a Transferência do Direito de Construir, como instrumento urbanístico, visa a reforçar as ações de preservação e de acautelamento do Patrimônio Cultural e Natural, mediante a atuação do poder municipal e da participação de agentes privados, de forma a dirimir os conflitos existentes entre os interesses público e privado, bem como legitimar a política urbanística adotada pelo Poder Público.

Este item aborda a emergência do instrumento da Transferência do Direito de Construir, nos âmbitos mundial e nacional, correlacionando-o ao Solo Criado, à função social da propriedade, bem como à sua atuação como instrumento de intermediação de interesses na relação - Estado e Sociedade.

1.2.1 A Emergência do Instrumento Urbanístico da Transferência do Direito de Construir

No âmbito internacional, os instrumentos do Solo Criado e da Transferência do Direito de Construir têm a sua origem a partir das discussões travadas em Roma, em 1971, quando um grupo de especialistas da Comissão Econômica para a Europa da ONU, juntamente com especialistas em planejamento urbano, habitação e construção, firmaram um documento defendendo a necessidade de separação entre o *direito de propriedade* e o *de construir*, no qual este último deveria pertencer à coletividade, donde somente poderia ser concedido aos particulares por concessão ou autorização do Poder Público. Sendo assim, o direito de propriedade, sob esta ótica, era visto como um direito não absoluto, pois teria de submeter-se aos interesses da coletividade (SOUZA, 1991).

Em 1975, o governo francês editou a legislação denominada *‘Plafond Legal de Densité - PLD’* conhecido como teto legal de densidade¹⁴, cujo objetivo era corrigir a enorme distorção existente entre os onerosos preços dos terrenos, cujos coeficientes de aproveitamento eram altos, e os preços reduzidos em terrenos com coeficientes mais rígidos. Fora proposto, então, o coeficiente 1,5 para Paris e 1 para o resto da França. (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

A lei francesa, embora reconhecesse que o direito de construir é inerente ao da propriedade, estipulou um limite legal para o exercício do primeiro. Neste limite, a faculdade de construir pertence ao proprietário; após esse limite, subordina-se ao interesse da coletividade. Neste contexto, o direito de construir, acima de um parâmetro construtivo básico, só poderia ser obtido por meio da compra e somente o Estado poderia vender o potencial construtivo excedente. Segundo RIBEIRO & CARDOSO (2003), o pagamento poderia ser parcelado em 3 frações iguais: a 1º parcela - ao fim de 3 meses (a contar da data da licença da construção); a 2º parcela - 6 meses após; e a 3º parcela - 18 meses, a contar da mesma data. O valor arrecadado deveria ser destinado, obrigatoriamente, para o financiamento de:

¹⁴ A experiência do Solo Criado na França, conhecida como Plafond Legal de Densité, foi extraída de RIBEIRO & CARDOSO (2003:121).

- ♣ Programas para criação de espaços verdes;
- ♣ Aquisição de terras para a construção de moradias de interesse social e equipamentos coletivos;
- ♣ Programas para a preservação do Patrimônio Cultural;

Na França, em decorrência de uma reforma institucional, a política administrativa de 1983 autorizou as municipalidades com mais de 50.000 habitantes a aumentarem o PLD de 1,5 para 3, na região parisiense, sendo que, no restante do território francês, o limite anterior de 1 foi elevado para 2. Tal mudança teve como intuito amenizar o bloqueio das construções nas áreas centrais da cidade. (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

Nos Estados Unidos, a experiência do Solo Criado surgiu atrelada ao instrumento da Transferência do Direito de Construir denominada por “*Space Adrift*” - Espaço Flutuante ¹⁵, no Plano de Chicago, em 1973. O plano foi motivado pelos conflitos decorrentes da aplicação da legislação de tombamento de bens com valor histórico. O tombamento de imóveis com poucos pavimentos em zonas cujos coeficientes permitiam um grande adensamento construtivo faziam com que os proprietários se sentissem prejudicados, porquanto estes não poderiam exercer plenamente, sobre os seus terrenos, o potencial que lhes era concedido pela legislação. Com o objetivo de compensar tais proprietários, foi criada a TDC, possibilitando-lhes a transferência do seu direito de construir em áreas onde esta limitação não existisse. (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

Para a operacionalização da TDC em Chicago/EUA, foi constituído um “banco de direitos de construção”, administrado pelas autoridades públicas, sendo os créditos por ele ofertados o potencial construtivo não utilizado nos edifícios de interesse cultural, em virtude dos parâmetros restritivos de construção determinados para o imóvel cultural, ao passo que o potencial construtivo de unidades históricas doadas ao Estado funcionaria como uma forma de indenização aos proprietários dos referidos imóveis.

No âmbito nacional, o debate acerca do Solo Criado originou-se na década de 70, precisamente em janeiro de 1975, quando já se discutia que o direito de edificar acima de um coeficiente básico deveria estar sujeito ao pagamento de uma quantia ao Poder Público, aventando-se a possibilidade da Transferência do Direito de Construir (GRAU, 1983).

¹⁵ A experiência da Transferência do Direito de Construir em Chicago foi extraída de RIBEIRO & CARDOSO (2003).

Em 1976, na cidade de Embu/SP, técnicos do Centro de Estudos em Administração Municipal - CEPAM, órgão vinculado a Secretaria de Administração Municipal de São Paulo, travaram o debate teórico e conceitual acerca do instituto do Solo Criado, resultando na “*Carta de Embu*”, em cujo bojo se encontram todas as premissas e fundamentos daquele instituto, resumidos nos postulados abaixo mencionados:

- (i) *há no território urbano áreas favoráveis a diferentes tipos de atividades;*
- (ii) *a maior propensão a algumas atividades tende a incrementar o valor dos imóveis em algumas áreas, nas quais haverá forte pressão pro um maior aproveitamento – ensejado pelo avanço tecnológico nas técnicas construtivas – destes terrenos, levando a um maior adensamento nestas áreas;*
- (iii) *este processo sobrecarrega a infraestrutura urbana;*
- (iv) *a possibilidade de adensamento, trazida pelo avanço tecnológico, não é necessariamente inconveniente;*
- (v) *no entanto, as normas urbanísticas habitualmente limitam tal adensamento, gerando uma valorização desigual dos imóveis, favorecendo aqueles que podem ser mais aproveitados do ponto de vista de multiplicação da utilização de sua área pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo;*
- (vi) *o direito de propriedade é condicionado pelo princípio da sua função social, o que permite a adstrição do seu uso e disposição a limites ou condições ditados por critérios de relevância social;*
- (vii) *exemplos desses condicionamentos são encontrados na legislação de parcelamentos do solo, pela qual se condiciona a divisão dos imóveis urbanos à doação de áreas para uso público e social.*

GRAU (1983:54).

Ainda em 1976, a formulação do instrumento, em âmbito nacional, foi aprimorada pelo CNPU - Conselho Nacional de Política Urbana - e incluída no “Anteprojeto de Lei Desenvolvimento Urbano”, que posteriormente se transformou no Projeto de Lei nº. 775 de 1983. (RIBEIRO, 2003).

O mencionado Projeto de Lei abordou, dentre muitas questões, o instituto do Solo Criado e contou com o apoio do prefeito de São Paulo à época - Olavo Setúbal -, de juristas e técnicos, que atuavam dentro da seara do planejamento urbano. Naquele momento, a concepção do Solo Criado restou idealizada mediante a adoção do coeficiente de aproveitamento único para os terrenos urbanos, possibilitando aos proprietários exceder este limite, desde que efetuasse o pagamento pelo Solo Criado. O instrumento pretendia eliminar o valor diferenciado dos terrenos, preservar áreas de interesse cultural e ambiental e obter recursos para a manutenção da cidade, garantindo-lhes, inclusive, maior oferta de equipamentos públicos, exigidos pelo adensamento provocado pelas novas construções.

Nas lições de GRAU (1983:57), considera-se Solo Criado:

“o resultado de construção praticada em volume superior ao permitido nos limites do coeficiente único de aproveitamento. Tudo quanto se construa, pois, além do quantum convencionado em tal coeficiente, inclusive no andar térreo, é entendido como solo criado”.

Ainda no mesmo conduto, invoca-se a concepção trazida por LIRA (1997:180-181):

“a idéia do Solo Criado pressupõe a adoção de um coeficiente único de aproveitamento do solo. É partindo-se dessa idéia que se pode chegar a uma concepção de Solo Criado “strictu sensu”, quando se terá que Solo Criado é o excesso de construção (piso utilizável) superior ao limite estabelecido em função do coeficiente único de aproveitamento”

O instituto do Solo Criado também é definido por MEIRELLES (1986:333) como:

“toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado para o local. O Solo Criado será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei; acima desse coeficiente, até o limite que as normas edilícias admitirem, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona”.

Por seu turno, consoante RIBEIRO & CARDOSO (2003:128), a experiência francesa do “*Plafond Legal de Densité*”, conhecida como *Teto Legal de Densidade*, sintetiza o conceito de Solo Criado como:

“um mecanismo que permite a repartição entre o proprietário da terra, incorporadores e Poder Público dos benefícios privados do processo de urbanização criado pela iniciativa privada, mas que se funda no investimento que o conjunto da sociedade realiza na forma da implantação dos equipamentos, da infraestrutura urbana e, de uma forma mais genérica, da riqueza social que caracteriza o espaço urbano, fruto da agregação, no espaço, das iniciativas individuais cujos benefícios são socializados a partir de condições de acessibilidade. Ou seja, trata-se da apropriação, pela autoridade municipal, de parte da valorização fundiária e imobiliária”.

De acordo com SILVA (2001:233), o fenômeno do Solo Criado, germinou da evolução tecnológica e da realidade social, conjugando no seu entendimento quatro mecanismos básicos: “(i) coeficiente de aproveitamento único; (ii) vinculação a um sistema de zoneamento rigoroso; (iii) transferência do direito de construir; (iv) proporcionalidade entre solos públicos e solos privados”.

O instituto do Solo Criado, ao adotar o coeficiente de aproveitamento único para determinadas áreas, estabelece um limite de construção dado por esse mesmo coeficiente.

Este coeficiente único pode ser estabelecido para toda uma zona, cidade ou, até mesmo, região. Embora a conceituação inicial de Solo Criado pressuponha um coeficiente de aproveitamento único, esse instrumento foi adotado em legislações de cidades brasileiras, tais como Recife¹⁶ e Curitiba¹⁷, por exemplo, a partir de coeficientes diferenciados, sendo a concessão por parte do Poder Público do coeficiente de utilização adicional denominada por Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A adoção do coeficiente de aproveitamento adicional, conformando assim o Solo Criado, integra as regras de zoneamento da cidade, porque são definidas as regiões em que é permitida a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico nelas determinado. Este limite, em geral, é definido em razão da disponibilidade da infra-estrutura versus incremento do adensamento estimado para cada área, dos valores estéticos e sentimentais, que requerem a preservação da ambiência de determinadas áreas da cidade e, enfim, da necessidade de preservação do meio ambiente natural e construído, dentre outros fatores.

Para a aquisição do Solo Criado, portanto, é indispensável que o proprietário privado do terreno adquira a concessão do Poder Municipal para o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona, onde o seu lote se insere na lei em vigor. Tal concessão pode ser adquirida mediante o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, por parte do Poder Público, ou da compra desse direito, a outro proprietário privado, através da Transferência do Direito de Construir, desde que permitido pela Municipalidade.

Conforme RIBEIRO & CARDOSO (2003), a criação do solo, cuja aquisição se vincula ao pagamento em dinheiro ou doação de áreas, visa, primordialmente, à justa distribuição dos benefícios decorrentes da valorização imobiliária auferida, principalmente, pelos empreendedores privados, valorização esta que decorre dos investimentos públicos e coletivos do entorno do empreendimento, bem como da sobreutilização das obras e serviços de infra-estrutura urbana. O pagamento da concessão do direito de construir representa, assim, uma forma de compensar a coletividade, ao ressarcir o Poder Público dos ônus decorrentes dessa sobreutilização que demanda maiores investimentos em infra-estrutura urbana.

¹⁶ Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife – Lei n.º 15.547 de 1991 - e Lei de Uso e Ocupação do Solo n.º 16.179 de 1996.

¹⁷ Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 5.234 de 1975 - e Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 9.800 de 2000.

Apesar dos grandes debates que ocorreram no Brasil acerca do Solo Criado, nas décadas de 70 e 80, existiram controvérsias referentes à constitucionalização e à natureza jurídica da cobrança daquele instrumento, acarretando o veto do Projeto de Lei Federal n.º 775/83, redigido, na época, pelos integrantes do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e do Movimento Nacional de Reforma Urbana - MNRU.¹⁸

A partir do veto do aludido Projeto de Lei, o debate acerca da constitucionalização do Solo Criado voltou a emergir em algumas cidades brasileiras, vinculada, desta feita, à preservação do patrimônio histórico. Em 1982, a Lei municipal de Curitiba n.º 6.337/82 institucionalizou o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, dando início à sua efetiva implementação naquela cidade, como forma de estimular a preservação de edificações históricas. Em 1984, a Lei n.º 9.725, de autoria da Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo - SEMPLA, dispôs sobre a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis preservados, situados em áreas de grande valor imobiliário. No entanto, em São Paulo, diferentemente de Curitiba, a Transferência do Potencial Construtivo foi pouco utilizada, sendo legalizada apenas 01 transferência em um período de 10 anos¹⁹ (FREITAS, 1999).

A rigor, as discussões sobre a Transferência do Direito de Construir evoluíram no cenário nacional, nas décadas de 70 e 80, visualizada como um instrumento urbanístico que pressupõe a existência do Solo Criado e, como tal, também se pauta na separação do direito de propriedade e de construir. A consolidação desse instrumento na legislação brasileira concretizou-se no âmbito federal, a partir do advento do Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257 de 2001, cuja finalidade é compensar os proprietários de imóveis a serem preservados, pois *‘em seus imóveis o coeficiente ou densidade básicos estabelecidos para o território urbano não podem ser atingidos sob pena de comprometer o objetivo de preservação de imóveis de interesse histórico, paisagístico ou ambiental.’* (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2001:74).

Antecipando-se à legislação federal, a Lei Municipal de Curitiba n.º 6.337/82, porém, já dispunha que o proprietário da unidade contemplada pela Transferência do Potencial Construtivo teria como prerrogativa, para fins de utilização do instrumento, o compromisso

¹⁸ Esse debate será melhor explicitado no item 1.3.1 deste trabalho.

¹⁹ Para FREITAS (1999), diversos são os argumentos para a não efetividade do instrumento em São Paulo, dos quais se sobressaem o caráter complexo para a implementação da lei e por ser considerada, pelos empreendedores imobiliários, menos atrativa que o instrumento das Operações Urbanas Interligadas, implementado na década de 80 na cidade.

com a restauração e a conservação da sua unidade cultural, além do que o potencial de construção a ser transferido poderia ser utilizado em outras áreas, desde que determinadas por leis municipais, ou poderia ser comercializado com agentes particulares ou com instituições públicas.

Uma distinção que se estabelece na origem dos dois instrumentos - Solo Criado e Transferência do Direito de Construir - merece ser destacada. O Solo Criado visa à equidade na distribuição dos ônus e benefícios oriundos da construção do espaço urbano, uma vez que limita o pleno direito do proprietário privado, que passa a arcar com um ônus na medida em que se beneficia da infra-estrutura instalada pelo poder público e da valorização dela decorrente. Já a Transferência do Direito de Construir constitui-se num mecanismo compensatório para os proprietários privados de unidades com restrições construtivas, em face da supremacia do interesse público sobre o privado.

A despeito das controvérsias quanto à constitucionalização do Solo Criado²⁰ e da Transferência do Direito de Construir, impende salientar que estes instrumentos foram incorporados e aprovados nas legislações de algumas cidades brasileiras, a partir da década de 80, antes mesmo da sua inclusão formal no ordenamento jurídico brasileiro, que ocorreu em 2001, a saber: as Leis Ordinárias da Cidade de Curitiba (1982 e 2000); a Lei Ordinária de São Paulo (Lei n.º 9.725/84); as Leis Complementares de Natal (1994), de Campo Grande (1995), de Porto Alegre (1999); os Planos Diretores²¹ da Cidade do Recife (1991), de Belém (1993) e de Belo Horizonte (1996); a Lei de uso e Ocupação do Solo do Recife (1996), dentre outras.

Entretanto, conquanto o instituto da Transferência do Direito de Construir esteja presente nas legislações municipais de algumas cidades brasileiras, somente alguns poucos municípios, destacando-se Curitiba, obtiveram resultados concretos com a sua aplicação, a partir da década de 80.

²⁰ O instituto do Solo Criado se insere na maioria das legislações municipais do Brasil estabelecendo a concessão do direito de construir acima de determinado coeficiente de aproveitamento, que, na maioria das leis, é diferenciado por zonas, assumindo tal concessão a denominação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

²¹ A adoção desses instrumentos no âmbito dos Planos Diretores elaborados após a Constituição de 1988, foi pioneira em São Paulo (1990), porém o Plano não foi aprovado pela Câmara Municipal.

1.2.2 A vinculação da Transferência do Direito de Construir à Função Social da Propriedade no ordenamento jurídico brasileiro

A função social da propriedade, embora represente tema erigido em nível constitucional desde 1934, rompendo a concepção do direito pleno da propriedade inerente às Cartas Magnas anteriores, adquiriu mais ênfase com o advento da Constituição Federal de 1988, porque nela a matéria passou a ser tratada de modo muito mais específico e detalhado, a demonstrar a sua relevância conferida pelo legislador constitucional. Contudo, os dispositivos constitucionais referentes à Política Urbana somente foram regulamentados com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, ensejando, com isso, a efetiva inclusão, no âmbito legislativo nacional, de instrumentos urbanísticos voltados ao cumprimento da Função Social da Propriedade, como por exemplo, a Transferência do Direito de Construir.

A questão da propriedade encontra-se prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde a primeira Constituição Brasileira, a Imperial de 1824, na qual o direito de propriedade era garantido em toda a sua plenitude, com a só ressalva da possibilidade de desapropriação.

“É garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público, legalmente verificado, exigir o uso e emprego da propriedade do cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos com que terá lugar esta única exceção e dará as regras para se determinar a indenização”²².

(Constituição de 1824, Art. 179, item 22).

Posteriormente, com a promulgação da Constituição de 1891, a propriedade foi novamente contemplada no ordenamento jurídico pátrio com a mesma concepção anterior. Somente a partir da Constituição de 1934, é que o dogma da propriedade absoluta foi rompido, atrelando-se o direito de propriedade ao interesse social e coletivo.

“É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização”²³.

(Constituição Federal de 1934).

²² Constituições do Brasil (1983:34)

²³ Constituições do Brasil (1983:170)

Superado o caráter absoluto do direito de propriedade, o seu exercício passou a apresentar, além dos limites exigidos pelas relações de vizinhança impostas pelo Código Civil de 1916, vigente à época, os limites estabelecidos em prol do interesse social, concretizados nas limitações urbanísticas²⁴ à propriedade particular (MEIRELLES, 1983).

A Constituição Federal de 1934, em seu artigo 148, também inovou, ao prever, de forma pioneira, a promoção da defesa dos bens históricos e do Patrimônio Artístico Nacional. Apesar de incipiente, o diploma constitucional reconheceu a preservação dos bens culturais como fator importante para o atendimento do interesse coletivo, pautado na salvaguarda da memória e identidade cultural da nação. Com o advento do Decreto-lei n.º 25/37, foi oficializada a política de preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro, mediante a criação do instituto do tombamento.

Segue-se que, com a Constituição Federal de 1946, o direito de propriedade passa a ser considerado como direito fundamental, ficando seu uso condicionado ao bem-estar social.

“O uso da propriedade será c onditionado ao bem estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”.

(Constituição de 1946 Art. 147)²⁵.

Contudo, foi na Constituição Federal de 1967, que, de forma pioneira, restou consagrada a expressão “*Função Social da Propriedade*”, dando continuidade aos princípios da equidade social, estabelecidos na Carta Magna anterior:

“A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social nos seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.

(Constituição de 1967, Art. 157).

O uso da propriedade, condicionado ao **bem estar** social e à **justiça social**, embasado no cumprimento de sua função social, tal como estabeleceram as Constituições Federais de 1946 e 1967, respectivamente, retrataram o ideário do Estado intervencionista e centralizador, caracterizado pela busca do bem estar coletivo, segundo o qual o Estado provedor era tido como figura determinante para o desenvolvimento da política social implementada.

²⁴ Conforme MUKAI (1988), as limitações urbanísticas são imposições do direito público à propriedade, com caráter de generalidade, que importam obrigações de fazer ou não fazer como, por exemplo, a estipulação de recuos mínimos, coeficientes máximos de aproveitamento e taxas de ocupação.

²⁵ Constituições do Brasil (1983:288)

O Estado do Bem-Estar Social - “*Welfare State*”, compreendido entre os anos de 1945 a 1975, representou, no contexto nacional, um período marcado por um rápido crescimento econômico e de reformas sociais, notadamente com a passagem do suporte rural das atividades econômicas para o urbano, amparado nos chamados direitos sociais. De acordo com os ensinamentos de SOUZA (1991), a garantia dos direitos sociais trouxe consigo uma defesa do indivíduo perante a dominação econômica de outros indivíduos. Os direitos individuais passam a ser limitados por funções, evoluindo assim da “*propriedade direito para a propriedade função*”²⁶.

Com a crise econômica do início dos anos 80, as bases do Estado Provedor enfraqueceram, dando origem ao período de redemocratização do país. O intenso processo de urbanização, enfrentado por diversas cidades brasileiras, intensificou a demanda por habitação, por serviços de infra-estrutura urbana para novas áreas de expansão, bem como para o redesenho da cidade, numa perspectiva de regulação social. As políticas urbanas, neste cenário de redemocratização, passaram a ocupar o centro dos debates, na busca pela mediação de conflitos, que emergiram, especialmente, das classes menos favorecidas que se organizaram para reivindicar seus direitos.

As transformações na rede urbana brasileira, bem como as dimensões físico-territoriais das cidades, demandavam novos instrumentos urbanísticos. As leis de zoneamento constituíam as principais formas de regulação pública do espaço urbano, visando a “*controlar o uso da terra, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e seus usos específicos, em prol do bem estar geral*” (SOUZA, 1981:160). As formas de controle encontravam-se respaldados pela fixação de taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento²⁷ para cada zona estabelecida.

Contudo, apesar do controle jurídico empreendido pelas leis de zoneamento sobre o solo urbano, os coeficientes de aproveitamento mostravam-se, por si sós, insuficientes para o enfrentamento dos problemas urbanos, agravados pelo acelerado crescimento vertical e

²⁶ MEIRELLES (1983: 10).

²⁷ Conforme GRAU (1983:56) a taxa de ocupação expressa “*a relação entre a área ocupada (isto é, a projeção em plano horizontal da área construída acima do nível do solo) e a área total do terreno*”, enquanto que o coeficiente de aproveitamento é entendido como a “*relação entre a área construída (isto é, a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação) e a área total do terreno em que a edificação se situa*”.

desordenado das cidades. A leis de zoneamentos, ao estabelecerem diferentes coeficientes de aproveitamento para determinadas áreas, propiciavam valorizações diferenciadas dos terrenos nas diversas regiões, preindexando-os²⁸. Os terrenos mais valorizados eram aqueles cujos índices eram maiores, certo que os terrenos valorizam-se ou depreciam-se, também, em razão do volume de construção que poderão suportar por força dos coeficientes de aproveitamento neles estabelecidos.

Esta desigualdade de condições ocasionou uma enorme pressão, por parte dos proprietários prejudicados, sobre o Poder Público, abrindo espaço para o aparecimento de discussões relativas aos instrumentos normativos no âmbito do Movimento Nacional de Reforma Urbana- MNRU ²⁹, potencializando a ação de representantes e de defensores das classes menos favorecidas, num contexto de luta por uma cidade mais justa e democrática, apontado para um processo de descentralização.

Nesta conjuntura, a propriedade assume uma posição central no debate pela reforma urbana, uma vez que se encontra inerente ao processo de produção do espaço urbano, permeando todas as relações que se estabelecem nesse processo e situando-se na base dos conflitos dessas relações. Tais conflitos foram motivados pelo acesso à terra urbana e pela apropriação privada da valorização do solo urbano, decorrente, inclusive, de investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos urbanos.

No Brasil, a primeira versão de Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano foi formulado na década de 70, no âmbito do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU, com a finalidade de combater os processos especulativos nos centros urbanos, a partir da observância dos pressupostos da **função social da propriedade**.

²⁸ Segundo SOUZA (1991), o valor da terra urbana não é dado pelo seu grau de escassez, mas sim pela sua acessibilidade, resultado de um fato social e não individual. A terra não tem mais valor pelo que possa vir a produzir, mas sim pelo seu suporte para as atividades urbanas, que são independentes da ação do proprietário individual, como por exemplo: disponibilidade de equipamentos públicos, regulamentação do uso do solo, fixada pelo Poder Público para a área, empregos nas proximidades, etc. Vale dizer, o valor do solo urbano é formado por um conjunto de elementos exógenos. Desta forma, percebe-se que não é o proprietário que atribui um maior ou menor valor a sua propriedade, a exemplo das áreas agrícolas, onde o investimento e a rentabilidade são efetuados de forma individual. No caso do solo urbano, a rentabilidade é função conjunta do setor público e privado. Conclui-se, portanto, que os preços fundiários são, em muitos casos, determinados não pelo seu uso atual, mas pelo seu uso potencial (pelas possibilidades de transformação de seu uso).

²⁹ A discussão dos instrumentos normativos de reforma urbana no âmbito do MNRU será apresentado com maiores detalhes no item 1.3.1 a seguir.

Em 1983, o referido Projeto foi enviado à Câmara dos Deputados, transformando-se no **PL n.º 775/83**, mas, com a lentidão dos debates naquela Casa Legislativa, a discussão do referido Projeto restou prejudicada em face das preocupações suscitadas com a redação da nova Carta Constitucional, que era o centro das atenções dos constituintes desde 1986. Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, a política urbana ganhou um capítulo específico, incorporando alguns instrumentos normativos³⁰, frutos dos resultados da luta do Movimento Nacional de Reforma Urbana pela gestão democrática das cidades, pela maior competência e autonomia das municipalidades e pela submissão da propriedade à sua função social. (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

De fato, a Constituição de 1988 apresentou uma relevante evolução no concernente à política urbana, quando comparada às constituições anteriores, à medida que estabeleceu a gestão democrática, como forma de legitimar as políticas implementadas, uma maior autonomia aos poderes municipais na gestão urbana das cidades e instituiu instrumentos urbanísticos com vistas ao cumprimento da função social da propriedade, a ser definida e delimitada pelo **Plano Diretor**.

O ano de 1989 foi marcado por uma grande produção de projetos de lei, com o objetivo de regulamentar o capítulo da política urbana presente na Constituição vigente, que seria concretizado através de uma lei federal que tratasse de desenvolvimento urbano. As entidades técnicas e o Movimento Nacional de Reforma Urbana objetivavam, através desta lei federal, retomar algumas das propostas derrotadas durante o processo constituinte, como a inclusão de instrumentos destinados a estabelecer limitações ao direito de propriedade, regulando o uso e ocupação do solo.

O Senador Pompeu de Souza, sensibilizado com os debates, elaborou o Projeto de Lei n.º 181/89, denominado **Estatuto da Cidade**, que posteriormente se transformou no Projeto de Lei n.º 5.788/90, sendo aprovado, porém, somente em 18 de junho de 2001, passando a vigorar em 10 de julho daquele mesmo ano (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

³⁰ Dos instrumentos normativos propostos no âmbito do Movimento Nacional de Reforma Urbana, a Constituição Federal de 1988 dispõe sobre os seguintes: *Utilização ou Edificação Compulsória; Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; Desapropriação com Títulos da Dívida Pública; Usucapião Urbano*. A Carta Magna remete para os municípios a tarefa de definir a *Função Social da Cidade e da Propriedade Urbana*, respaldando os municípios a proporem outros instrumentos normativos, a exemplo do Solo Criado e da Transferência do Direito de Construir. Por outro lado, a não explicitação desses instrumentos na legislação federal motivou discussões quanto à sua constitucionalidade.

Com a promulgação do Estatuto da Cidade foi regulamentado o capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988, possibilitando a efetivação de importantes instrumentos urbanísticos, a exemplo do Parcelamento e Edificação Compulsórios, do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo (IPTU) e da Desapropriação, com pagamento mediante títulos da dívida pública. Ademais, foram inseridos instrumentos debatidos há décadas pelo Legislativo e que permaneciam ausentes nas normas urbanísticas federais, apesar de já implementados em alguns municípios, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir.

Convém destacar que a Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista no Estatuto da Cidade admite não somente o coeficiente básico único como também o coeficiente diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, desde que fixados pelo Plano Diretor, distinguindo-se da concepção inicial do Solo Criado, na década de 70, que previa apenas o coeficiente básico único. Outrossim, é importante ressaltar a distinção na definição dos instrumentos do Solo Criado e da Outorga Onerosa do Direito de Construir: enquanto este último apresenta-se como **instrumento de concessão de licença**, por parte do Poder Público Municipal, para construir acima do potencial construtivo básico estabelecido em lei específica, pressupondo uma contrapartida para tal permissão, o primeiro corresponde à **parcela excedente construída** ou “criada” acima do coeficiente determinado.

Para tanto, o Plano Diretor ou lei municipal embasada no Plano Diretor, revela-se como imprescindível à implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, à medida que define as áreas nas quais se admite a edificação além do coeficiente básico estabelecido, os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento e, enfim, o estabelecimento de áreas que podem admitir a alteração de uso do solo. Além destes critérios, é necessária ainda para a implementação destes instrumentos a aprovação de lei municipal específica, contendo fórmulas para cálculo de cobrança, contrapartida do beneficiário, dentre outras condições, conforme determinam os arts. 28 /31 e 35 da Lei n.º 10.257/2001.

Por seu turno, a concepção inicial da Transferência do Direito de Construir, originada durante a década de 70, pautou-se na preservação dos imóveis de interesse de preservação cultural, mas, com o advento do Estatuto da Cidade, o instrumento, além de se destinar aos

proprietários de imóveis de interesse histórico, também foi destinado aos proprietários de imóveis para os seguintes fins:

“(i) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (ii) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; (iii) servir de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social”.

(Lei n.º 10.257/2001, art. 35).

Como se percebe, a função social da propriedade, erigida em nível constitucional desde 1967, atingiu seu apogeu com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, que trouxe diversos instrumentos urbanísticos, objetivando uma maior equidade social no uso da propriedade, a ponto de dirimir os conflitos entre os interesses públicos e privados no território urbano.

1.2.3 A Transferência do Direito de Construir como instrumento de intermediação de interesses na relação Estado e Sociedade

Segundo FARIA (1978), o Estado é formado por grupos sociais com valores e objetivos diversos, de tal forma que essa multiplicidade de propósitos e metas levam a conflitos de interesses. Neste sentido, o Estado utiliza-se de uma certa estrutura jurídica, uma ordem política e uma organização administrativa para que tais conflitos sejam mediados. Essa mediação de conflitos, que procura conciliar os interesses antagônicos da sociedade e evitar que as divergências se transformem em conflitos insolúveis, pauta-se, por sua vez, na instância do Direito, que é expressa através das leis e demais instrumentos normativos constituídos e do processo jurídico estabelecido, mas que tem como fundamento a pretensão de ser justo (FALCÃO, 1991).

O Estado, por seu turno, na sua atuação como mediador de tensões na sociedade, reflete a ideologia do grupo dominante, cuja função básica é viabilizar o sistema econômico em que se baseia o Estado, buscando a legitimidade de suas ações junto à sociedade, para que, desta forma, possa se manter no poder (POULANTZAS, 1980).

De acordo com FARIA (1978:120), a legitimidade “pressupõe um conjunto de valores, por meio do qual os sistemas jurídicos e políticos se revestem de um componente de autoridade, que os tornam aceitos independentemente do uso de suas forças”. Assim, a

legitimidade indica o grau de solidez e o nível de aceitação de um sistema político, possibilitando o equilíbrio, evitando o clima de tensão e garantindo o respeito e o ajustamento dos valores que correspondem, no sentimento coletivo, à aspiração de justiça.

No Brasil, no período pós-64, com o Estado capitalista fundado num caráter intervencionista e centralizador, as bases de legitimação do Estado eram amparadas no crescimento da economia. Com a crise econômica do início dos anos 80, essas bases se enfraqueceram, dando origem ao processo de redemocratização do País, como medida voltada para mitigar a crise estabelecida, mediante a organização do poder na sociedade, ou seja, através da mediação bem sucedida entre o Estado e a Sociedade Civil (FARIA, 1978). Inicia-se, neste momento, um processo de mediação de conflitos que surgem, especialmente, das classes menos favorecidas que se organizam para reivindicar seus direitos.

Neste sentido, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana potencializa a ação de representantes e de defensores dessas classes menos favorecidas, num contexto de luta por uma cidade mais justa e democrática, apontando para um processo de descentralização. A Constituição Federal de 1988 expressa os resultados desta luta, delegando mais competência e autonomia às Municipalidades e incorporando instrumentos normativos para garantir a função social da cidade e da propriedade urbana. (RIBEIRO & CARDOSO, 2003).

No período pós-1988, novas relações são estabelecidas entre o Poder Público e o Privado, as municipalidades passaram a contar com mais autonomia orçamentária e decisória, sendo fortalecidas a gestão democrática (mediante a instalação de fóruns, conselhos e orçamentos participativos) e a participação de agentes privados na gestão urbana local. O Estado, na incessante busca pela sua legitimidade, apóia-se na descentralização, expressa no maior poder local conferido às municipalidades. Destarte, a instância do Direito Constitucional, anunciada na Constituição Federal de 1988, confere ao Estado Nacional, dentre as diversas competências a ele atribuídas: “a criação de suporte jurídico para a atuação das municipalidades na questão urbana”³¹, de forma que a política de desenvolvimento urbano seja concretizada consoante as especificidades de cada região.

³¹ CÂMARA DOS DEPUTADOS (2001: 08)

O Direito Urbanístico insere-se, neste contexto, como um ramo do Direito que pretende promover o controle jurídico do desenvolvimento urbano, ou seja, o ordenamento do espaço urbano e áreas rurais que nele interferem, através de imposições de ordem pública, atribuídas pelas limitações urbanísticas. Tais limitações podem incidir sobre a propriedade imóvel no sentido horizontal (recuos, alinhamento, dimensões mínimas de lote), vertical (coeficientes de edificação, gabaritos, etc.) e no sentido qualitativo (zoneamento, áreas não edificantes, etc.) (MEIRELLES, 1983).

A disciplina do Direito Urbanístico está, outrossim, diretamente ligada ao Direito de Propriedade, que, ao longo da história, passou por um momento de coletivização, pelo que seu conteúdo não mais se justifica pela utilidade que proporciona a um indivíduo - o proprietário, mas a toda a sociedade, caracterizada através do atendimento à **função social** da propriedade.

Segundo PESSOA (1981:10), a função social “*é uma das bases de toda a ordem econômica e social nacional*”³², tendo como finalidade não apenas o desenvolvimento, mas a justiça social, alcançada com a intermediação dos conflitos individuais e coletivos sobre o mesmo objeto. O uso da propriedade há, portanto, de estar entrosado com a utilidade coletiva, de tal modo que não afronte os objetivos públicos.

No caso específico do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, o instituto do tombamento, instituído mediante o Decreto-lei n.º 25/37, encontra-se vinculado às disposições relativas ao direito de propriedade. A prática da proteção do bem cultural é evidenciada no antagonismo existente entre a manutenção do direito de propriedade e a sua limitação realizada por força das restrições administrativas que lhe diminuem, por vezes drasticamente, a possibilidade de seu desfrute ou da sua especulação econômica, em prol do interesse coletivo de salvaguardar a memória e identidade cultural daquela nação.

A partir da década de 80, o tratamento conferido ao patrimônio cultural ganhou mais ênfase, ocupando mais espaço no cenário nacional, em especial no âmbito do planejamento urbano. As ações de preservação, antes restritas ao Poder Público, passaram a ser também desenvolvidas e financiadas pelos agentes privados, refletindo, daí, as políticas de descentralização estabelecidas pelo Estado Nacional e o fortalecimento dos poderes locais.

³² CÂMARA DOS DEPUTADOS (2001: 08).

A atuação empreendedora dos governos locais, aliada à participação dos agentes privados, estabeleceram novas formas de investimentos, onde os empreendimentos habitacionais e de turismo em áreas históricas apresentaram preponderância.

Com a promulgação do Estatuto da Cidade, instrumentos urbanísticos incorporados pela Constituição Federal de 1988 são efetivamente regulamentados, ao passo que outros instrumentos, a exemplo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, passaram a ser previstos no ordenamento jurídico brasileiro, no intuito de reforçar a concepção de gestão compartilhada, bem como no de condicionar a propriedade ao atendimento de sua função social, tendo sempre como parâmetros a equidade social e a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

Dentre estes, sobressai-se o instrumento da Transferência do Direito de Construir, por configurar um instrumento que objetiva mediar os conflitos existentes entre os proprietários de terrenos com limitações construtivas, em virtude do seu valor cultural ou natural, e o interesse do Estado, representando a vontade coletiva de conservar a memória expressada nas edificações e objetos que lhe são representativos. Este instrumento, ao ressarcir os proprietários desses imóveis, possibilitando-os transferir ou comercializar o seu potencial construtivo, pretende, a rigor, atender ao interesse coletivo de preservar o Patrimônio Cultural e Natural dos Conjuntos e Sítios Históricos – legitimando, destarte, a política pública implantada.

1.3 ASPECTOS CONJUNTURAIS DA INSTITUCIONALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO BRASIL

Alguns fatores conjunturais envolvem a proposição e a institucionalização, no contexto nacional e dos municípios da Federação, dos instrumentos urbanísticos normativos do Solo Criado, da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir. Entre esses fatores se destacam, como objeto de aprofundamento deste item, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana – MNRU e a crise do planejamento urbano, na qual a contestação aos padrões modernistas favorece o desenvolvimento do planejamento estratégico, pautado nos princípios do denominado “*City Marketing*”, instituto que será definido nas linhas posteriores.

1.3.1 A proposição da Transferência do Direito de Construir no contexto do Movimento Nacional pela Reforma Urbana

As discussões acerca da Reforma Urbana Nacional apresentaram como marco temporal a década de 70, culminando, posteriormente, na elaboração do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano - PL n.º 775/83, cuja premissa se pautava na regulação da propriedade urbana, a acarretar a melhoria das condições de habitação e da qualidade de vida nas cidades. O referido projeto, embora não tenha sido aprovado, trouxe, em seu bojo, questões relativas à função social da propriedade, a maior autonomia decisória das municipalidades, à participação popular e à proposição de instrumentos destinados a estabelecerem limitações ao exercício do direito de propriedade em prol do interesse coletivo.

Segundo RIBEIRO & CARDOSO (2003), o veto ao Projeto de Lei n.º 775/83 pelo Congresso Nacional pode ser justificado pelo seu caráter inovador e modernizador. Apesar da não aprovação do referido Projeto, o Movimento Nacional de Luta pela Reforma Urbana - MNRU, organizou-se, em 1986, congregando um conjunto de entidades profissionais, associativas e movimentos populares, cujo objetivo era a elaboração de uma emenda popular, a fim de que o mesmo viesse a ser aprovado pela Assembléia Nacional Constituinte.

Todavia, apesar do longo caminho percorrido pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana, poucos instrumentos propostos na PL n.º 775/83 foram incorporados ao capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988, abrindo-se a possibilidade, porém, a algumas

municipalidades de proporem e regularem ditos instrumentos por específica legislação municipal.

Destarte, muitos setores que estavam comprometidos com o MNRU buscaram reverberar essas discussões para outros Estados e Municípios, que passavam pelo processo de revisão de suas Constituições - no âmbito estadual - e de elaboração ou revisão das respectivas Leis Orgânicas - na esfera municipal. Desta forma, apesar da Constituição Federal de 1988 não contemplar instrumentos urbanísticos indicados pela Reforma Urbana, muitos municípios os incorporaram em suas legislações municipais.

Em 1989, tais discussões fortaleceram-se com a realização, na cidade de São Paulo, do II Fórum Nacional sobre a Reforma Urbana. Nesse encontro estavam presentes entidades profissionais, movimentos populares, instituições de pesquisa, organizações não governamentais - ONG's, representando os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Pernambuco, dentre outros. O encontro objetivou a elaboração de princípios básicos a serem considerados no processo de formulação das Leis Orgânicas, Planos Diretores, bem como do Projeto de Lei que se encontrava em tramitação no Congresso Nacional.

Em muitas cidades brasileiras as Leis Orgânicas e os Planos Diretores incorporaram uma série de instrumentos inovadores, dentre eles a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, submetidos, porém, a muitas restrições para a sua aplicação. Primeiro, porque tais instrumentos não estavam respaldados por uma regulamentação federal (positivada com o Estatuto da Cidade, somente em 2001); segundo, pela falta de conhecimento aprofundado acerca dos instrumentos propostos; e, por fim, pela dependência de um processo de modernização administrativa das prefeituras, seja em termos de qualidade das informações disponíveis sobre a realidade da cidade, seja em termos de qualificação de seus técnicos (CARDOSO, 2003).

Entretanto, tais instrumentos, embora não contemplados na Constituição vigente, foram incorporados nos Planos Diretores e Leis Orgânicas de diversas cidades brasileiras, apresentando, em cada municipalidade, critérios e pressupostos distintos e específicos para a sua aplicação como, por exemplo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, cujos coeficientes máximos de aproveitamento estabelecidos e utilização dos recursos auferidos com a utilização do instrumento sofriam variações conforme a cidade em que eram aplicados.

A Transferência do Direito de Construir recebeu aprovação em cidades como Belém, Recife³³, Petrópolis, Curitiba, Contagem e São Paulo. No entanto, Curitiba destacou-se por ter aplicado, de fato, o instrumento, antes mesmo da elaboração do Projeto de Lei n.º 775/83, incorporando pioneiramente em sua legislação os novos instrumentos propostos no âmbito do MNRU. A Lei Municipal de Curitiba, n.º 6.337/82, destacou-se, quando comparada às demais legislações municipais que incorporaram o instrumento da Transferência do Direito de Construir, por apresentar detalhes quanto à sua aplicação, a exemplo da definição das áreas passíveis de receber o potencial construtivo, o cálculo de potencial a ser transferido e os pressupostos para a sua utilização.

O pioneirismo da aplicação da Transferência do Direito de Construir em Curitiba pode ser justificado, ainda, pelo caráter inovador e moderno sempre presente na Administração Pública daquela cidade, que, desde a década de 60, contou com o 1º Plano Diretor (Lei n.º 2.828/66), cuja implantação coube, precipuamente, ao IPPUC- Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, atuante em todas as atividades urbanas da cidade. Outro aspecto favorecedor diz respeito ao profundo conhecimento da realidade local, materializado na grande produção de regulamentos urbanísticos existentes na cidade.

Com efeito, a cidade de Curitiba conta, desde 1975, com a Lei n.º 5.234, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, produzida antes mesmo do advento da Lei Federal de Parcelamento do Solo - Lei n.º 6.766, em 1979. Por sua vez, a Lei Orgânica de Curitiba - Lei n.º 5.700/77, também é pioneira, quando comparada às demais leis orgânicas nacionais, elaboradas, em grande parte, após a Constituição Federal vigente.

Ademais, a constante atualização das diversas espécies de legislações também é característica na cidade de Curitiba que, em 2000, contou com a nova legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo - Lei n.º 9800/00, contemplando novos ajustes em relação à utilização da Transferência do Direito de Construir e, também, com a Lei n.º 11.266/2004, que tratou sobre a adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade.

³³ No caso da cidade do Recife, por exemplo, o art. 45 da Lei Municipal n. 15.547/91 – Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife - estabeleceu os instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, ambos incorporados à Lei de uso e ocupação do solo n.º 16.176/96. No caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir não há registro de sua aplicação. Já o instrumento da Transferência do Direito de Construir foi utilizado para viabilizar a preservação de imóveis especiais de preservação – IEPs, sendo realizada a transferência do potencial construtivo para dentro do próprio lote urbano, em que se encontra erigida a IEP.

Nesse contexto, é importante destacar a participação do arquiteto e urbanista Jaime Lerner, Prefeito de Curitiba nas gestões 1971-1974/1979-1983/1989-1992, que se destaca como líder carismático e empreendedor, contribuindo sobremaneira para a modernização do planejamento urbano de Curitiba e para a concretização de projetos estruturadores da cidade.

1.3.2 A institucionalização da Transferência do Direito de Construir no contexto da Crise do Planejamento Urbano

Como já salientado anteriormente, até os anos 70, os preceitos da Carta de Atenas influenciaram o planejamento urbano brasileiro, de sorte que questões como a infra-estrutura urbana, planos de circulação e saneamento entraram na agenda dos gestores públicos, como indicativos à solução para o crescimento desordenado das cidades. O papel centralizador do Estado foi fortalecido e tido como figura basilar para assegurar o equilíbrio econômico-social da nação (MARICATO, 2000).

No período do “*Welfare State*” (1945-1975), o Brasil passou por intensas mudanças políticas, econômicas e sociais, que repercutiram no tecido urbano de diversas cidades brasileiras. As altas taxas de expansão do PIB, a acelerada industrialização, a construção de mega-projetos e as elevadas taxas de urbanização consolidaram um período de grande crescimento nacional. Foram três décadas de transformação da sociedade rural exportadora para uma complexa sociedade urbana industrial, que perdurou até a década de 80, quando as altas taxas de juros culminaram na chamada “Crise Fiscal” (MARICATO, 2000).

Nesta fase, a sociedade brasileira, que, até então, convivia com um Estado desenvolvimentista e superavitário, passou a conviver com um Estado deficitário e em crise financeira (ARAÚJO, 2003), a ponto de se superarem os padrões dominantes nas décadas anteriores, cuja prioridade era a montagem de uma base econômica que operava essencialmente no espaço nacional, mediante políticas regionais (ARAÚJO, 2003).

Assim, a política nacional passou a recorrer aos aplicadores e aos investimentos privados, como forma de financiar o déficit econômico. Crescem a internacionalização da economia e a competição com agentes externos, ao passo que são fortalecidas as parcerias entre o setor público e privado.

Com a promulgação da Constituição de 1988, as municipalidades passaram a apresentar maiores compromissos e responsabilidades em relação às políticas públicas, como a elaboração de Planos Diretores Municipais e a gestão democrática, onde a participação popular constituiu item imprescindível para a legitimidade das ações implementadas. O planejamento urbano, nesta ótica, também foi chamado a mudar, enfraquecendo as bases do planejamento modernista. A relação público-privado se fortaleceu no planejamento urbano pós-moderno, cujas novas tendências apontaram para o Planejamento Estratégico das cidades.

Os debates relativos à questão urbana através de temas como crescimento desordenado, reprodução da força de trabalho, equipamentos de consumo coletivo, movimentos sociais urbanos, racionalização do uso do solo, deixaram de ser o cerne do planejamento urbano baseado em concepções pós-modernas, onde a nova questão passou a apresentar como nexos centrais a problemática da competitividade urbana. Com o desenvolvimento da economia global e a privatização, as cidades passaram a competir pelo investimento de capital, tecnologia, competência gerencial, atração de novas indústrias e negócios, na qualidade dos serviços e na mão de obra qualificada (VAINER, 2000).

Vale dizer, o planejamento modernista, concebido desde os anos 30, perdeu espaço para o planejamento estratégico³⁴, inserido em algumas cidades brasileiras de forma mais visível, como é o caso da cidade de Curitiba. Conforme LEAL (2004:46), os projetos estratégicos passaram a ser “*um instrumento para dar respostas às crises e para atender às aspirações de uma inserção econômica das cidades no contexto global*”. Sob esta mesma ótica, possibilitou a articulação de diversas forças sociais mediante a emergência de novas expressões de lideranças e de gerência administrativa. O fortalecimento dos poderes locais na agenda pública apontava para a necessidade de novas formas de governanças às cidades, destacando-se, neste contexto, o *empreendedorismo urbano* (LEAL, 2004:53).

Para HARVEY (1996), o poder de organizar o espaço advém de todo um complexo de forças mobilizadas por diversos agentes sociais. Desta forma, a base para o *empreendedorismo urbano* é a formação de coalizões políticas e alianças de classes, desbravadas por pessoas de visão, tenazes, e hábeis (tal como um prefeito carismático e um administrador urbano sagaz).

³⁴ Conforme LEAL (2004), o Planejamento Estratégico apresenta-se embasado na concepção de Administração Pública Gerencial, superando o modelo burocrático de gestão.

A partir do planejamento estratégico, instrumentos urbanísticos antes não enfatizados, apesar de contemplados em algumas legislações municipais, fortaleceram-se e passaram a ser implementados, tornando-se viabilizados, no maior das vezes, pela parceria entre o Poder Público e o setor privado, a exemplo da Transferência do Direito de Construir. Dita parceria revelou-se como imprescindível à administração das cidades, nas quais as reivindicações locais estariam integradas com a utilização de poderes públicos locais para tentar atrair fontes externas de financiamento. (HARVEY, 1996). Sob esta ótica, a cidade passou a ser encarada como *locus* da produtividade, competitividade e subordinação às lógicas do mercado.

Neste contexto, enquanto o planejador urbano modernista apresentava como modelo ideal a fábrica taylorista, caracterizada pela racionalidade, funcionalidade, regularidade e produtos estandardizados, cujos princípios de organização e produção são transpostos para o Plano Urbano, os neo-planejadores se espelhavam na empresa considerada como unidade de gestão e de negócio. O planejamento estratégico, segundo VAINER (2000), é, então, oriundo do planejamento empresarial, sendo adotado pelos governos locais em razão de as cidades estarem submetidas às mesmas condições e desafios por que passavam as empresas.

Então, a cidade empresa, ao se articular à economia global, passaria a apresentar como condição *sine qua non* a constituição de um centro urbano de gestão e serviços avançados, como aeroportos internacionais, torres de telecomunicações, hotéis de luxo, infra-estrutura tecnológica, ofertas turísticas integradas, projetos culturais, promovendo a cidade para o exterior e desenvolvendo uma imagem forte e positiva apoiada em uma boa infra-estrutura e serviços especializados. A cidade passou a ser não mais apenas uma mercadoria, mas uma mercadoria de luxo, destinada a potenciais compradores, quais sejam, capital internacional, visitantes e usuários solváveis. Neste prisma, a cidade tem que aparecer como lugar inovador, excitante, criativo e seguro para viver, visitar e para consumir.

Conforme VAINER (2000), o planejamento estratégico supõe ainda alguns aspectos importantes para a sua efetividade, dentre eles o consenso, o sentimento de crise e o patriotismo. A noção de consenso está ligada à concepção de unidade da cidade para que a mesma se fortaleça nos aspectos social, físico, econômico e social. O sentimento de crise por sua vez, abre espaço para as reivindicações e agiliza a busca por respostas às problemáticas enfrentadas. O patriotismo conforma uma outra característica relevante no planejamento

estratégico, onde líderes e cidadãos assumem com orgulho o passado e futuro, fomentando o sentimento de pertencimento, vontade coletiva de participação e de confiança.

O sentimento do patriotismo aumenta a partir da promoção interna da cidade, apoiada em obras e serviços visíveis, que tenham um caráter monumental e simbólico como os dirigidos a melhorarem a qualidade dos espaços públicos e bem estar da população. Monumentos, infra-estrutura moderna e eficiente, equipamentos públicos, grandes praças e jardins, centros culturais, propiciam uma maior visibilidade da cidade e reforçam a identidade da população com os espaços. O patriotismo apresenta-se, pois, como essencial para o estabelecimento da cooperação publico-privado e para a posterior difusão do pensamento estratégico entre os agentes econômicos e sociais das cidades (VAINER, 2000).

Desta forma, o planejamento urbano modernista, pautado em projetos estruturadores, perde espaço para o planejamento centrado em obras pontuais e fragmentadas, cuja imagem, efemeridade, espetáculo e mercantilização da cultura, tornam-se o cerne do planejamento estratégico.

“É nessa altura que podemos identificar uma conexão vital, porém subjacente, entre o crescimento do empresariamento urbano e a inclinação pós moderna pelo desenho de fragmentos urbanos em vez do planejamento urbano , pela moda e estilo efêmeros e ecléticos em vez da procura de valores mais permanentes, pela citação em vez de invenção e função, e finalmente, pelo meio no lugar da mensagem e da imagem sobre o conteúdo”.

(HARVEY, 1998:59).

O Planejamento Estratégico abre, também, espaço para a uma maior utilização de instrumentos urbanísticos, dentre eles a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e a Transferência do Direito de Construir – TDC, que adquiriram maior notoriedade nos anos 90, quando a relação público-privado expandiu-se e tornou-se ponto focal para uma maior eficácia e eficiência dos referidos instrumentos.

Conforme GARCIA (1997), é a estreita relação público-privado que fundamenta a diretriz básica para o desenvolvimento das políticas de *“City Marketing”* , utilizando-se dos resultados propiciados pela utilização da TDC, para projetar a imagem positiva da cidade sob dois aspectos: o cultural e o natural. O primeiro, por mostrar a cidade como *“locus”* de atividades culturais, quer seja pela arquitetura das edificações, das paisagens históricas, dos monumentos arquitetônicos, quer seja pela agenda cultural de shows, eventos e exposições culturais. No que se refere ao segundo, a política do *“City Marketing”* objetiva expor a

imagem saudável da cidade, capaz de proporcionar uma excelente qualidade de vida aos seus cidadãos, visitantes e usuários, em geral, mediante a preocupação da qualidade do ar e da presença de parques e praças.

Urge destacar, em derradeiro, que, por trás da máscara de muitos projetos bem sucedidos, muitas vezes, sérios problemas sociais e econômicos, pelos quais cidades com centros urbanos renovados e ecologicamente equilibrados, apresentam-se, contraditoriamente, cercadas por um crescente “mar de pobreza” (VAINER, 2000). A política do “*City Marketing*” busca, apesar de todo o quadro de problemáticas enfrentado pelas cidades, sobrepujar a imagem positiva das cidades como fator determinante para a sua inserção e permanência na competição do mundo globalizado.

CAPÍTULO II:

A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE CURITIBA



Foto: Terminal de Transporte Campina do Siqueira
Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba

A Transferência do Direito de Construir, muito embora tenha formalmente se inserido no ordenamento jurídico brasileiro em 2001, com o advento do Estatuto da Cidade, já se encontrava presente, desde a década de 80, na cidade de Curitiba, por força de previsão contida na Lei Municipal n.º 8.337/82, que dispôs sobre a **Transferência do Potencial Construtivo**. O pioneirismo dessa previsão foi reflexo do caráter inovador e avançado inerente às políticas urbanas implementadas naquela cidade, que, desde a década de 60, já contava com o Plano Diretor.

Na década de 70, começaram a ocorrer profundas mudanças no tecido urbano daquela cidade, baseadas no tripé estabelecido pelo Plano Diretor: eixos estruturais - uso do solo - transporte coletivo - cujos pressupostos serviram de base para a fundamentação das leis de zoneamento posteriormente aprovadas. A partir destas leis de zoneamento é que surgiram, na década de 70, as primeiras preocupações com o Patrimônio Cultural e Natural, através da delimitação do setor histórico e das áreas de preservação ambiental. Neste contexto, Curitiba tornou-se reconhecida nacionalmente como *Capital Modelo*, transformando-se em referência no tocante ao planejamento urbano adotado.

Na década de 80, a gestão democrática instalada no País repercutiu, sobremaneira, na política urbana implementada, onde foram atribuídas àquele município maiores responsabilidades relativas à salvaguarda do Patrimônio Cultural e Natural, visualizadas através da previsão de instrumentos urbanísticos voltados à preservação, à formação de áreas verdes e à recuperação e à reutilização de edificações culturais, a exemplo da **Lei Municipal n.º 6.337/82, que dispôs sobre a Transferência do Potencial Construtivo**.

Na década de 90, a participação de agentes privados no planejamento urbano daquela cidade restou fortalecida, a ponto de a parceria público-privada tornar-se imprescindível para viabilizar programas populares de habitação social, criação de equipamentos públicos, praças e revitalização de edificações históricas. Por tudo isso, Curitiba passou a ser reconhecida internacionalmente como modelo de gestão e planejamento urbano, atraindo maiores investimentos, que, em consequência, refletiram na melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Em 03 de janeiro de 2000, restou aprovada a Lei Municipal n.º 9.800, que revogou a antiga lei de uso e ocupação do solo (Lei n.º 5.234/1975), tomou como parâmetro as diretrizes apontadas pelo Plano Diretor de 1966 e inovou, ao ampliar o universo de aplicabilidade da Transferência do Potencial Construtivo, passando a destina-lo também à proteção do Patrimônio Natural. Ademais, a referida legislação estabeleceu novos eixos de adensamento, como possíveis áreas receptoras do potencial construtivo transferido, procurando direcionar o adensamento construtivo para áreas portadoras de infra-estrutura básica estabelecida.

A par disso, o presente capítulo objetiva abordar o instrumento da Transferência do Direito de Construir no contexto do planejamento urbano, explicitando a evolução do aludido instrumento nas diversas fases do planejamento urbanístico adotado na cidade de Curitiba. A título de contextualização mais geral, o primeiro item apresenta a evolução urbana recente da cidade de Curitiba, bem como a trajetória de seu planejamento urbano que se inicia em meados do século XIX.

2.1 A CIDADE DE CURITIBA E OS PRIMEIROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS IMPLEMENTADOS NA *CAPITAL MODELO* (ATÉ A DÉCADA 70)

A cidade de Curitiba apresenta-se localizada no Estado do Paraná, na Região Sul do Brasil. A Região Metropolitana de Curitiba - a grande Curitiba - é formada por 25 municípios, apresentando uma população de, aproximadamente, 2,42 milhões de habitantes. A cidade de Curitiba, por sua vez, localiza-se na parte central da Região Metropolitana, fazendo fronteira com os Municípios de Araucária, Fazenda Rio Grande, São José dos Pinhais, Piraquara, Pinhais, Colombo, Almirante Tamandaré, Campo Magro e Campo Largo, conforme se observa da figura 01 ao lado.

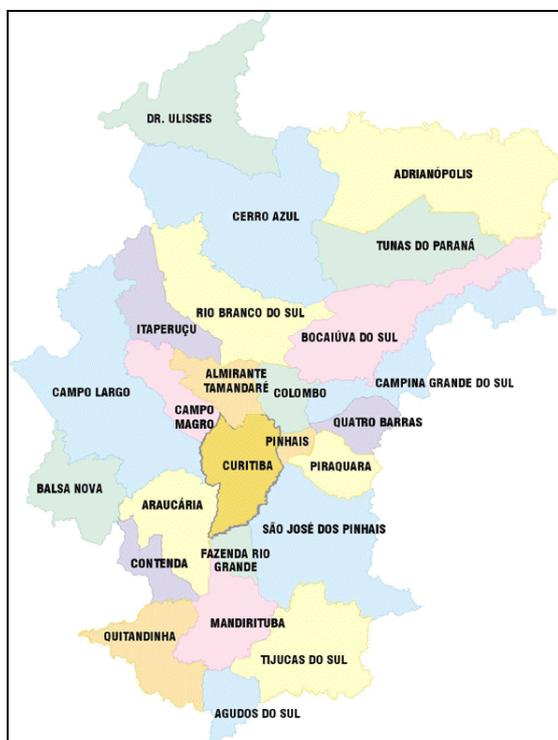


Figura 01: Mapa da Região Metropolitana de Curitiba
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba



Figura 02: Mapa com Bairros e Administrações Regionais de Curitiba.

Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

Com uma área total de 432 km², o Município de Curitiba é dividido em quatro regiões: Norte, Sul, Leste e Oeste, englobando 75 bairros³⁵ e 08 Administrações Regionais³⁶ (Figura 02).

A partir da década de 50, a cidade de Curitiba começou a apresentar um acelerado crescimento populacional, tendo como ápice a década de 60, cuja população passou de 180.000 para 361.309 habitantes, em um período de 10 anos. Tal expansão ainda apresentou-se acelerada nas décadas de 70 e 80, cujo crescimento populacional foi registrado com a taxa de 5,34% ao ano, conforme se percebe na tabela 01 a seguir.

Tabela 01: Evolução da População de Curitiba – 1970 a 2000

LOCAL	ITENS	POPULAÇÃO				
		1970	1980	1991	1996	2000
CURITIBA	População	609.026	1.024.975	1.315.035	1.476.253	1.587.315
	Taxa de Crescimento Anual ⁽¹⁾	5.34	2.29	2.34	1.83	
	Densidade Demográfica (hab/ha)	14.09	23.72	30.43	34.16	36.73
RM CURITIBA - RMC	População	901.959	1.527.129	2.099.558	2.471.771	2.768.394
	Taxa de Crescimento Anual ⁽¹⁾	5.41	2.94	3.32	2.87	
RMC sem Curitiba	População	292.933	502.154	784.523	995.518	1.181.079
	Taxa de Crescimento Anual ⁽¹⁾	5.54	4.14	4.88	4.37	
PARANÁ	População	6.929.868	7.629.392	8.448.713	9.083.884	9.563.458
	Taxa de Crescimento Anual ⁽¹⁾	0.97	0.93	1.28	1.52	
BRASIL	População	92.139.037	119.002.706	146.020.475	157.079.573	169.799.170
	Taxa de Crescimento Anual ⁽¹⁾	2.48	1.93	1.36	1.97	

Fonte: IBGE- Censos Demográficos 1970 a 2000 e Contagem Populacional 1996.

Elaboração: Baseado no IPPUC/ Banco de Dados

Notas: (1) Taxa Média Geométrica de Incremento Anual, representa a evolução anual no período

³⁵ Instituídos mediante Decreto n.º 774/ 75.

³⁶ Em 1986, o Decreto n.º 142 estabeleceu a divisão de Curitiba em 9 Administrações Regionais. Em 1988, reduziram-se para 6 as Administrações Regionais. Em 1989, por força do Decreto n.º 439/89, foi alterado para 8 o número de Administrações Regionais na cidade.

No entanto, a partir da década de 90, tal crescimento populacional sofreu um decréscimo, apresentando, no ano de 2000, uma taxa anual de crescimento de 1,83 % e uma população na ordem de 1.587.315 habitantes (IBGE, 2000).

O rápido crescimento populacional apresentado em Curitiba repercutiu nas ações de planejamento urbano que, desde 1940, contou com planos urbanísticos para ordenar a expansão urbana da cidade e promover uma melhoria na qualidade de vida de seus habitantes, a exemplo do Plano Diretor de 1966 (Lei Municipal n.º 2.828), da Lei de uso e ocupação de solo, em 1975 (Lei Municipal n.º 5.234), e, por fim, a nova Lei de zoneamento, uso e ocupação do Solo, aprovada em 2000 (Lei Municipal n.º 9.800). As mencionadas legislações refletiram o panorama político da época, marcado, a partir da década de 80, por uma maior autonomia dos poderes locais, gestão democrática e participação da população e de agentes privados nas ações urbanísticas implementadas, que consolidaram as bases para a cultura do planejamento na cidade.

É importante ressaltar que o processo de expansão urbana da cidade de Curitiba, após a década de 70, viabilizou a implantação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo em imóveis de interesse de preservação por parte do município, pelo seu valor cultural ou ambiental, em face, não só da política de incentivo dirigida a esses imóveis, como também da demanda por Solo Criado em áreas de expansão da cidade.

2.1.1 A Evolução do Planejamento Urbano de Curitiba (meados dos séculos XIX/ XX)

A cidade de Curitiba teve o início do seu desenvolvimento marcado pelo título de capital do Estado do Paraná, em 1853. À época, a cidade contava apenas com 27 quadras, 308 casas, 50 edificações, em fase de construção, e com uma população de 5.819 habitantes, cuja renda econômica advinha dos engenhos de erva mate e de pequenos armazéns comerciais (IPPUC, 2000).

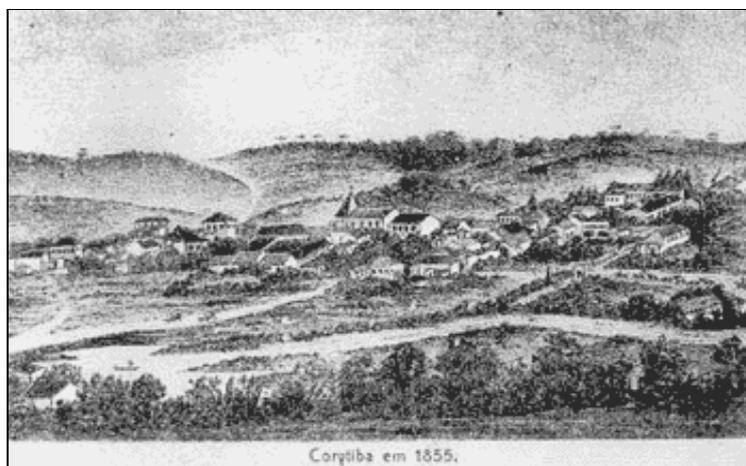


Figura 03: Mapa da cidade de Curitiba, em 1855.
Fonte: Acervo Casa da Memória

Em 1855, tiveram início as primeiras preocupações concernentes à circulação urbana, sendo contratado o engenheiro francês Pierre Taulois, que estabeleceu um novo traçado para a cidade, marcado pela regularidade e ortogonalidade dos eixos viários, como se observa da figura 04. Neste período, já se encontrava instaurada a política nacional do “*open door*”, que instituiu incentivo governamental à

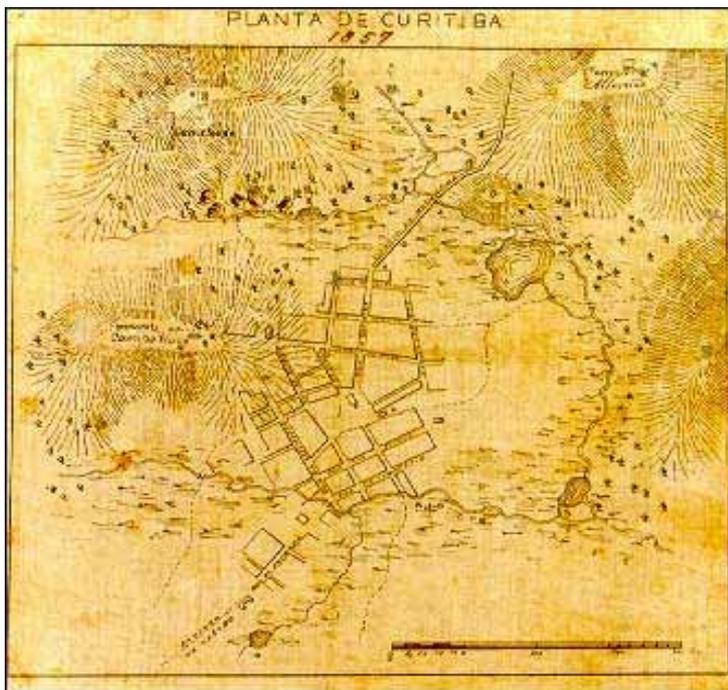


Figura 04: Traçado urbano de Curitiba, em 1857.

Fonte: Acervo Casa da Memória

colonização, atraindo imigrantes europeus, de procedência alemã, francesa, suíça, austríaca, polonesa, italiana e ucraniana, que, depois em 1860, contribuíram para povoar os vazios urbanos da cidade.

Na mesma década, foi criado o Passeio Público, constituindo o primeiro parque da cidade e refletindo a preocupação, desde aquele período, com as questões relativas ao saneamento, preservação ambiental e áreas de lazer (IPPUC, 2000). À época, as atividades de planejamento urbano centravam-se em planos de circulação e



Figura 05: Rua XV de Novembro, em 1920.

Fonte: Acervo Casa da Memória

saneamento. A partir da década de 20, com o governo nacionalista do prefeito Moreira Garcez

(1920/1928), passaram a ser evidenciados planos com enfoque no embelezamento de áreas centrais da cidade, na abertura e alargamento de avenidas, constituindo, ainda hoje, importantes corredores viários, como a Rua XV de Novembro (figura 05).

Com a decadência da atividade ervateira e a falta de recursos financeiros para a realização de grandes obras, a Administração Pública focou-se nas ações de planejamento urbano. Desta forma, em 1930, as funções da cidade foram reavaliadas e setorizadas em três zonas: Zona I (formada pela área central e destinada ao comércio e moradias de padrão mais alto); Zona II (destinada às fábricas e moradias dos operários mais qualificados) e Zona III (formada por moradias mais singelas, habitadas por operários menos qualificados).

Iniciaram-se, desta forma, as primeiras ações concernentes ao planejamento formal da cidade, cujo marco temporal se dá na década de 40, com a elaboração do Plano Urbanístico da Cidade (1943), elaborado pelo arquiteto francês Alfred Agache (figura 06). O Plano Diretor de Urbanização de Curitiba, conhecido como Plano Agache, foi um dos pioneiros no Brasil e

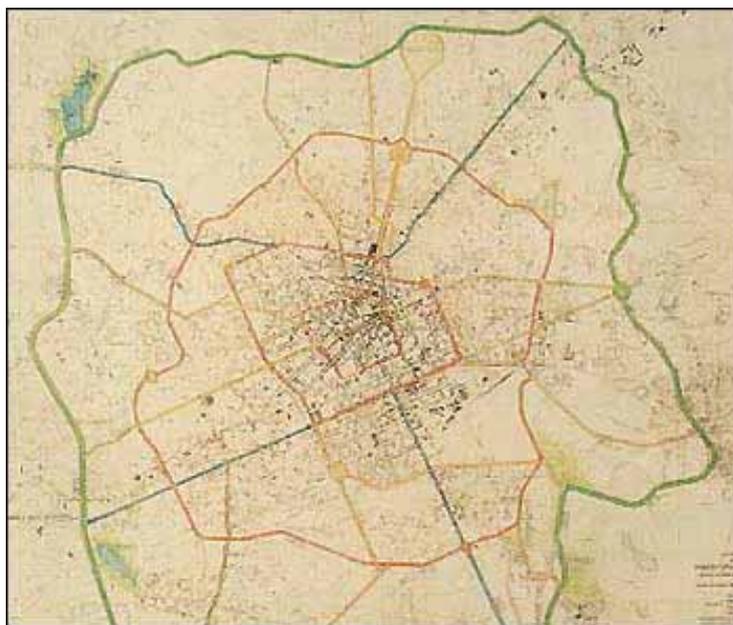


Figura 06: Plano Agache, em 1943.

Fonte: Acervo Casa da Memória

englobava questões referentes ao saneamento básico, definição de áreas para habitação, serviços e indústrias e à reestruturação viária. O Plano criou diretrizes e normas técnicas para orientar o crescimento físico, urbano e espacial da cidade, bem como a organização das funções urbanas, zoneamento das atividades e reserva de áreas para a expansão da cidade.

No Plano Agache foram apontadas algumas considerações, de forma preliminar, sobre o Patrimônio Cultural da cidade, emergindo, pela primeira vez, a preocupação formal com a salvaguarda dos bens culturais, o que culminou no tombamento do acervo do Museu Paranaense. Em decorrência do Plano Agache, foi aprovado o Código de Postura de Curitiba

(Lei Municipal n.º 699/53), assim como realizadas importantes obras de destaque na cidade como o Teatro Guaíra e a Biblioteca Pública (IPPUC, 2000).

Entretanto, o Plano Agache não conseguiu absorver o rápido crescimento da cidade. Na década de 50, a população totalizava 180.000 habitantes dobrando, 10 anos mais tarde, para 361.309 habitantes. Diante disso, em 1964, foi realizado um concurso público, promovido pela Prefeitura Municipal de Curitiba, para a elaboração do Plano Preliminar de Urbanismo, objetivando a adaptação do Plano Agache à nova realidade local. Para o acompanhamento das etapas de elaboração do referido Plano, o então prefeito, Ivo Arzua (1962-1966), criou o **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba de Curitiba- IPPUC**³⁷, existente até hoje. O Instituto, composto por técnicos da prefeitura de Curitiba, tinha como objetivo viabilizar a execução do plano aprovado, através do seu acompanhamento, partindo da elaboração até a definição das linhas principais do projeto.

A proposta vencedora foi da Sociedade Serete de Estudos e Projetos Ltda. e Jorge Wilhelm Arquitetos Associados, cujo cerne do projeto pautava-se na transformação da radial de crescimento preconizado por Agache, para um modelo linear de expansão urbana. O modelo tinha como proposição a integração do sistema viário ao uso de solo, o descongestionamento da área central, preservação do centro tradicional e a implantação de equipamentos sociais em toda a cidade (figura 07).

"Uma das necessidades mais agudas, sentidas junto à população foi a de uma revisão do Plano Agache. Não que o plano tivesse defeitos, mas ele não acompanhou a evolução. As linhas principais do Plano Agache - as grandes avenidas - estavam traçadas, mas os prefeitos que se sucederam não o continuaram e ele ficou meio na gaveta, enquanto a cidade crescia desmesuradamente. O Plano Agache ficou meio obsoleto. Foi com estas idéias na cabeça que pensamos não só em revisar o plano de Curitiba, mas em criar um instrumento de acompanhamento de sua evolução".

(IVO ARZUA, 1966).

³⁷ O IPPUC será melhor explicitado no capítulo III, a seguir.

A partir do Plano Preliminar de Urbanismo foi elaborado o primeiro Plano Diretor de Curitiba - Lei n.º 2.828/66 (figura 08), que objetivou disciplinar a zona central da cidade, ao fito de limitar o seu crescimento, estabelecendo os setores estruturais, com áreas comerciais e de prestação de serviços, definindo as zonas residenciais e reservando áreas para a expansão urbana.

A questão cultural, antes inserida de forma genérica no Plano Agache, tornou-se mais representativa e fortalecida no Plano Diretor, mediante estabelecimento de diretrizes de uma política municipal para preservação do Patrimônio Cultural e Natural. Nesta mesma época, foram tomadas as primeiras medidas efetivas, no âmbito estadual para o tombamento da antiga sede do Museu Paranaense, da Igreja da Ordem Terceira de São Francisco das Chagas e do Belvedere, com ruínas, na Praça João Cândido.

Após a aprovação do Plano Diretor, em 1966, sucessivos zoneamentos foram elaborados, segundo os princípios nele estabelecidos, objetivando disciplinar a expansão urbana. Foram definidas as zonas residenciais e comerciais, eixos de adensamento, setores de preservação ambiental, dentre outros, culminando na Lei de uso e ocupação do solo (1975).

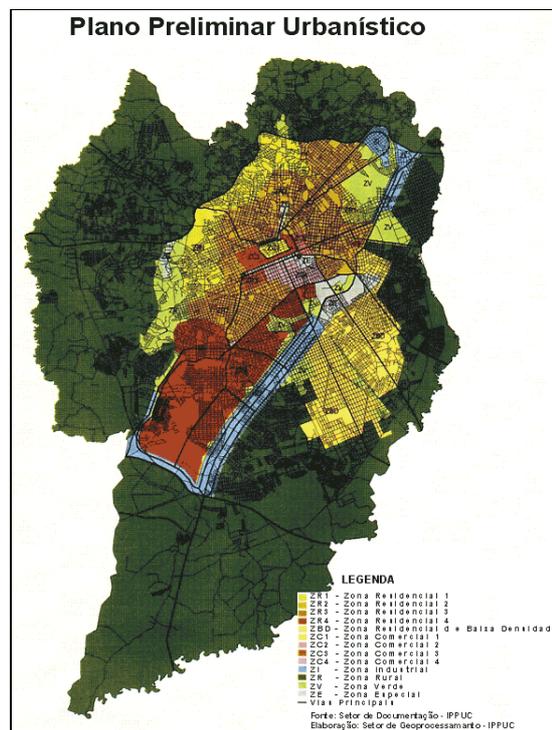


Figura 07: Plano Preliminar de Urbanismo- 1965.
Fonte: Acervo IPPUC

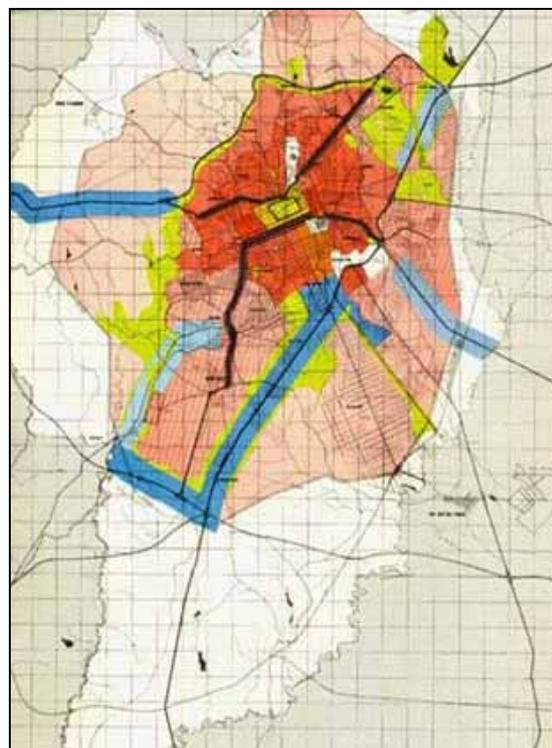


Figura 08: Plano Diretor de Curitiba- 1966
Fonte: Acervo IPPUC

2.1.2 O Planejamento Urbano na Capital Modelo (década 70)

A cidade de Curitiba apresentou, a partir da década de 70, uma evolução nas políticas urbanas implementadas. Foi nesta época que o Plano Diretor passou a ser implantado na cidade, observando-se as diretrizes pautadas no tripé: sistema viário, uso do solo e transporte coletivo. A cidade passou a ser pensada de forma global e apresentou como eixos de intervenção a **Estrutura física**, embasada nas leis de zoneamento, transporte público e eixos viários; **Estrutura econômica**, mediante a implantação da Cidade Industrial; **Estrutura Social** e **Estrutura Cultural**, de onde emergiram as primeiras ações efetivas direcionadas à preservação do Patrimônio Cultural da cidade.



Figura 09: Vista Cidade de Curitiba, no início da década de 70.

Fonte: Acervo IPPUC

Apesar de aprovado em 1966, foi na década de 70 que o Plano Diretor começou a ser colocado em prática na cidade de Curitiba. O prefeito, também arquiteto e urbanista, Jaime Lerner (1971/1974), transformou-se numa figura de grande relevância para implantação do Plano, pelo fato de já ter presidido o IPPUC, anteriormente, participando, desta forma, do desenvolvimento e detalhamento do Plano.

Com a implantação do Plano Diretor da cidade, mudanças profundas foram produzidas no tecido urbano, cujos eixos foram a determinação de um novo desenho de **vias estruturais** associando a elas um **uso de solo** específico e um modelo de **transporte coletivo** de ônibus expressos, para circular ao longo das vias estruturais.

A partir das diretrizes de uso do solo propostas pelo Plano Diretor, a cidade foi sendo moldada através de sucessivos zoneamentos, acarretando a criação e delimitação do Setor Histórico de Curitiba (Decreto n.º 1.160/71), dando início ao processo de valorização

urbanística e cultural do patrimônio da cidade; a delimitação de áreas verdes (Lei Municipal n.º 4.199/72), objetivando a proteção das áreas de fundo de vale, com vistas a contribuir no saneamento ambiental e aumentar o número de áreas de lazer, dentre outras leis e decretos, que culminaram na aprovação da Lei n.º 5.234/75 - **Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo** da cidade de Curitiba.

A referida lei limitou a ocupação e adensamento das zonas residenciais, zonas de recuperação, zonas de serviço, industriais, agrícolas, especiais; definiu os setores estruturais, de preservação de áreas verdes, as áreas de parques e o Setor Histórico (figura 10). Enfim, procurou disciplinar a cidade através da indução e coibição do desenvolvimento de usos e atividades no tecido urbano.

Com o advento da Lei de uso e ocupação do solo (Lei n.º 5.234/75), juntamente com o Decreto Municipal de preservação de Fundos de Vale (1976), o Município de Curitiba

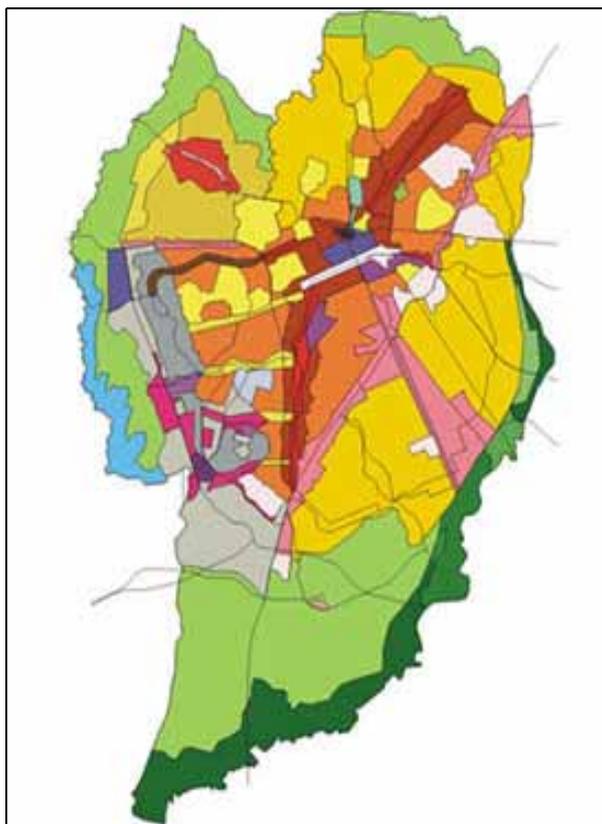


Figura 10: Mapa - Lei de uso e ocupação do solo- 1975
Fonte: Acervo IPPUC

passou a ter mais autonomia e responsabilidade no controle e uso do solo da cidade.

A estrutura econômica da cidade também apresentou inovações na década de 70. Enquanto no resto do País multiplicavam-se as indústrias isoladas na malha urbana, em Curitiba, diferentemente, ocorreu a instalação da Cidade Industrial de Curitiba - CIC, localizada em área ambiental e urbanisticamente adequada, com toda uma rede de infraestrutura básica instalada e conectada com o sistema viário urbano, através dos Setores Especiais Conectores (figura 11).



Figura 11: Vista aérea da Cidade Industrial de Curitiba - CIC
Fonte: Acervo IPPUC

Na estrutura social foram realizados programas integrados nas áreas de educação, saúde e serviços e implantado o Programa de Desfavelamento, destinado às famílias moradoras de favelas e áreas de risco, através do qual o Município assumiu uma nova postura relacionada à política habitacional, vinculando moradia ao processo de planejamento urbano da cidade e conjugando a habitação com equipamentos públicos de saúde, educação, esporte e lazer.

No que tange ao aspecto cultural, as políticas de preservação instituídas na cidade de Curitiba remontaram ao ano de 1971, a partir do advento do Decreto n.º 1.160, que criou e delimitou o setor histórico da cidade. A valorização do patrimônio cultural consolidou-se através da reciclagem e restauração de prédios históricos, como o antigo Paiol de Pólvora, que foi transformado no Teatro Paiol (figura 12), e o quartel general, que passou a sediar a Fundação

Cultural de Curitiba. Concomitantemente, teve início o processo de tombamento estadual de 30 imóveis de valor cultural, a pedestrinização da Rua XV de Novembro e a criação de espaços culturais como a Casa Romário Martins (figura 13), o Teatro Maria, dentre outros.

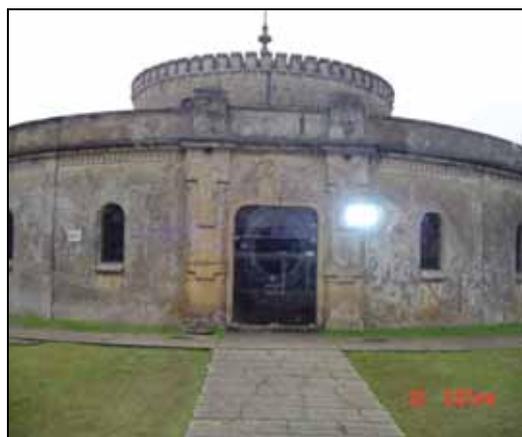


Figura 12: Teatro Paio
Foto: Ana Paula Mota de Bitencourt
Data: Junho/ 2004

No tocante às edificações históricas de propriedade privada, o governo, numa tentativa de salvaguardar exemplares representativos da arquitetura de Curitiba, contemplados ou não pelo instituto do tombamento, instituiu o Decreto n.º 1.547/79, estabelecendo, assim, as **Unidades de Interesse de Preservação – UIPs**. As UIPs são edificações de propriedade privada, que, em decorrência das suas características



Figura 13: Casa Romário Martins
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

pautadas na qualidade arquitetônica, construtiva, presença na paisagem e no significado social da edificação, não podem ser reformadas, modificadas e/ou demolidas, sem a prévia autorização do Poder Público. Tal medida teve como objetivo salvaguardar as propriedades culturais para as presentes e futuras gerações.

A década de 70, marcada pela implantação de planos urbanísticos estruturadores, pautados na realização de obras e planos com ênfase na estrutura física, econômica, social e cultural da cidade, representaram um grande avanço no contexto do planejamento urbano no cenário brasileiro. Os projetos realizados, naquela época, proporcionaram à cidade de Curitiba o título de *Capital Modelo*, sendo reconhecida nacionalmente pela qualidade de vida destinada aos seus habitantes.

2.2 A EMERGÊNCIA DO INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL QUALIDADE DE VIDA* (DÉCADA DE 80)

Na década de 80, a política de descentralização no País apresentou reflexos nas políticas urbanas implementadas na cidade de Curitiba: o caráter de descentralização ganhou mais importância com a criação de administrações regionais, em todo o perímetro da cidade, e com a instalação de equipamentos públicos em áreas periféricas. O caráter de autonomia e maior poder decisório conferidos à municipalidade, durante a década de 70, foram reforçados na década de 80, mediante a implementação de instrumentos urbanísticos de proteção do patrimônio cultural e natural, como, por exemplo, a Lei n.º 6.337/82- **Transferência do Potencial Construtivo**.

Este item aborda os aspectos do planejamento urbano de Curitiba no contexto do processo de descentralização do Poder Público, na esfera nacional, apresentando, em seguida, as condições de implementação do instrumento da Transferência do Direito de Construir na cidade de Curitiba.

2.2.1 O Planejamento Urbano no Contexto da Descentralização

Conforme MOURA (1996), os processos de descentralização no Brasil, nas décadas de 70 e 80, articularam-se a movimentos de democratização e afirmação de um poder local com certo grau de autonomia. Em Curitiba, tais processos refletiram-se nas políticas urbanas implementadas na cidade, cuja gestão no início de década de 80, foi marcada pela atuação do prefeito Jaime Lerner (1979/1983). Neste período, o planejamento urbano da cidade ganhou um caráter mais social e democrático, sendo priorizada a instalação de equipamentos sociais em áreas periféricas e criados mecanismos de participação popular (associação de moradores), fortalecendo, desta forma, a gestão compartilhada na cidade.

As possibilidades de aperfeiçoamento da democracia traduzidas sob a ótica da participação popular, também foram refletidas na descentralização intra-urbana da cidade. A administração de Curitiba, a partir de 1986, passou a contar com administrações regionais, objetivando um melhor planejamento e estruturação destes novos espaços, através de uma atuação pautada nas características e especificidades de cada região. Houve, também, uma maior socialização do transporte público, mediante a criação da Rede Integrada de Transportes - RIT, possibilitando o deslocamento de pessoas para qualquer ponto da cidade, ao preço de uma tarifa única ³⁸.

A autonomia conferida às municipalidades, a partir da vigência da Constituição Federal de 1988, repercutiu também nas ações ambientais realizadas na cidade de Curitiba, certo que foi atribuído ao referido Município a responsabilidade sobre as áreas verdes, através de decretos e legislações específicas concernentes ao fracionamento do solo, preservação e formação de áreas verdes. Ademais, foram implantados programas ambientais de destaque nacional, fortalecendo a visibilidade da cidade em nível nacional.

³⁸ Este programa tinha como objetivo atender a população com menos poder aquisitivo, que residia em bairros mais distantes.

A democratização do País repercutiu, também, na área cultural da cidade, onde foram incrementadas as manifestações artísticas, através da ampliação de espaços culturais. Desde a década de 70, a questão cultural vinha adquirindo mais espaços nas atividades de planejamento urbano. Contudo, foi na década de 80, que se instituiu um dos mais importantes instrumentos voltados para a preservação do Patrimônio Cultural da cidade de Curitiba: **A Transferência do Potencial Construtivo**, como forma de salvaguardar a memória e identidade da cidade, através da promoção da preservação das unidades de relevância cultural.

É na década de 80, mediante a realização de obras infra-estruturais conjugadas com programas sociais, ambientais e culturais, que Curitiba passou de *Capital Modelo* para *Capital da Qualidade Vida*. A cidade que já foi reconhecida como modelo de planejamento e gestão, durante a década de 70, passou a colher, na década de 80, os frutos desta ação, propiciando a melhoria da qualidade de vida aos seus habitantes.

2.2.2 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação das UIPs

A **Transferência do Direito de Construir - TDC**, denominada em Curitiba como **Transferência do Potencial Construtivo - TPC**, foi implementada naquela cidade, no início da década de 80, mediante o advento da Lei n.º 6.337/82, contemplando, inicialmente, apenas as Unidades de Interesse de Preservação – UIPs ³⁹. Assim, a TPC, no âmbito nacional, foi estabelecida de forma pioneira na cidade de Curitiba, na segunda gestão do Prefeito Jaime Lerner (1979/1983), sofrendo uma forte influência da experiência norte-americana do “*Space Adrift*”, presente no Plano de Chicago, na década de 70.

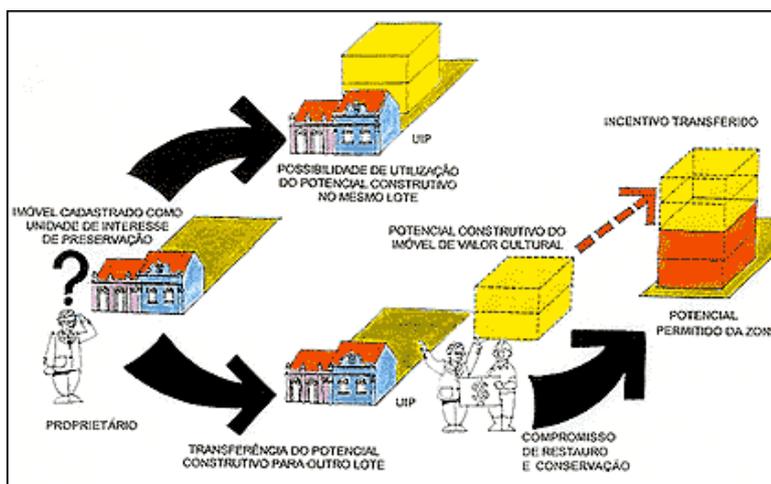


Figura 14: Esquema da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo.
Fonte: Acervo IPPUC

³⁹ A concepção de Unidades de Interesse de Preservação – UIPs, será mais detalhada no capítulo III, a seguir.

A TPC, ao longo das décadas de 80 e 90, centrou-se, inicialmente, na proteção das Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, ampliando o seu universo de aplicação, a partir do ano 2000, quando passou a destinar-se, também, à proteção das unidades de interesse ambiental. A rigor, a TPC revelou-se como uma medida compensatória aos proprietários de UIPs através da possibilidade de utilizar o potencial construtivo - que a princípio seria de direito, caso a sua edificação não fosse uma UIP - no mesmo terreno em que se encontra erigida a unidade ou em outras áreas, desde que estabelecidas em legislação municipal específica (figura 14).

Sendo assim, os proprietários das UIPS poderiam utilizar o potencial no mesmo lote em que se encontrava a unidade cultural (figura 15), desde que houvesse área remanescente para tanto e que não afetasse o entorno do imóvel a ser preservado. Na impossibilidade de utilização do incentivo no mesmo lote, poderia ele, então, ser transferido para outro imóvel, mediante interveniência da Prefeitura Municipal.



Figura 15: Hotel IBIS - construção do edifício que abriga os apartamentos do hotel atrás da UIP, utilizando o potencial construtivo no mesmo lote.
Foto: Ana Paula Bitencourt
Data: Junho/ 2004

O proprietário para poder utilizar o instrumento da TPC, tinha como condição o compromisso de manter a estrutura original da edificação, porte e escala, bem como realizar as necessárias obras de restauro e conservação em sua UIP, sob pena de sanções, como estabelece o artigo 5º, parágrafo único, da Lei n.º 6.337/82, a seguir descrito:

“Na hipótese de destruição ou demolição do imóvel, ainda que por fato fortuito, a construção de novo prédio, na impossibilidade de reconstrução do preservado, deverá obrigatoriamente observar a área e o volume do mesmo”.

Segue-se que a referida Lei n.º 6.337/82 foi regulamentada pelo Decreto n.º 408/91, ganhando contornos mais bem delimitados, como por exemplo, a indicação das zonas e setores que podem receber o acréscimo construtivo, representados, por sua vez, pelo aumento do coeficiente de aproveitamento e/ ou da altura da edificação (n.º de pavimentos), oriundos do potencial construtivo transferido da UIP. O referido Decreto estabeleceu, outrossim, a concessão de potencial construtivo para imóveis de valor cultural doados à municipalidade.

A Transferência do Potencial Construtivo, apesar de inserida na legislação municipal, em 1982, apresentou a primeira aplicação apenas no ano de 1986, na Unidade de Interesse de Preservação conhecida como *Casa Hauer*. A partir do ano de 1988, a TPC começou a ser mais utilizada, em virtude de um maior conhecimento do instrumento, divulgado em jornais e revistas, e realização de cursos específicos para que os interessados pudessem compreender os pressupostos do instrumento e, assim, valerem-se de suas potencialidades.⁴⁰

A aplicabilidade da Transferência do Potencial Construtivo na cidade de Curitiba apresentou-se, desde o seu início, bastante vinculada ao instrumento do Solo Criado, uma vez que proporciona a conservação das unidades culturais mediante a transferência e/ou comercialização do Potencial Construtivo concedido, materializado no Solo Criado.

2.3 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL ECOLÓGICA* (DÉCADA DE 90)

A efetiva aplicação da Lei n.º 6.337/82, que dispõe sobre a Transferência do Potencial Construtivo, assinalou o desenvolvimento da parceria entre a iniciativa privada e o Poder Público no tocante à realização de ações na área de preservação cultural. A década de 90 apresentou um enfoque mais amplo desta parceria, mediante a criação de programas habitacionais (Lei n.º 7.841/91), a preservação de áreas verdes (Lei n.º 8.353/93), e o estabelecimento das UIEPs - Unidades de Interesse Espacial de Preservação (Decreto n.º 380/93), possibilitando, este último, a preservação de edificações culturais de propriedade privada e do Poder Público.

⁴⁰ O instrumento passa por modificações que serão apresentadas no capítulo III, a seguir.

Tais ações – repita-se - fortaleceram a parceria entre a iniciativa privada e o Poder Público no concernente à realização de ações na área de preservação cultural e ambiental e programas habitacionais, influenciando, sobretudo, as atividades de planejamento urbano. As obras urbanas, antes pautadas em projetos estruturadores globais, transformaram-se em projetos fragmentados, caracterizados na construção de novos parques e na recuperação de edifícios históricos, buscando o fortalecimento de uma imagem positiva da cidade, agora no âmbito internacional, na condição de local ideal para atividades de produção e de alto padrão de consumo (GARCIA, 1997).

2.3.1 O Planejamento Urbano no Âmbito do “*City Marketing*”

Realmente, as políticas urbanas implementadas na cidade de Curitiba, a partir da década de 90, representaram um marco no planejamento urbano da cidade. A gestão política marcada pelos prefeitos Jaime Lerner (1989/1992), Rafael Greca (1993/1996) e Cássio Taniguchi (1997/2000) e a continuidade das ações políticas geridas pelos referidos governantes, fortaleceram a nova concepção de planejamento urbano amparada, a partir deste período, pelas ações de “*City Marketing*”.

As ações urbanas estruturais implementadas na cidade transformaram-se, na década de 90, em atividades urbanísticas fragmentadas e centradas em obras isoladas, objetivando reforçar a imagem positiva da cidade nos âmbitos nacional e mundial. Neste contexto, foram criados espaços culturais - Conservatório de MPB de Curitiba, Teatro das Novelas Curitibanas, Ópera de Arame, Casa 300 Anos e Memorial da Cidade - foi revitalizada a área central da cidade, foram criadas as Ruas da Cidadania e diversos Parques e Bosques Temáticos, destacando-se os Memoriais Ucraniano, Árabe, Alemão, Japonês e Italiano.

A qualidade vida proporcionada aos cidadãos curitibanos, através da ampliação e qualidade da infra-estrutura e dos serviços urbanos, aliada aos projetos de grande visibilidade e a um relevante trabalho de marketing proporcionaram à cidade de Curitiba o seu reconhecimento em nível nacional e internacional.

Em razão disso, na década de 90, Curitiba recebeu o título de *Capital Ecológica* e foi reconhecida internacionalmente como modelo de administração inteligente e criativa, com projetos modernizadores, voltados para o desenvolvimento urbano sustentável e com grande

apoio social, enaltecidos por prêmios concedidos pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO (GARCIA, 1997).

O sentimento de *Consenso* entre os habitantes a respeito da imagem positiva da cidade, como fator de legitimidade, conforme apregoado por HARVEY (1996), foi utilizado pelos gestores políticos de Curitiba, que preteriram a função de planejador com cunho regulador da iniciativa privada e perfil de vigilante em prol do interesse público/coletivo, para desempenharem o papel de promotor do crescimento.

O ex-prefeito de Curitiba, Jaime Lerner, revelou-se como um dos maiores ícones deste novo perfil de gestor político, ao objetivar o fortalecimento do desenvolvimento local da cidade - com a implantação de novas tecnologias de informação e comunicação - buscando a atração de investimentos privados para a cidade (MOURA, 1996). Esta política, também denominada por GARCIA (1997) como “*City Marketing*”, representou uma nova concepção de política urbana, baseada na promoção das cidades nas esferas local, regional e global, contribuindo para a formulação de novas estratégias econômicas e políticas, evidenciadas na relação entre o Poder Público e os agentes privados.

A par disso, a política de “*City Marketing*” adotada pelo ex-prefeito Jaime Lerner objetivava a atração de investimentos privados para a cidade de Curitiba, através de uma maciça divulgação da superioridade das redes de infra-estrutura urbana e de comunicação da cidade. De fato, o discurso político selecionava indicadores de qualidade de vida, utilizava-se de técnicas publicitárias e da construção criativa de imagens, como por exemplo, a campanha publicitária para atrair empresas automotoras e empresas de tecnologia de ponta para a Cidade Industrial de Curitiba-CIC:

“*vamos oferecer o nosso melhor produto, que é a qualidade de vida, uma capital com toda a infra-estrutura, 1,6 milhões de habitantes e com a maior quantidade de área verde por habitante, cerca de 51 m² por habitante, enquanto a ONU recomenda 16 m² por habitante*”

(Jaime Lerner, 1989)⁴¹

Jaime Lerner buscava promover a imagem positiva da cidade de Curitiba através da oposição à imagem negativa de outras metrópoles brasileiras, objetivando atrair grandes empresários à cidade que conjuga desenvolvimento econômico e qualidade de vida.

⁴¹ Extraído da Folha de São Paulo (05/11/89), apud GARCIA (1997:1132).

“A Companhia de Desenvolvimento de Curitiba vai vender a idéia de que é de grande vantagem para qualquer tipo de empreendimento, instalar-se na Capital Ecológica. Estamos, na verdade, atrás das cabeças pensantes deste País, das cúpulas das empresas que já não agüentam mais o Rio e São Paulo, com seus seqüestros e congestionamentos, e queremos atraí-las para cá”

(Jaime Lerner, 1991)⁴²

Como delineado, a continuidade da estratégia política empregada por Jaime Lerner, após o seu mandato, foi, decerto, fator preponderante para que diversas ações urbanas pudessem ser desenvolvidas naquela cidade. Destarte, as parcerias entre o Público e Privado continuaram fortalecidas, nas gestões posteriores, propiciando o aprimoramento de instrumentos criados na Gestão Lerner, a exemplo da Transferência do Potencial Construtivo, bem como a criação de novos instrumentos, viabilizados pelo Decreto n.º 7.841/91 - que instituiu o Fundo Municipal de Habitação Social - pelo Decreto n.º 380/93 - que estabeleceu as Unidades de Interesse Especial de Preservação- UIEPs - e pelo Decreto n.º 8.353/93 - que instituiu incentivos construtivos em prol da preservação de áreas verdes.

2.3.2 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação das UIPs e UIEPs

O instituto da Transferência do Direito de Construir, antes destinado à restauração de imóveis culturais de propriedade privada - UIPs, ampliou o seu âmbito de aplicação, a partir da década de 90, destinando-se à recuperação de unidades culturais de uso público e, em regra, de propriedade pública, classificadas como **Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEPs**. O Decreto n.º 380/93 apresentou como objetivo a restauração de importantes edificações que se encontravam degradadas, subutilizadas e até mesmo abandonadas, a fim de proporcionar a revitalização de áreas históricas. Tal finalidade, conforme o referido Decreto, apontou como pressuposto o estabelecimento de parcerias entre a população e a Prefeitura Municipal de Curitiba, mediante a concessão de incentivos, conforme disposto no Decreto n.º 380/93, *in verbis*:

“..Considerando a comemoração dos 300 anos da cidade de Curitiba; considerando que dentro deste contexto é desejável que a população irmanada com a Prefeitura Municipal de Curitiba, participe de maneira ativa e direta na preservação e restauração de imóveis da mais elevada importância cultural, histórica e arquitetônica; considerando a intenção desta administração de promover parcerias para a realização de seu programa de governo, com concessão recíproca e compensatória de determinados incentivos...”

(Decreto n.º 380/93)

⁴² Extraído da Revista Veja (13/12/1991), apud GARCIA (1997: 1132).

As UIEPs, por se tratarem de imóveis de uso público, tinham o seu potencial construtivo tratado de forma diferenciada das Unidade de Interesse de Preservação - UIPs. Enquanto nestas, o proprietário privado poderia utilizar o potencial construtivo em outras áreas ou até comercializá-lo, naquelas, o potencial construtivo era convertido em cotas, cujos recursos auferidos com a comercialização das mesmas eram destinados, exclusivamente, à restauração das referidas unidades⁴³.

2.3.3 A Concessão de Potencial Construtivo para Programas Sociais

Até a década de 90, os recursos oriundos da comercialização do Solo Criado⁴⁴ eram destinados aos proprietários de UIPs contempladas pelo instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, objetivando a realização de obras de restauração e conservação

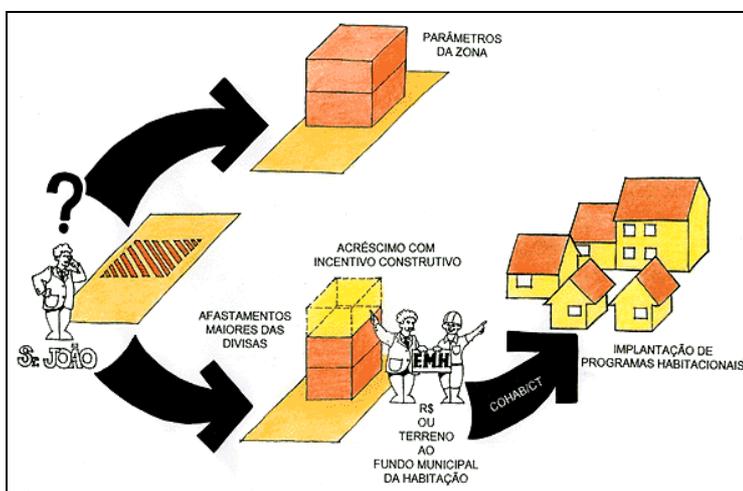


Figura 16: Esquema de utilização do potencial construtivo para implantação de programas de habitação social.

Fonte: IPPUC

nas referidas unidades. Com a vigência da Lei n.º 7.841/91, os recursos oriundos da comercialização do Solo Criado passaram a ser destinados, também, a programas de Habitação de Interesse Social⁴⁵, gerenciados pela COHAB-CT. Para tanto, foi criado o **Fundo Municipal de Habitação Popular - FMH**, cujos recursos, auferidos com a comercialização do solo criado, destinaram-se à criação de habitações populares para famílias de baixa renda, equipamentos sociais, como também à aquisição de novas áreas para a relocação de famílias moradoras em áreas de risco. A **figura 16** apresenta esquematicamente utilização do potencial construtivo para implantação de programas de habitação social.

⁴³ Maiores informações a respeito das UIEPs serão contempladas no Capítulo III.

⁴⁴ Até a institucionalização do Estatuto da Cidade, o instrumento do Solo Criado era mencionado para referir-se às concessões por parte do Poder Público do direito de construir acima do potencial construtivo definido para a área em lei municipal. A partir do Estatuto da Cidade, essa concessão passou a ser referida, no contexto do planejamento de Curitiba, como Outorga Onerosa do Direito de Construir.

⁴⁵ Conforme a Lei n.º 7841/91, entende-se por programas habitacionais não apenas a habitação de interesse social, como também as obras de infra-estrutura e equipamentos a ela vinculados, exceto na área de transporte coletivo.

A aludida Lei n.º 7.841/91 estabeleceu as zonas e setores, onde pode ser aplicado o incremento construtivo, determinando as alturas das edificações e os coeficientes de aproveitamento máximos permitidos, além dos já estabelecidos pela Lei de uso e ocupação do solo (1975). Em conformidade com os parâmetros edilícios estabelecidos na Lei n.º 7.841/91, o incentivo construtivo, para fins sociais, poderia ser adquirido das seguintes formas:

1. O interessado poderia comprar o incentivo construtivo - aumento do coeficiente de aproveitamento e/ou altura máxima da edificação - diretamente à Prefeitura Municipal de Curitiba, sendo os recursos auferidos com esta operação destinados ao FMH, para a implantação de programas de habitação social.
2. O interessado, que possuísse uma unidade imobiliária de interesse municipal para instalação de programas habitacionais para fins sociais, poderia doar o seu imóvel à municipalidade, transferindo-o à COHAB-CT, à conta do FMH, e pagaria pelo incentivo construtivo 25% do valor da fração ideal de solo acrescida – para os casos em que houvesse aumento do coeficiente de aproveitamento e altura da edificação. No caso de não haver aumento no coeficiente de aproveitamento, mas apenas na altura máxima da edificação, o interessado pagaria, pelo incentivo construtivo, 85% do valor de mercado da fração ideal de solo correspondente, na zona, à área construída nos pavimentos superiores à altura máxima prevista na legislação de zoneamento.

Bem por isso, a concessão de potencial construtivo, visando à implantação de programas sociais, reforçou a imprescindibilidade da parceria entre o Poder Público e o setor privado para a realização de obras, inclusive habitacionais. A referida lei objetivou atender o interesse do proprietário privado, proporcionando-lhe vantagens financeiras, ao tempo que pretendeu também atender ao interesse da população carente, mediante a realização de obras sociais. No entanto, o sucesso do instrumento atrela-se, certamente, à demanda pela compra do solo criado por incorporadores e construtoras da área imobiliária.

2.3.4 A Concessão de Potencial Construtivo para a preservação de Áreas Verdes.

Outra modalidade de concessão de potencial construtivo é a destinada para a preservação de áreas verdes. Os incentivos construtivos, antes destinados à **Preservação do Patrimônio Cultural e Implantação de programas sociais**, passaram a contemplar, também, a **Preservação das Áreas Verdes**. Com o advento

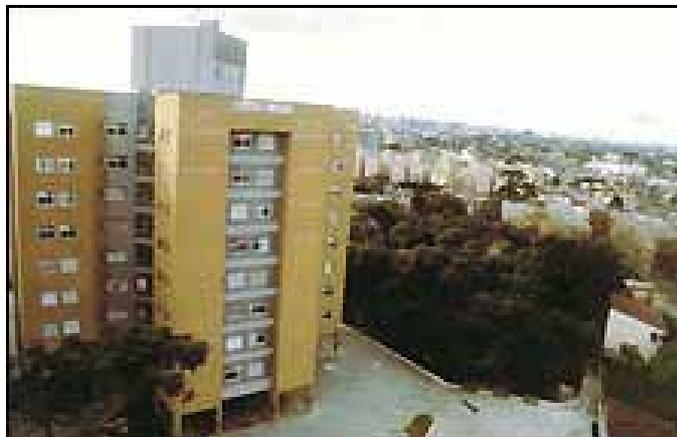


Figura 17: Prédio residencial com parâmetros especiais de ocupação em face da preservação do bosque.

Fonte: Acervo IPPUC

da Lei n.º 8.353/93, os proprietários de unidades de valor ambiental, que integram o *Setor Especial de Áreas Verdes*⁴⁶, passaram a receber estímulos para a preservação de áreas verdes, mediante incentivos construtivos⁴⁷ e fiscais, a exemplo a redução do IPTU.

Então, os proprietários de terrenos com pelo menos 50% de cobertura vegetal poderiam ter parâmetros especiais de ocupação, em detrimento da preservação da área verde existente. Além deste benefício, os proprietários de lotes urbanos localizados no *Setor Especial de Áreas Verdes* poderiam gozar de isenção ou redução do imposto imobiliário, proporcionalmente à taxa de cobertura florestal do terreno, consoante se observa da tabela 02, a seguir detalhada:

Tabela 02: Redução de IPTU nas áreas atingidas por bosques de preservação permanente

Área atingida por bosque de preservação permanente no lote urbano	Redução no IPTU
Acima de 70%	100%
50 a 69%	80%
30 a 49%	50%
20 a 29%	30%
10 a 19%	20%

⁴⁶ Segundo a Lei Municipal n.º 8.353/93, integram o Setor Especial de Áreas Verdes os terrenos cadastrados na Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que contenham áreas verdes denominados Bosques de Preservação Permanente, consideradas áreas importantes para a preservação de águas existentes, do habitat da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

⁴⁷ Os incentivos construtivos aplicados nas áreas de interesse ambiental apresentam-se mais bem delimitados, na Nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000).

Os proprietários de lotes com associações vegetais não cadastradas como bosque de preservação permanente poderiam também gozar de redução no IPTU, como se percebe do teor da tabela 03 adiante:

Tabela 03: Redução de IPTU nas áreas com cobertura florestada.

Área com cobertura florestada	Redução no IPTU
Acima de 80%	25%
50 a 79%	15%
30 a 49%	10%
Acima de 10 a 29%	05%
Árvore isolada cuja proteção da copada perfaça uma área mínima de 40% da área total do imóvel	10%

Embora a concessão do potencial construtivo para a preservação de áreas verdes tenha sido estabelecida na cidade de Curitiba na década de 90, foi a partir da nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000) que o incentivo de preservação adquiriu contornos mais bem delimitados e passou a ter mais aplicabilidade naquela cidade.

2.4 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA *CAPITAL TECNOLÓGICA* (2000)

O início do ano 2000 foi marcado pela gestão do ex-prefeito Cássio Taniguchi (1997/2000 e 2001/2004), que propiciou a continuidade das ações implementadas pelos seus antecessores, especialmente àquelas desenvolvidas pelo ex-prefeito Jaime Lerner, seu aliado político, em cujo governo ocupou a função de Secretário de Planejamento Urbano, exercendo, posteriormente, a presidência do IPPUC (1980/1983 e 1989/ 1994) (Vide ANEXO A: Relação de Prefeitos na cidade Curitiba de 1947 a 2004).

A *Capital Ecológica*, como foi reconhecida a cidade de Curitiba na década de 90, adquiriu o título de *Capital Tecnológica*, em 2000, face à instalação de empresas automotoras e à requalificação tecnológica da cidade, voltada para os serviços e indústrias de “*software*” e tecnologia de ponta, como forma de atrair investimentos e empresas de grande porte, dando continuidade às políticas de “*City Marketing*”.

O ex-prefeito Taniguchi, à medida que buscava uma maior inserção da cidade de Curitiba no segmento tecnológico, atuava na regulação do solo urbano, buscando direcionar o

crescimento da cidade para determinadas áreas e coibir tal crescimento em determinadas regiões, que não apresentavam vocação para o adensamento construtivo.

Neste contexto, restou aprovada a **Nova Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei n.º 9800/00**⁴⁸, que trouxe inovações significativas, destacando-se a criação de um eixo de integração e desenvolvimento metropolitano - a BR-116 -, a criação de novos eixos de adensamento, a implantação do Anel de Conservação Sanitário-Ambiental, a criação do Sistema de Unidades de Conservação, dentre outras. No concernente ao instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, a legislação ampliou o seu universo de aplicação, destinando-o, também, à preservação do Patrimônio Natural e ao desenvolvimento de Programas de Habitação de Interesse Social.

A Lei n.º 9.800/00 serviu, em 2005, como uma das principais bases para a adaptação do Novo Plano Diretor da cidade de Curitiba, ainda em andamento, ao Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, promulgada em 2001. A Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, apesar de aprovada 01 ano antes do Estatuto da Cidade, já apresentava em seu bojo os instrumentos urbanísticos presentes no referido Estatuto, como a Transferência do Direito de Construir, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, dentre outros.

2.4.1 A Transferência do Direito de Construir no contexto da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo

Como ensaiado nas linhas anteriores, a Lei Municipal n.º 9.800/00 introduziu substanciais transformações em algumas áreas da cidades, mediante a incorporação de uma nova visão de planejamento, com foco na questão metropolitana. Com efeito, a nova Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo objetivou reordenar o crescimento da cidade, através da criação do eixo de integração e desenvolvimento metropolitano - a BR-116 - e de novos eixos de adensamento, visando à plena utilização da infra-estrutura existente nestas áreas. Para tanto, foram propostas, nestas áreas, estímulos para uma maior verticalização das edificações

⁴⁸ A nova legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo é composta por um conjunto de **08 (oito) Leis**, anexas, que versam sobre os instrumentos de política urbana no município de Curitiba (Lei n.º 9.801/00), incentivos para implantação de programas habitacionais de interesse social (Lei n.º 9.802/00), a Transferência do Potencial Construtivo (Lei n.º 9.803/00), a criação do sistema de Unidades de Conservação (Lei n.º 9.804/00), a criação do setor especial do Anel de Conservação Sanitário - Ambiental (Lei n.º 9.805/00), a instituição do Código Florestal do Município de Curitiba (Lei n.º 9.806/00), dentre outros, e **14 (quatorze) Decretos** de regulamentação.

que margeiam a BR-116 e os eixos de adensamento, bem como incentivos para diversificação de usos, mediante a ocupação destas áreas por atividades de comércio, indústria e serviço.

Por sua vez, no tocante ao instrumento da Transferência do Direito de Construir, a nova legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo ampliou o seu âmbito de aplicabilidade. A preservação de áreas verdes e desenvolvimento de programas habitacionais para fins sociais estimulados, na década de 90, pela concessão do potencial construtivo, adquiriram novas formas de incentivo, desta feita, mediante a Transferência do Potencial Construtivo. A partir da Lei n.º 9.800/00, conjugada com a Lei n.º 9.803/00, a Transferência do Potencial Construtivo passou a destinar-se, além da preservação do Patrimônio Cultural, à preservação do Patrimônio Natural, ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social, conforme se observa dos arts. 1º, 2º e 3º, todos da Lei n.º 9.803/00, que dispõe sobre a Transferência do Potencial Construtivo, em Curitiba, *in verbis*:

“Art. 1º. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal...;

Art. 2º. A Transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramento viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental, e na subutilização de potencial construtivo por limitações urbanísticas, de imóveis situados no Setor Estrutural.

Art. 3º. Será admitida a transferência de potencial construtivo mediante convênios ou consórcios entre Curitiba e os demais Municípios que compõem a Região Metropolitana de Curitiba, de forma a assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos mananciais”.

(Lei 9.803/00, Arts. 1º, 2º e 3º).

2.4.2 A Transferência do Potencial Construtivo para o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Conforme foi elucidado no item anterior, na década de 90, com a aprovação da Lei Municipal n.º 7.841/91, foi criado o Fundo Municipal de Habitação - FMH, com o objetivo de angariar recursos a partir da concessão de potencial construtivo, que poderia ser concedido de duas formas: o interessado adquirindo o potencial construtivo (solo criado) diretamente da prefeitura municipal de Curitiba, ou o proprietário de lote urbano, que seja de

interesse da municipalidade, doando esta unidade ao Município e adquirindo o potencial construtivo por um preço inferior ao estabelecido.

A Lei 9.803/00 possibilitou uma terceira forma de angariar recursos para o FMH, desta vez, mediante a utilização da Transferência do Potencial Construtivo. Neste caso, o proprietário de um imóvel urbano localizado em área de interesse social (para regularização fundiária e urbanização ou para implantação de equipamentos sociais ou melhoramentos viários) poderia permutar o seu imóvel urbano por potencial construtivo, em áreas definidas em lei municipal específica. Assim, o proprietário que transfere o seu lote urbano para a municipalidade, mediante o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, não arca com ônus para a concessão de potencial construtivo, diferentemente dos critérios estipulados pela Lei n.º 7.841/91.



Figura 18: Terra Santa, no Tatuquara, Região do Pinheirinho
Foto: Carlo Ruggi

O Programa Habitacional de Interesse Social - Vila Terra Santa – exemplifica a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo para a realização de programas habitacionais. A Vila Terra Santa constitui-se em um programa da Prefeitura Municipal de Curitiba em parceria com o Programa

Habitar Brasil/ BID para a relocação de 500 (quinhentas) famílias moradores de áreas de risco, incluindo, também, a execução de redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem, organização do sistema viário, pavimentação de ruas e construção de equipamentos comunitários. Para viabilizar a referida intervenção, a Prefeitura Municipal de Curitiba adquiriu dos proprietários a área onde se situa a Vila Terra Santa e outras áreas para assentar as famílias relocadas.

O programa habitacional – Vila Terra Santa - foi viabilizado a partir do advento do Decreto n.º 665/04, que definiu o potencial construtivo transferível, para o referido programa,

correspondente a 12.400 (doze mil e quatrocentas) cotas de 1,00 m² (um metro quadrado) no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) cada uma, sendo os valores recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação da COHAB- CT e destinados a subsidiar o programa em questão.

As cotas comercializadas eram destinadas para concessão de parâmetros construtivos, como ampliação do ático, aumento do coeficiente de aproveitamento e do número de pavimentos, conforme estabelecido no referido Decreto.

2.4.3 A Transferência do Potencial Construtivo para a preservação do Patrimônio Natural

Com a nova Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (2000) outras formas de incentivo à preservação de áreas verdes foram estabelecidas, tornando o instrumento do Solo Criado mais atrativo no *Setor de Áreas Verdes*. Com as alterações previstas na referida legislação, o mecanismo do Solo Criado passou a se constituir num poderoso instrumento de gestão ambiental, sendo os recursos auferidos com a sua comercialização destinados ao **Fundo Municipal de Meio Ambiente**, objetivando o financiamento de projetos ambientais.

Nos imóveis afetos ao *Setor de Áreas Verdes*, foram delimitados as zonas e setores que poderiam receber os incentivos da concessão onerosa de aumento do potencial construtivo - caracterizados pelo aumento no coeficiente de aproveitamento e/ou na altura máxima da edificação. Para obtenção do incentivo, correspondente ao aumento do coeficiente de aproveitamento, o interessado deveria transferir ao Fundo Municipal de Meio Ambiente a quantia de 75% do valor da fração ideal de solo acrescida. No caso de o acréscimo ser apenas quanto ao número de pavimentos, a quantia determinada seria de 15% do valor da fração de solo correspondente na zona ou setor onde se situa o imóvel. Contudo, em ambas as situações, pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área com cobertura florestal deveria ser mantida intacta como Reserva Florestal de Preservação Permanente⁴⁹, cabendo ao proprietário a responsabilidade da guarda, manutenção e preservação da cobertura florestal remanescente no seu terreno.

⁴⁹ Considera-se como Reserva Florestal de Preservação Permanente a área de vegetação remanescente, excluindo-se a área de ocupação do imóvel, de acordo com as condições especiais de aproveitamento estabelecidas no Decreto n.º 194/00.

Outro tipo de incentivo decorrente da Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo foi a utilização da Transferência do Potencial Construtivo para a preservação do Patrimônio Natural, desta vez constituído por áreas de influência do **Anel de Conservação Sanitário Ambiental, de Conservação Ambiental e de proteção de Mananciais**. Nestes casos, os proprietários das referidas unidades de interesse ambiental - geralmente, áreas frágeis sob o ponto de vista ambiental e, por isso, com grandes restrições construtivas - poderiam utilizar-se da Transferência do Potencial Construtivo como ressarcimento aos parâmetros restritivos estabelecidos para suas unidades, em virtude da preservação ambiental (IPPUC, 2003).

Dentre as unidades ambientais suscetíveis de utilização do instrumento, destacam-se:

1. Áreas de influência do Anel de Conservação Sanitário - Ambiental:

O Anel de Conservação Sanitário-Ambiental corresponde às áreas limítrofes da cidade de Curitiba, desde o Norte até o Sudoeste, englobando as bacias de rios e córregos, bem como as Áreas de Preservação Ambiental-APAs, que são definidas pelo Código Florestal Brasileiro. As áreas de influência do Anel de Conservação Sanitário são

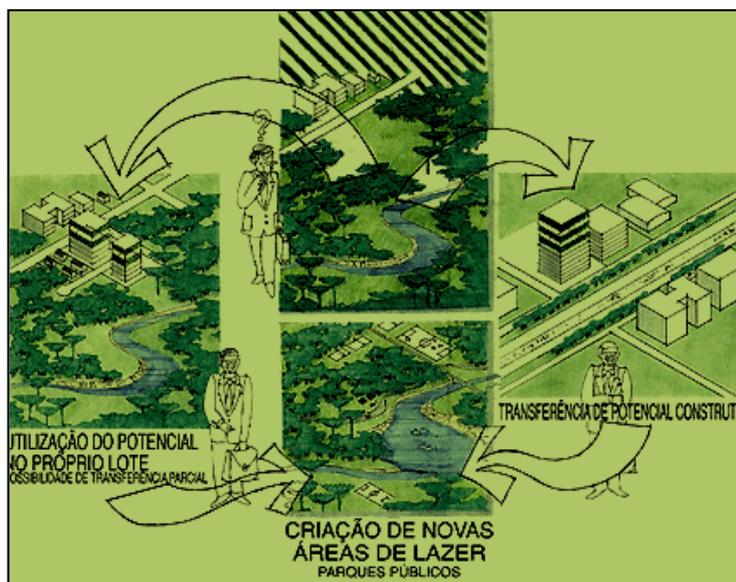


Figura 19: Esquema do Anel de Conservação Sanitário Ambiental
Fonte: IPPUC

regiões dotadas de normas especiais, dadas a sua fragilidade sob o ponto de vista ambiental, sendo a sua preservação importante para o devido escoamento das águas superficiais, recuperação da mata ciliar e a minimização dos problemas de enchentes. A delimitação do Anel de Conservação Sanitário - Ambiental pode ser observado no mapa do ANEXO B: Anel de Conservação Sanitário-Ambiental.

Neste sentido, objetivando a preservação das referidas áreas, os proprietários de terrenos localizados nestas regiões poderiam utilizar-se da Transferência do Potencial Construtivo, utilizando o potencial a que teria direito em outras áreas da cidade, a exemplo dos eixos de adensamento e da BR - 116, como pode ser observado pelo esquema representado na figura 19.

2. Áreas de Conservação Ambiental:

São áreas constituídas por bosques, geralmente pertencentes a particulares, e cadastrados no Sistema Municipal de Meio Ambiente - SMMA como parte integrante do *Setor Especial de Áreas Verdes*, apresentando, por isso, uma grande potencialidade para a implantação de parques, praças e espaços de uso público. Neste caso, a utilização da Transferência do Potencial Construtivo objetivou estimular os proprietários de Áreas de Conservação Ambiental a transferirem suas unidades ao Município, recebendo como indenização o potencial construtivo a ser utilizado em outras regiões da cidade ou podendo ser comercializado no mercado imobiliário. A delimitação dos bosques nativos, e das unidades de Conservação na cidade de Curitiba podem ser visualizados no mapa do ANEXO C: Unidades de Conservação Ambiental.

3. Áreas de Proteção dos Mananciais:

São áreas de mananciais que abastecem a água consumida na Região Metropolitana de Curitiba, protegidas pela legislação ambiental e de pouco valor comercial, devido às restrições impostas de ocupação e por sofrerem constantemente ameaças de invasão e de ocupações irregulares. Os proprietários destas áreas podem utilizar-se da Transferência do Potencial Construtivo tal como efetivado em áreas como a do eixo da BR-116, sendo permitida, ainda neste caso, a Transferência do Potencial entre municípios da Região Metropolitana de Curitiba, desde que o instrumento esteja regulamentado nos demais municípios envolvidos. Estão nesta situação áreas localizadas nos municípios de Piraquara, Pinhais, Campo Magro, Campo Largo, São José dos Pinhais, onde se localizam as bacias dos rios que abastecem a Região Metropolitana.

Como consequência da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo nas áreas de interesse ambiental e dos recursos auferidos com a concessão de parâmetros especiais nas

áreas verdes, foram criados parques, praças e programas ambientais, assim como foram protegidas diversas regiões de fundos de vales. Bem por isso, diversas áreas verdes foram transformadas em parques (Tanguá, Barigui Sul e Nascentes) e bosques (Uberaba, Solitude, Portugal e Fazendinha), ilustrados nas figuras 20 e 21.



Figura 20: Parque Barigui
Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba



Figura 21: Parque Tanguá
Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba

De outro lado, em relação às Unidades de Conservação, o instrumento concedeu aos seus proprietários a transferência de 240.671,26m² de potencial construtivo, conforme se constata na tabela 04, a ser utilizado em outras áreas da cidade, conforme previsão em lei municipal específica.

Tabela 04: Unidades de Conservação- Áreas Verdes

Área Verde	Potencial Transferível-Concedido (m ²)
Bosque da Fazendinha	38.641,26
Nossa Senhora de Fátima	42.300,00
Parolin	29.045,11
Parque Tanguá	13.633,00
Rio Barigui	36.219,34
Bosque Solitude	49.272,55
Bosque Uberaba	31.560,00
Total	240.671,26

Fonte: Prefeitura de Curitiba

Neste sentido, a Nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000) estendeu a aplicabilidade da Transferência do Potencial Construtivo ao Patrimônio Cultural e Natural do Município de Curitiba, seja de domínio público ou privado, e desde que a proteção

e preservação seja de interesse público, e nas áreas desapropriadas. Portanto, em face destes condicionamentos, o instrumento passou a ser aplicado:

1. Nas unidades de interesse de preservação - UIPs;
2. Nas unidades de interesse especial de preservação- UIEPs;
3. Nas áreas de Conservação Ambiental;
4. Nas áreas de Influência do Anel de Conservação Sanitária Ambiental;
5. Nas áreas de Mananciais;
6. Nas áreas ou edificações desapropriadas, com a finalidade de melhoramento viário, implantação de equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental, mediante acordo com proprietário.

Em todas os casos acima mencionados, a aquisição do potencial construtivo para utilização como incremento construtivo somente deverá ser realizado em áreas previamente definidas na legislação municipal da cidade, as quais são, geralmente, regiões com significativo potencial de adensamento e com uma infra-estrutura básica já estabelecida. A utilização do potencial construtivo submete-se aos parâmetros determinados para cada região, como coeficientes de utilização, número de pavimentos e afastamentos.

Frente a todas estas possibilidades de utilização da Transferência do Potencial Construtivo, torna-se possível constatar a grande sintonia do referido instrumento tanto na Legislação de Uso e Ocupação do Solo de Curitiba, aprovada no ano 2000, quanto no Estatuto da Cidade, promulgado no ano posterior, em 2001.

‘Lei Municipal, baseada no Plano Diretor poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado para fins de:

I) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II) Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III) Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º A Lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.”

(Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257/01, art. 35).

A Lei Municipal n.º 9.800/00, agora em 2005, está servindo como uma das principais bases para a adaptação do Novo Plano Diretor da cidade, ainda em andamento, ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001). A Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, apesar de aprovada 01 ano antes do Estatuto da Cidade, já previa em seu bojo os instrumentos urbanísticos presentes neste último e que, certamente, irão ser incorporados no novo Plano Diretor daquela cidade.

Neste contexto, pode-se afirmar que a Transferência do Potencial Construtivo efetivou-se, basicamente, a partir de 03 situações distintas, a saber:

- ♣ Proprietário da unidade de interesse cultural ou ambiental, ao possibilitar que o mesmo possa se beneficiar comercializando ou utilizando o potencial construtivo remanescente da sua propriedade na mesma área da sua unidade ou em outras áreas e obtendo uma maior valorização do seu imóvel, em razão das obras de restauração e conservação executadas, no caso das unidades culturais.
- ♣ Coletividade, ao possibilitar a salvaguarda da identidade e memória local com a preservação dos imóveis culturais, a propiciar uma melhoria na qualidade vida da cidade, mediante a preservação das áreas verdes e desenvolvimento de programas habitacionais para fins sociais.
- ♣ Gestores Urbanos, pois o instrumento contribuiu nas ações de planejamento urbano da cidade, induzindo a um maior adensamento construtivo em áreas com infra-estrutura subutilizada e coibindo construções em áreas já saturadas.

Diante de todo este quadro explicativo, infere-se que a evolução do Planejamento Urbano de Curitiba, desde a década de 70 até o ano de 2000, objetivou, em última análise, a construção de uma imagem exemplar, que aos olhos de todos possa impressionar pela qualidade de vida, avanço tecnológico e atrativos culturais.

Daí a grande importância da atuação dos gestores urbanos, que, ao longo dos anos, fizeram com que Curitiba tornara-se conhecida nacionalmente e mundialmente como *Capital Modelo*, *Capital da Qualidade de Vida*, *Capital Ecológica* e *Capital Tecnológica*, atraindo cada vez mais admiradores e inclusive investidores.

CAPÍTULO III:

CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE CURITIBA

“A memória onde cresce a história, que por sua vez a alimenta, procura salvar o passado para servir o presente e o futuro. Devemos trabalhar de forma que a memória coletiva sirva para a libertação e não para a servidão dos homens”.

(Jacques Lê Goff)

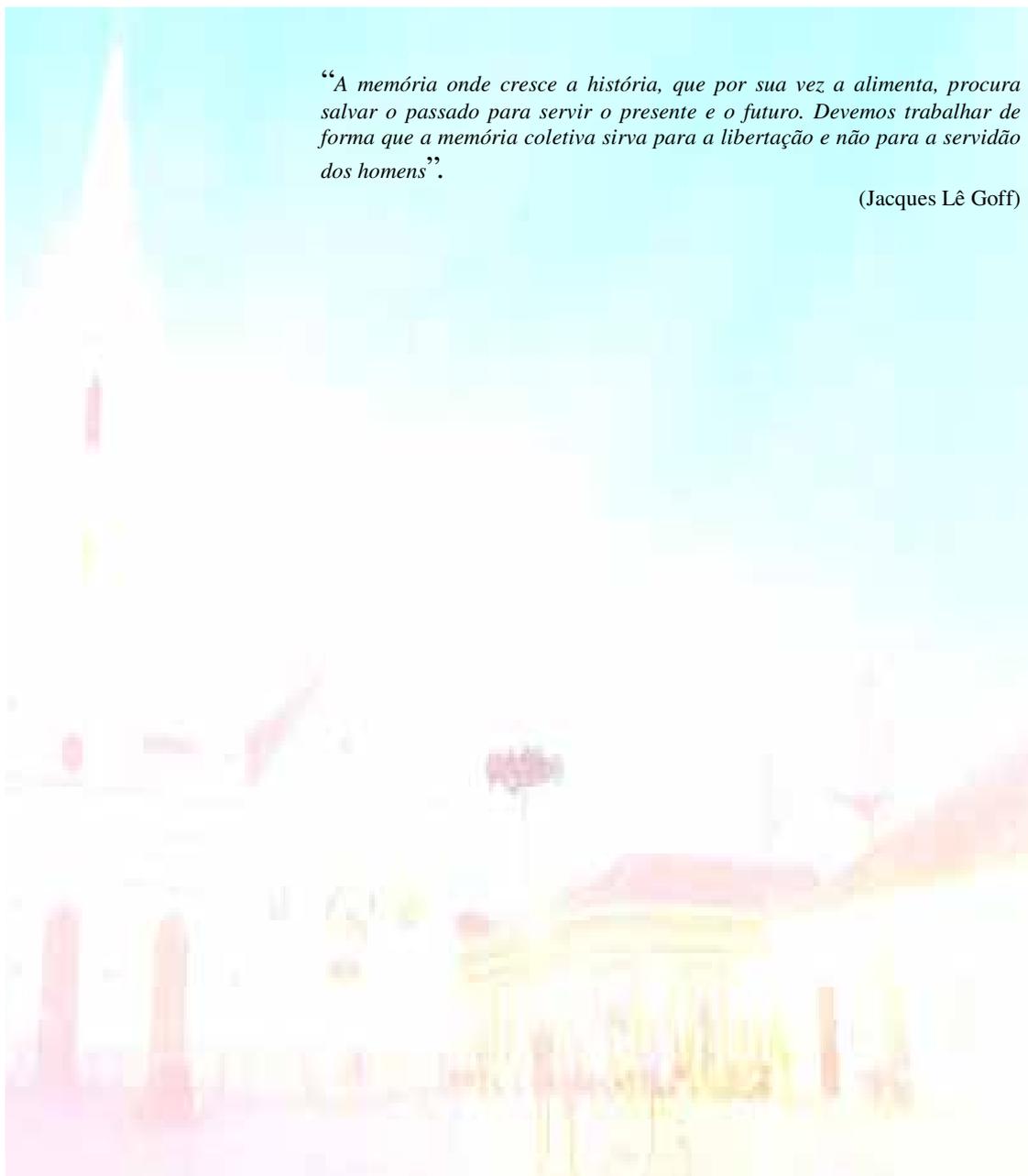


Foto: Setor Histórico de Curitiba
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

A questão cultural encontra-se inserida no planejamento urbano da cidade de Curitiba, desde a década de 40, em razão da elaboração do Plano Agache (1943). No entanto, foram nas décadas de 60 e 70, que se concretizaram medidas mais efetivas no tocante ao Patrimônio Cultural, a exemplo do tombamento de algumas edificações históricas, da delimitação do Setor Histórico e da criação de instrumentos para, enfim, viabilizar a salvaguarda dos bens culturais.

A primeira medida, no âmbito municipal, de acautelamento dos imóveis de interesse de preservação decorreu do estabelecimento das Unidades de Interesse de Preservação-UIPs (Decreto n.º 1.547/79), quando foram registradas as unidades relevantes para a preservação da memória da cidade. A partir do estabelecimento das UIPs, outras ações foram implementadas, objetivando a salvaguarda⁵⁰ do Patrimônio Cultural da cidade, como o sistema de redução do IPTU, a Transferência do Potencial Construtivo, no início da década de 80, e o estabelecimento das UIEPs, na década de 90.

Este capítulo objetiva abordar o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo no âmbito do Patrimônio Cultural da cidade de Curitiba, restringindo-se às Unidades de Interesse de Preservação - UIPs e às Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEPs. Desta forma, o capítulo expõe, inicialmente, algumas medidas de salvaguarda do Patrimônio Cultural, e, posteriormente, os procedimentos para a aplicação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC, nas unidades culturais classificadas como UIP - objeto central deste trabalho - tratando sobre o arcabouço institucional municipal envolvido na utilização do referido instrumento e os procedimentos administrativos utilizados para a concessão e utilização do potencial construtivo estabelecido.

⁵⁰ As medidas de salvaguarda, segundo a Recomendação de Nairóbi (Quênia, 1976) (apud IPHAN, 2000, p. 220), correspondem a “*identificação, proteção, a conservação, a restauração, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos ou tradicionais e de seu entorno*”. Neste particular, impende destacar que a noção de salvaguarda encerra tanto o caráter preventivo, mediante o registro, catalogação e estabelecimento de medidas a serem adotadas para o bem cultural, como também uma espécie de intervenção no bem material, mediante as ações de restauração.

3.1 AS MEDIDAS DE SALVAGUARDA DOS BENS CULTURAIS EDIFICADOS.

O Patrimônio Cultural edificado na cidade de Curitiba, até a década de 70, apresentava como único instrumento de preservação e tutela o instituto do tombamento. Naquela cidade, o IPHAN foi responsável pelo tombamento, em nível federal, de 03 edificações culturais e, no âmbito estadual, o Governo do Estado do Paraná promoveu o tombamento de 30 imóveis. Com o reduzido número de unidades culturais tuteladas pelo governo federal e estadual, na cidade de Curitiba, muitos imóveis de grande representatividade cultural, por não estarem contemplados por instrumentos de preservação, foram alvos de demolições e descaracterizações, comprometendo a memória e identidade da cidade.

Este item objetiva elucidar as medidas de salvaguarda, no âmbito local, do Patrimônio Cultural edificado na cidade de Curitiba, representados por duas ações: a primeira, sob a forma de registro e controle das unidades culturais, efetivados mediante o estabelecimento das **UIPs** (1979) e das **UIEPs** (1993) e, a segunda, sob a forma de estímulos à preservação e conservação das unidades culturais, como, por exemplo, o incentivo fiscal da **Redução do IPTU** (1981) e a criação do instrumento da **Transferência do Potencial Construtivo** (1982), que objetivou a realização de obras de conservação e restauração nas referidas unidades culturais.

3.1.1 O Registro e Controle das Unidades Culturais

- O ESTABELECIMENTO DAS UIPs

O estabelecimento das **Unidades de Interesse de Preservação - UIPs** representou uma das primeiras medidas, no âmbito municipal, de salvaguarda do Patrimônio Cultural edificado de Curitiba. Mediante o Decreto n.º 1547/79, foram classificados 586 imóveis como UIPs⁵², em virtude da sua significância cultural, ou seja, “*por fazerem parte da memória histórica ou cultural de Curitiba e contribuírem para a preservação da paisagem urbana tradicional da cidade*”⁵³. O referido Decreto apresentava como objetivo a preservação

⁵² O Município de Curitiba, por não apresentar instituído o tombamento em nível municipal, utiliza o Decreto n.º 1.547/79 como medida de salvaguarda e tutela dos bens culturais, que podem, simultaneamente, ser objeto do tombamento estadual e/ou federal.

⁵³ Conceito extraído do art. 2º do Decreto n.º 408, de 22 de Julho de 1991, que regulamenta a Lei n.º 6.337, de 28 de setembro de 1982 e revoga o Decreto n.º 443, de 05 de agosto de 1986

das edificações de valor cultural, através do inventário (registro) destas edificações e da anuência da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural - CAPC⁵⁴, para a realização de intervenções nos imóveis culturais.

Contudo, alguns proprietários, ao tomarem conhecimento da vigência do aludido decreto, moveram ações judiciais pretendendo a retirada de seus imóveis da lista das UIPs, em virtude das limitações construtivas que estes passariam a apresentar, em prol da sua preservação⁵⁵. O sentimento de insatisfação dos proprietários das referidas unidades culturais, em alguns casos, era tão intenso que chegavam a promover incêndios e

demolições, propositadamente, em suas edificações, objetivando, a rigor, aproveitar, a partir disso, o lote urbano em toda a sua potencialidade. Em outros casos, ocorreu o abandono da edificação cultural deteriorada, ficando exposta a invasões, depredações e, até mesmo, incêndios pela precariedade das estruturas prediais neles instaladas, conforme ilustram as figuras 22 e 23, respectivamente.

Em 1982, através do Decreto nº 414, foi reduzido de 586 para 308 o número de Unidades de Interesse de Preservação - UIPs. Posteriormente, o Decreto n.º 196/84 revogou os de n.ºs 1.547/79 e 414/82, de sorte que os imóveis considerados de valor cultural para aquela cidade passaram a ser julgados individualmente pelos órgãos da Prefeitura Municipal



Figura 22: Casa incendiada na Rua XV de Novembro.

Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba



Figura 23: Casa deteriorada no Largo da Ordem.

Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba

⁵⁴ As atribuições da CAPC, bem como sua composição técnica, serão explicitados nos itens subseqüentes deste capítulo.

⁵⁵ Informações extraídas da entrevista realizada com o Superintendente da 10ª Regional PR/ IPHAN, José La Pastina, em junho de 2004.

de Curitiba. Em 1992, foi realizada uma revisão da listagem das UIPs, elaborada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, objetivando a revisão das listas publicadas nos Decretos n.ºs 1.547/79 e 414/82 e extensão dos trabalhos de inventariados para proteger imóveis ainda não contemplados. A listagem abrangeu 709 edificações das quais 28 foram demolidas, reduzindo para 681 o número de Unidades de Interesse de Preservação⁵⁶.

Os critérios estabelecidos para classificar um imóvel como Unidade de Interesse de Preservação embasam-se nas seguintes características (IPPUC, 2000):

↳ O SIGNIFICADO SOCIAL DA EDIFICAÇÃO:

Representa a “carga” significativa que a edificação possui para a sociedade, podendo ser a herança de um passado remoto de que a unidade é testemunho material ou a transmissão atual de valores simbólicos da comunidade. A avaliação deste critério é realizada através do levantamento de informações textuais e orais, no intuito



Figura 24: Sobrado Nona Carolina, conhecido também por Casa dos Gerânios, em virtude de sua antiga moradora ornamentar as janelas com gerânios.

Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

de perceber o significado da edificação e a sua relevância para a memória e identidade da cidade. A elaboração dessa pesquisa é realizada pela Fundação Cultural de Curitiba, através da Casa da Memória⁵⁷, que, com base nas informações históricas do imóvel, respaldam a sua proteção legal, sob o critério pautado no significado social da edificação. Neste contexto, inserem-se as edificações exemplares, que conformam a história oficial de Curitiba, assim também as mais modestas, como o sobrado Nona Carolina, também conhecido como a “*Casa dos Gerânios*”, ilustrado pela figura 24.

O critério pautado no significado social, presente tanto nas obras exemplares, como nas edificações mais singelas, atestam uma certa influência das Cartas Internacionais, notadamente a Carta de Veneza e a Declaração de Amsterdã, cuja concepção de patrimônio

⁵⁶ Número de UIPS cadastradas atualmente.

⁵⁷ A Fundação Cultural de Curitiba é um órgão vinculado à Prefeitura Municipal de Curitiba, sendo composto por cerca de 50 unidades culturais distribuídas por toda a cidade.

cultural extrapola as dimensões do monumento isolado para incorporar a ambiência da edificação e a obras mais modestas, portadoras de referência cultural.

↵ A QUALIDADE ARQUITETÔNICA:

É o critério pautado pela representatividade de determinado estilo ou expressão na evolução da arquitetura de Curitiba ou pela sua expressividade plástica. Esta avaliação é baseada nos seguintes critérios: singularidade, representatividade e expressividade da edificação em um universo de exemplares de mesmo estilo, composição da edificação (escala, ritmo, equilíbrio e contraste) e demais valores - quando remetidos à arquitetura moderna - relacionados à leveza,

pureza formal e transparência estrutural da edificação. O “*Belvedere*” do Alto de São Francisco (figura 25) recebeu a classificação de UIP, por representar um dos únicos exemplares que expressam o estilo “*Art Noveau*” na cidade de Curitiba.



Figura 25: Arcadas de São Francisco e o Belvedere, ao fundo.

Fonte: Guia Geográfico de Curitiba.

↵ A QUALIDADE CONSTRUTIVA:

Fundamenta-se em um critério de ordem técnica, onde são considerados o sistema estrutural em desuso, ou em vias de desaparecimento, e a excepcional qualidade técnico-construtiva da edificação. Neste critério, enquadram-se alguns exemplares representativos da arquitetura de madeira, estruturas em ferro fundido, dentre outros. A casa de madeira, onde atualmente funciona a Sede do IPHAN de Curitiba,

visualizada na figura 26, foi classificada como UIP, por se destacar como exemplo representativo do apogeu da arquitetura de madeira em Curitiba.



Figura 26: Sede do IPHAN em Curitiba

Foto: Ana Paula Mota de Bitencourt

Data: Junho de 2004

┐ A PRESENÇA NA PAISAGEM.

É um critério urbanístico e paisagístico, onde relaciona a interação da unidade com o entorno, ou seja, com o conjunto no qual a mesma se encontra inserida. Neste critério, é também levado em consideração um cenário futuro, ou seja, a capacidade de interação da unidade com o entorno induzido pelas leis de zoneamento. O



Figura 27: Palacete do Batel, construído entre os anos de 1912 e 1914, no Bairro do Batel, em Curitiba.
Fonte: Guia Geográfico Artes em Curitiba.

Palacete do Batel, construído no bairro do Batel, em Curitiba (figura 27), exemplifica este critério, em razão da harmonia da edificação com o seu entorno.

Ao relacionar os critérios adotados para o estabelecimento das Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, em Curitiba, percebe-se a tamanha interação com a concepção de patrimônio cultural oriunda das Cartas Internacionais das décadas de 60 e 70. A percepção de Patrimônio Cultural presente na cidade de Curitiba tem como fundamento não apenas as obras monumentais, decorrentes de fatos históricos grandiosos, como estabelece o Decreto n.º 25/37, à medida que os bens culturais passam a ser reconhecido também pela qualidade arquitetônica, inserção e harmonia da edificação com o seu entorno - ambiência (pressupostos da Carta de Veneza), e o seu significado social (pressupostos da Declaração de Amsterdã).

No que se refere às medidas de acautelamento, o governo da cidade de Curitiba, mesmo antes da promulgação da vigente Constituição de 1988, que instituiu novas formas de preservação (Registro, Vigilância, Inventário e Tombamento) já havia antecipado as previsões da Carta Magna, realizando o inventário das Unidades Culturais e estabelecendo, com a aprovação do Decreto n.º 1.547/79, as Unidades de Interesse de Preservação.

- O ESTABELECIMENTO DAS UIEPs

Embora apresentem um mesmo objetivo final de salvaguarda da memória cultural de Curitiba, as **Unidades de Interesse de Preservação - UIPs** e as **Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEPs** possuem propósitos diferentes: enquanto nas primeiras, o objetivo inicial foi o registro das unidades culturais da cidade, nas segundas, o escopo inicial foi, além do registro das unidades mais significativas da cidade, a utilização do instrumento da TPC de forma diferenciada das UIPs.

As UIEPs, por se tratarem de imóveis de uso público e, em regra, de propriedade pública, apresentavam o seu potencial construtivo tratado de forma diferenciada quando comparadas às Unidade de Interesse de Preservação – UIPs, certo que, nestas, o proprietário privado poderia utilizar o potencial construtivo em outras áreas ou até comercializá-lo, ao passo que, naquelas, o potencial construtivo era convertido em cotas, cujos recursos auferidos com a sua comercialização eram destinados, **exclusivamente**, à conservação e à restauração das referidas Unidades.

Cada UIEP era estabelecida mediante Decreto específico, que estipulava a quantidade de cotas correspondentes ao potencial construtivo concedido, o valor das cotas a serem comercializadas, as zonas e setores que poderiam receber o referido potencial, bem como os seus respectivos índices de cálculo⁵⁸ (vide APÊNDICE A: A Transferência do Potencial Construtivo no ordenamento jurídico da cidade de Curitiba). O valor oriundo da comercialização das cotas era recolhido em conta bancária específica, em nome da Prefeitura Municipal de Curitiba, ao fito de possibilitar as obras de reforma e restauro estabelecidas em projetos arquitetônicos e complementares, orçamento e cronograma específicos, orientados e controlados através dos órgãos responsáveis daquela Prefeitura.

Ao município era assegurada a participação na celebração dos contratos de restauração, na qualidade “*interveniente-anuente*”, visando à possibilidade de acompanhar e fiscalizar as obras de restauro, bem como à efetiva aplicação dos recursos provenientes de cotas de potencial construtivo, estabelecido em regulamentação específica.

⁵⁸ Os índices de cálculo eram estabelecidos em conformidade com a atividade a ser exercida na unidade receptora, bem como o zoneamento e/ou setor onde a mesma estava localizada. O cálculo do número de cotas a serem adquiridas pela unidade receptora era extraído pela multiplicação da área a ser acrescida na área receptora e o índice estabelecido para a mesma área.

A quantidade de cotas da UIEP a ser comercializada atrelava-se ao valor da obra de restauro na edificação (Tabela 05), e as mesmas poderiam ser adquiridas por empresas de construção civil para aumentar o coeficiente de aproveitamento e/ou a altura máxima da edificação (número de pavimentos) ou, ainda, para ampliação de ático (acréscimo no último pavimento para abrigar casa de máquinas ou outros equipamentos do edifício). Além disso, tais cotas poderiam ser utilizadas para regularizar obras em desacordo com as normas municipais, bem como para mudança de uso em algumas zonas ou setores.

Desde 1993, foram instituídas 09 (nove) Unidades de Interesse de Preservação, sendo as primeiras representadas pela Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da Luz, Sede da Sociedade Garibaldi e o Prédio central da Universidade Federal do Paraná. As edificações instituídas como UIEP, à exceção da Antiga Sede do Museu Paranaense, totalizaram 35.620,00 m² (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte metros quadrados) de potencial concedido, representado em 35.620 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte) cotas, com valor unitário de R\$ 200,00 (duzentos reais), cuja comercialização gerou recursos na ordem de R\$ 7.124.000,00 (sete milhões, cento e vinte e quatro mil reais) destinado, exclusivamente, à restauração das referidas edificações, conforme pode ser observado na tabela 05 a seguir:

Tabela 05: Unidades de Interesse Especial de Preservação- UIEPs

UIEP	Potencial Concedido (m ²)	Valor do Restauro (R\$)	Nº de cotas de 1,00 m ²	Valor da cota (R\$)
Catedral Basílica de Curitiba	6.850,00	1.370.000,00	6.850	200,00
Universidade Federal do Paraná	5.200,00	1.040.000,00	5.200	200,00
Sociedade Garibaldi	3.100,00	620.000,00	3.100	200,00
Reservatório Alto de São Francisco	2.450,00	490.000,00	2.450	200,00
Ministério Público	10.200,00	2.040.000,00	10.200	200,00
UPE	3.560,00	712.000,00	3.560	200,00
Sociedade 13 de Maio	1.360,00	272.000,00	1360	200,00
Fundação Cultural de Curitiba	2.900,00	580.000,00	2.900	200,00
Antiga Sede do Museu Paranaense	12.500,00	Até o momento não foi fechado	Até o momento não foi fechado	Até o momento não foi fechado
Total	35.620,00	7.124.000,00	35.620	-

Fonte: Revista do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba n.º 05 (2003).

1. Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Luz

A Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da Luz de Curitiba (figura 28) foi construída de 1876 a 1893, em estilo neo-gótico e inspirada na Igreja da Sé de Barcelona. Foi uma das primeiras edificações classificadas como UIEP, mediante o Decreto n.º 381/93. Para a restauração da Catedral, cujo valor orçado foi de R\$ 1.370.000,00 (Hum milhão, trezentos e setenta mil reais) foram comercializadas, pela



Figura 28: Catedral Basílica após a restauração
Foto: Ana Paula M. Bitencourt
Data: Junho/2004

Prefeitura Municipal de Curitiba, 6.850 (seis mil, oitocentas e cinquenta) cotas de 1,00 m², no valor unitário de R\$ 200,00 (duzentos reais) (IPPUC, 2000).

2. Sede da Sociedade Garibaldi

A sede da Sociedade Garibaldi, construída em 1904, constitui uma edificação de excepcional valor arquitetônico em estilo neoclássico. A sede foi criada com a finalidade de abrigar um espaço de congregação para os imigrantes italianos, residentes em Curitiba. Em 1943, durante a Segunda Guerra Mundial, o palácio foi desapropriado e, somente em 1962, foi reutilizado novamente como Sede da Sociedade Garibaldi, sendo, em 1988, tombado pelo Estado do Paraná.



Figura 29: Sede da Sociedade Garibaldi
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba.

Para a restauração da Sede da Sociedade Garibaldi (figura 29) foram comercializadas 3.100 (três mil e cem) cotas, no valor unitário de R\$ 200,00 (duzentos reais), para a realização das obras de restauração orçadas em R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) (IPPUC, 2000).

3. Universidade Federal do Paraná

A Universidade Federal do Paraná (figura 30) foi oficialmente fundada e instalada em 1912, sendo reconhecida a primeira universidade do Brasil. O Prédio em estilo neoclássico é tombado pelo Patrimônio Histórico e Artístico do Paraná e foi classificado como UIEP em 1993, por força do Decreto n.º 381/93. Para a restauração da Universidade, no ano de 1997, orçada em R\$ 1.040.000,00 (Hum milhão e quarenta mil reais) foram comercializadas 5.200 (cinco mil e duzentas) cotas de potencial construtivo, no valor unitário de R\$ 200,00 (duzentos reais).



Figura 30: Universidade Federal do Paraná
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

4. Reservatório Alto São Francisco

O reservatório de São Francisco (figuras 31 e 32), inaugurado em 1908, constitui o primeiro reservatório construído na cidade de Curitiba. Com traços da arquitetura eclética e elementos “*Art-Nouveau*”, o reservatório foi construído em alvenaria de tijolos, em arco pleno, com vãos livres sobre embasamento de pedra, com capacidade para 6.881 metros cúbicos de água. De propriedade da Companhia de Saneamento de Curitiba, foi tombado pelo Estado do Paraná em 1990, integrando o conjunto, além da casa de manobras e do chafariz, os jardins cercados por grades de ferro e pilastras de alvenaria. Para a restauração do bem cultural, orçada em R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais) foram comercializadas 2.450 (dois mil, quatrocentos e cinquenta) cotas de 1,00 m² cada.



Figura 31: Reservatório Alto São Francisco antes da restauração
Fonte: Acervo da Secretaria de Comunicação Social



Figura 32: Reservatório Alto São Francisco após a restauração
Fonte: Acervo da Secretaria de Comunicação Social

5. O prédio do Ministério Público

O prédio do Ministério Público (Figuras 33 e 34) constitui um exemplar eclético, do final do século XIX, adquirido pelo Estado em 1902, ainda em construção, sendo adaptado para abrigar as Secretarias de obras públicas, do interior e da justiça, o Supremo Tribunal de Justiça, o Fórum, a Repartição Central de Polícia, a Junta Comercial e a Diretoria de Higiene. Em 1991, mediante acordo entre o Governo Estadual e a Procuradoria da Justiça do Estado do Paraná, o prédio passou a abrigar o Ministério Público, encontrando-se, atualmente, em estado precário de conservação.



Figura 33: Prédio do Ministério Público antes da restauração
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social



Figura 34: Prédio do Ministério Público após a restauração
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social

Em 1997, o prédio foi classificado como UIEP pelo Decreto n.º 997/97, de modo a possibilitar sua restauração através da comercialização das cotas de potencial, tendo as obras de restauro sido finalizadas em 2001, permitindo que o prédio passasse a apresentar bom

estado de conservação, recuperando os detalhes originais da edificação, como pinturas, esquadrias e cobertas. Para tanto, foi necessária a comercialização de 10.200 (dez mil e duzentas) cotas de potencial construtivo para as obras de restauração orçadas em R\$ 2.040.000,00 (dois milhões e quarenta mil reais).

6. União Paranaense dos Estudantes - UPE

A edificação, em estilo neoclássico, construída em 1918, foi utilizada como residência até o ano de 1958, quando foi adquirida pelo governo do Estado para instalar o Departamento de Geografia, Terras e Colonização. No ano seguinte, o prédio foi cedido, em regime de comodato, à União Paranaense dos Estudantes - UPE, constituindo-se num centro de animação cultural e política da cidade. Em 1968, a UPE foi declarada extinta pelo governo militar, retomando o prédio ao governo estadual. Com o período da redemocratização, a UPE retorna ao casarão, permanecendo até o ano de 1994, quando, por sérios problemas de conservação, a associação deixa o prédio. A edificação em estado precário de conservação permaneceu durante 05 anos sem uso e com as estruturas bastante deterioradas.



Figura 35: UPE antes da restauração

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação



Figura 36: UPE após a restauração

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação

Em 1999, com a aprovação do Decreto n.º 881, a UPE (figuras 35 e 36) foi estabelecida como UIEP, tendo início, em 2000, as obras de restauração, que foram finalizadas em 2002. Para as obras de restauração da UPE, orçadas em R\$ 712.000,00 (setecentos e doze mil reais), a Prefeitura Municipal de Curitiba comercializou 3.560 (três mil, quinhentas e sessenta) cotas de potencial construtivo, cada uma no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais).

8. Fundação Cultural de Curitiba

A edificação da sede da Fundação Cultural de Curitiba (figura 37), também conhecida como Palacete Wolf, foi construída na segunda metade do século XIX, por uma família de austríacos para uso residencial. De estilo eclético, o imóvel mescla elementos de arquitetura neoclássica e detalhes típicos das construções rurais germânicas, como os lambrequins



Figura 37: Sede da Fundação Cultural de Curitiba
Foto: Ana Paula M. Bitencourt
Data: Junho/2004

de madeira presentes nos beirais e varandas internas. A edificação, tombada pelo Estado do Paraná, passou um processo de restauro na década de 70, sendo, na mesma época, desapropriada pela Prefeitura Municipal de Curitiba. Para a restauração orçada em R\$ 580.000 (quinhentos e oitenta mil reais), restaram comercializadas 2.900 (duas mil e novecentas) cotas de potencial construtivo, no valor unitário de R\$ 200,00 (duzentos reais).

7. Antiga Sede do Museu Paranaense

A antiga sede do Museu Paranaense, de arquitetura eclética e com fortes traços do estilo “*Art-Nouveau*”, constitui um exemplar de grande representatividade cultural na cidade de Curitiba. A edificação, tombada pelo IPHAN e pelo Estado do Paraná, abrigou a sede da Prefeitura Municipal de Curitiba e, no ano de 1973, passou a abrigar a Sede do Museu Paranaense até o ano de 2002 (Figura 38).



Figura 38: Museu Paranaense
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

Ainda em 2002, a unidade foi classificada como UIEP, sendo estipulada a quantidade de 2.500 (duas mil e quinhentas cotas) para as obras de restauração e reformas na referida unidade. No ano de 2003, o Governo do Estado do Paraná, assumiu as obras de restauração da referida UIEP, mas as respectivas cotas de potencial construtivo daquela unidade foram transferidas para a restauração da Capela Santa Maria (figura 39), tornando-se esta a mais recente UIEP da cidade, por força do Decreto n.º 1.034/03. Tais cotas de potencial já começaram a ser comercializadas e as obras de restauração nesta unidade já foram inicializadas.

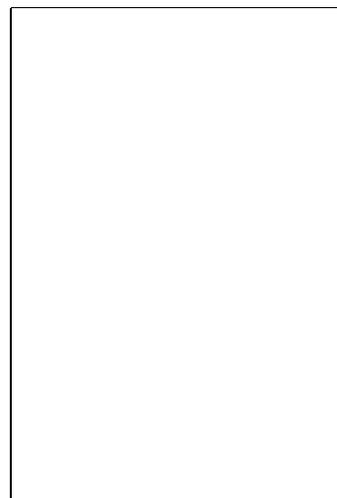


Figura 39: Capela Santa Maria
Foto: Valdecir Galor

3.1.2 Medidas de Incentivo à Preservação e Conservação das Unidades Culturais

Após o estabelecimento das Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, na década de 70, outros instrumentos foram criados, objetivando estimular a conservação das edificações de valor cultural, a exemplo da dedução e isenção do **Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU**, nestas edificações, previstas no Decreto nº 161/81. A avaliação da redução do IPTU nas UIPs é realizada pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural - CAPC, a partir de critérios pautados nas condições de preservação, na manutenção do imóvel e nas condições de uso e ocupação da edificação, podendo ser classificados das seguintes formas ⁵⁹:

- ♣ Excelente estado de conservação: São os imóveis que apresentam as características arquitetônicas internas e externas e as técnicas construtivas originais, comportando, ainda, uso compatível com suas características históricas. Os imóveis inseridos nesta classificação podem ter redução de até 100% (cem por cento) sobre o valor do IPTU.
- ♣ Bom estado de conservação: São as unidades que sofreram intervenções ou que alteraram as técnicas construtivas originais em seu interior, mas que, a despeito disso, conservam a unidade da edificação. Nestes imóveis, o valor do IPTU pode ser reduzido em até 80% (oitenta por cento).

⁵⁹ Conforme o Decreto lein.º 662, de 29 de março de 2002.

- ♣ Razoável estado de conservação: São edificações que necessitam de serviços de conservação, podendo obter redução de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do IPTU.
- ♣ Precário estado de conservação: São imóveis descaracterizados ou em ruínas que não apresentam condições mínimas de segurança, estabilidade e integridade, além do uso incompatível com suas características históricas, não obtendo qualquer redução sobre o valor do IPTU.

Os imóveis contemplados com o desconto no IPTU são vistoriados a cada dois anos e submetidos, novamente, à avaliação da CAPC, a fim de averiguar se a classificação quanto ao seu estado de conservação permanece ainda a mesma. Apesar da redução do IPTU constituir um incentivo à conservação das unidades de interesse de preservação, muitos proprietários de UIPs não tinham condições de restaurar as suas edificações para conseguir a dedução do imposto. Portanto, o instrumento incentivou a conservação de casas que já se encontravam em um razoável ou bom estado de conservação, apresentando, entretanto, pouca efetividade para os proprietários cujos imóveis estavam em precárias condições de conservação.

Com a finalidade, também, de incentivar e contribuir para a conservação e restauração das UIPs foi instituído, em 1982, o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC⁶⁰, contribuindo, de modo mais efetivo, para a conservação do Patrimônio Cultural da cidade de Curitiba. Esse instituto, inicialmente destinado à conservação e à restauração das Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, ampliou a sua aplicabilidade, destinando-se, em 1993, à recuperação de unidades de excepcional valor cultural, classificadas como Unidades de Interesse Especial de Preservação- UIEPs.

3.2 A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO - UIPs.

Conforme descrito, anteriormente, a Transferência do Potencial Construtivo - TPC foi destinada inicialmente aos imóveis classificados como UIPs, contemplando, posteriormente, em 1993, as UIEPs, e, no ano de 2000, com o advento da nova Lei de zoneamento, uso e

⁶⁰ Por se constituir objeto central deste estudo, o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo – TPC nas UIPs da cidade de Curitiba será objeto de detalhamento no item a seguir.

ocupação do solo, destinou-se também ao Patrimônio Natural de Curitiba e ao desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Considerando-se que, para cada categoria das unidades de preservação, o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo assume formatos institucionais específicos, este item aborda, exclusivamente, a aplicação da TPC nos imóveis classificados como UIPs, cuja avaliação se constitui no objeto final deste trabalho.⁶¹

É importante ressaltar que a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo nas UIPs fundamenta-se em 02 etapas básicas: a primeira relaciona-se com a **Concessão de Potencial Construtivo**, na qual o proprietário da UIP solicita, mediante requerimento específico aos órgãos competentes, a concessão de potencial construtivo a que tem direito. O proprietário poderá receber a concessão de potencial a partir da transferência (doação) da titularidade de sua UIP à municipalidade ou da maneira mais usual caracterizada pela transferência de potencial construtivo.

A partir do momento em que o aludido proprietário recebe a concessão do potencial construtivo poderá, então, ingressar na próxima etapa, que se consolida com a **Utilização do Potencial Construtivo**. Tal potencial poderá ser utilizado pelo proprietário em sua UIP e/ ou em outros lotes, de acordo com os parâmetros construtivos estabelecidos nas leis municipais específicas ou poderá, ainda, ser comercializado, a partir da transferência de titularidade da concessão, conforme se constata da tabela 06, a seguir delineada:

Tabela 06: Etapa para aplicação da Transferência de Potencial Construtivo

Etapa	Procedimentos para os proprietários das UIPS	
1º	Solicitação da Concessão de Potencial Construtivo	Doação
		Transferência de Potencial Construtivo
2º	Utilização do Potencial Construtivo concedido	Utilizar no lote da UIP e/ ou em outros lotes
		Transferir titularidade da concessão (comercialização do potencial construtivo concedido)

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

⁶¹ As informações sobre as etapas para aplicação da Transferência do Potencial construtivo foram extraídas da Lei Municipal n.º 6.337/82, Decreto n.º 408/91, Lei Municipal n.º 9.803/00 Decreto n.º 894/00 e Decreto n.º 625/2004.

Destarte, o presente item se estrutura em 04 etapas: a primeira apresenta o arcabouço institucional por meio do qual os agentes envolvidos na aplicação do instrumento da TPC nas UIPs viabilizam e formalizam a operação; a segunda relaciona-se com os procedimentos para obtenção da Concessão de Potencial Construtivo nas UIPs; a terceira refere-se ao processo para utilização do Potencial Construtivo já concedido, seja na própria UIP e/ou em outros lotes urbanos, definidos na legislação municipal específica; e por fim, a quarta etapa, na qual são apresentados exemplos de aquisição do potencial construtivo oriundo da UIP.

3.2.1 O Arcabouço Institucional da Operacionalização da Transferência do Potencial Construtivo

Dentre os atores envolvidos na aplicação da TDC nas UIPs, destacam-se os **proprietários** das referidas unidades, os **incorporadores imobiliários**, que adquirem e aplicam o potencial construtivo transferido desses imóveis preservados em outras localidades, os **profissionais liberais**, dentre eles os arquitetos, que prestam assessoria e elaboram os projetos de restauração para os proprietários de UIPs, e, enfim, o **Poder Público Municipal**, por meio da Prefeitura Municipal de Curitiba - PMC.

Na esfera municipal, o processo para a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo nas UIPs conta com a participação, de forma direta ou indireta, dos seguintes órgãos municipais, vinculados à PMC (figura 40):

♣ **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC:** é uma autarquia municipal de caráter consultivo, responsável pela coordenação das atividades de planejamento e monitoramento urbano da cidade.⁶² O IPPUC é formado por diversos setores, dentre eles, o Serviço de Patrimônio Histórico, que realiza estudos, levantamentos, vistorias periódicas, análise de projetos, análise de consultas comerciais e cálculo de potencial construtivo nas UIPs que desejam utilizar a Transferência do Potencial Construtivo.

♣ **Fundação Cultural de Curitiba - FCC:** trata do aspecto imaterial das unidades culturais, subsidiando a classificação das UIPs e os respectivos projetos de restauração, mediante o

⁶² O IPPUC nasceu da vontade política do prefeito Ivo Arzua Pereira (gestão 1962-1966), que acatou a recomendação da Comissão Julgadora do concurso público realizado em 1964, para que um grupo de técnicos da PMC acompanhasse todas as etapas de elaboração do Plano Preliminar de Urbanismo para Curitiba. Desde então, o IPPUC constitui um dos mais importantes órgãos da referida Prefeitura na seara do planejamento urbano, sendo responsável pela elaboração de pesquisas, planos, projetos e programas.

fornecimento de material historiográfico e iconográfico das UIPs. A FCC incorpora, em sua estrutura, a Casa da Memória, unidade responsável pela guarda, divulgação e intercâmbio do acervo histórico, artístico e cultural da cidade.

♣ **Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU:** é constituída pelo Conselho Municipal de Urbanismo – CMU⁶³, pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC⁶⁴ e pelo Núcleo de Assessoramento Jurídico - NAJ. O CMU tem como função tratar das questões referentes ao urbanismo como, por exemplo, deliberar sobre os usos permissíveis nos lotes urbanos e sobre os casos omissos na legislação municipal. A CAPC, por sua vez, compõe o órgão deliberativo, com função atrelada à aprovação e à apreciação das condições de uso do incentivo construtivo no próprio terreno da UIP, bem como das condições de aproveitamento, reforma ou ampliação da unidade. O NAJ, por fim, é responsável para averiguar a prova de domínio das UIPs.

♣ **Secretaria Municipal de Finanças - SMF:** é responsável pela avaliação dos lotes que receberão o potencial construtivo, com base no valor do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI.

♣ **Procuradoria Geral do Município - PGM:** a Procuradoria Municipal de Curitiba, quando da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo, responde pela operacionalização do trabalho jurídico na aplicação do referido instrumento, tendo como atribuições a lavratura da Escritura Pública de doação da UIP à Prefeitura Municipal de Curitiba e a Escritura Pública de Transferência de Potencial.

⁶³ O CMU é composto pelos seguintes integrantes: 4 representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU; 2 representantes do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC; 1 representante da Procuradoria Geral do Município - PGM; e 1 representante da Secretaria do Governo Municipal.

⁶⁴ A Comissão foi constituída com a aprovação do Decreto n.º 408/91, sendo constituída por: 2 representantes do Instituto de Planejamento e Pesquisa de Curitiba - IPPUC, 2 representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU, 2 representantes da Fundação Cultural de Curitiba - FCC, 1 representante da Procuradoria Geral do Município - PGM.

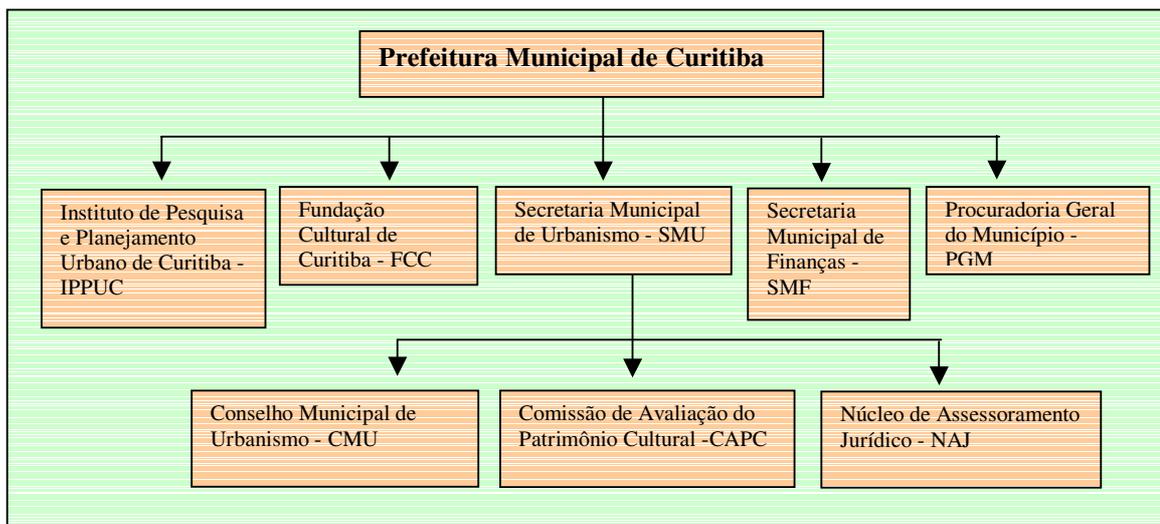


Figura 40: Organograma da Prefeitura Municipal de Curitiba com os órgãos que participam da operacionalização da Transferência do Potencial Construtivo.

3.2.2 Procedimentos Administrativos para a Concessão do Potencial Construtivo

Quanto às Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEPs, existe apenas um modo para concessão do Potencial Construtivo oriundo das referidas unidades: a compra das cotas de potencial construtivo, intermediado pela Prefeitura Municipal de Curitiba. Por outro lado, no tocante às Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, há duas possibilidades de se adquirir a concessão do Potencial Construtivo: na primeira, o proprietário da UIP pode fazê-lo mediante a Transferência de Potencial Construtivo para a sua unidade e/ou para outros lotes urbanos, e, na segunda, a concessão se opera mediante a transferência (doação) da titularidade da UIP à Prefeitura Municipal de Curitiba.

♣ CONCESSÃO MEDIANTE A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO:

Neste caso, a concessão de potencial construtivo pode ser solicitada, mediante requerimento específico, pelo proprietário de UIP interessado em utilizar o potencial construtivo, a que teria direito, no próprio lote onde está erigida a unidade e/ou em outros lotes definidos em legislação municipal específica. Para tanto, existem normas e procedimentos que deverão ser obedecidos para a concessão do referido potencial.

A finalidade da TPC, como descrita anteriormente, pauta-se em uma medida compensatória aos proprietários das UIPs, caracterizada pela concessão de incentivos

construtivos. De igual modo, a TPC objetiva promover a restauração e a preservação das unidades culturais, salvaguardando a memória cultural da cidade.

Diante disso, a primeira etapa do processo, que constitui requisito básico para a concessão do potencial construtivo, reside no requerimento do **Alvará de Restauro** da Unidade de Interesse de Preservação à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, exigido como forma de comprometer o proprietário na execução do restauro da edificação. A SMU, ao receber o requerimento, encaminha-o ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, que o analisa e o remete à Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC, para se elaborar o parecer final, conforme esquema a seguir descrito (figura 41):

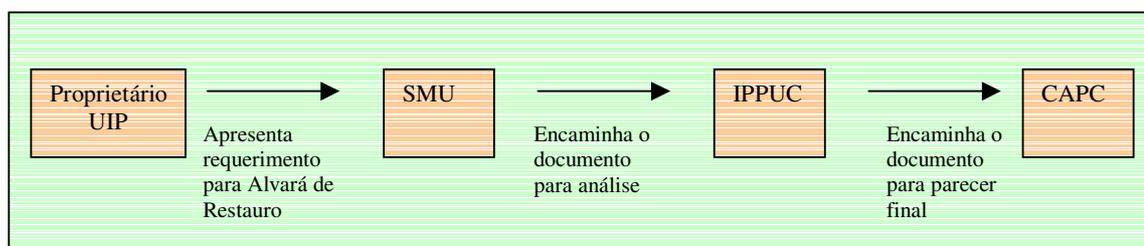


Figura 41: Fluxograma para expedição do Alvará de Restauro

Após a aprovação do Alvará de Restauro, o proprietário apresenta outro requerimento à CAPC, para o cálculo do potencial construtivo correspondente à respectiva UIP (ANEXO D: Requerimento para Cálculo de Potencial Construtivo), contendo, em anexo, os seguintes documentos, a saber:

- ♣ Alvará de Restauro, com o projeto de restauro e cronograma físico-financeiro da obra. Consulta Amarela atualizada⁶⁵;
- ♣ Registro de Imóveis atualizado;
- ♣ Requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal.

⁶⁵ A Consulta Amarela é um documento que permite a verificação dos parâmetros de construção, se existem ou não restrições quanto à construção, tais como: fundo de vales, áreas de bosques, etc; localização do Terreno, o enquadramento na Lei de Zoneamento, Sistema Viário, Usos Permitidos, Parâmetros Construtivos, Parâmetros de Parcelamento do Solo e Informações complementares.

A CAPC analisa o processo e o encaminha ao IPPUC para a confecção do cálculo do potencial construtivo⁶⁶. Após o cálculo, a Procuradoria Geral do Município - PGM realiza a lavratura de Escritura Pública de Concessão de Potencial e compromisso de preservação e restauração da UIP contemplada. A CAPC, em seguida, procede à averbação, no Registro de Imóveis, da Transferência de Potencial Construtivo, à margem da matrícula da respectiva unidade. Em seguida, a referida Comissão expede a certidão de Concessão de Potencial Construtivo, implanta no sistema de Consultas Amarelas (Guia Amarela) e, após o potencial ser registrado, o proprietário do Potencial, ou seu preposto, terá direito de iniciar a utilização do seu Potencial, conforme esquema da figura 42:

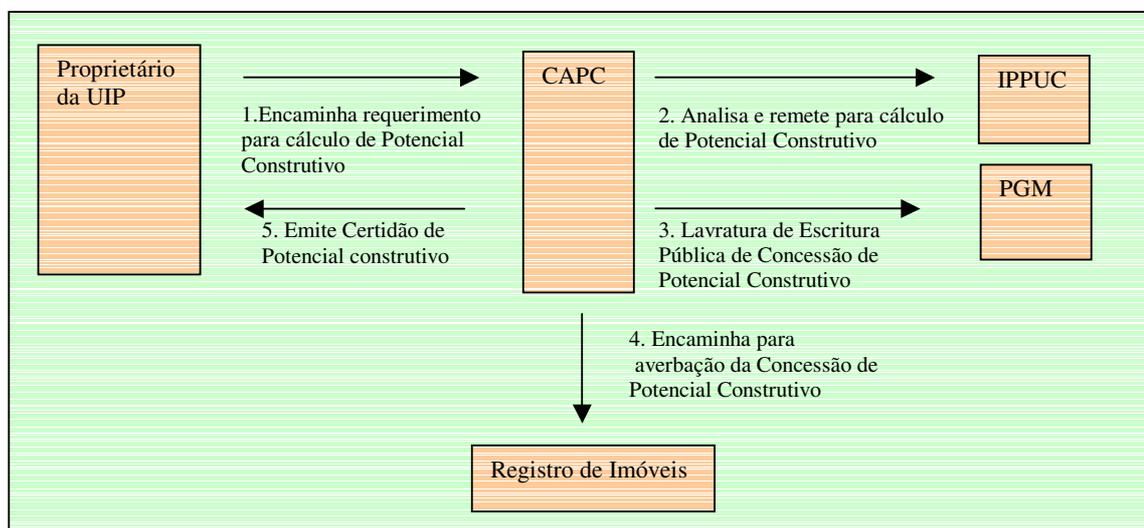


Figura 42: Organograma do processo para a Concessão de Potencial Construtivo.

♣ CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO POR TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DA UIP À MUNICIPALIDADE:

Neste outro caso, o proprietário da UIP transfere (doa) a titularidade da sua UIP à Prefeitura Municipal de Curitiba que, como pagamento, concede o potencial construtivo, referente àquela UIP, para ser aplicado em áreas previamente definidas na legislação municipal.

⁶⁶ O cálculo de potencial construtivo (Pc), em regra, é efetuado a partir da multiplicação da área do lote da UIP (A) pelo coeficiente de aproveitamento (c) estipulado para a zona ou setor onde está inserida a referida unidade ($Pc = A \times c$).

Na Concessão do Potencial Construtivo, o proprietário da UIP encaminha o requerimento ⁶⁷ à Prefeitura Municipal de Curitiba, que, por sua vez, envia o documento para o Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, para análise prévia. Em seguida, segue para o Núcleo de Assessoramento Jurídico - NAJ, objetivando a prova de domínio da UIP. Posteriormente, o processo é devolvido ao CMU, que o encaminha aos órgãos competentes para se manifestarem quanto à viabilidade e, outrossim, se há interesse do município quanto à proposta de transferência da UIP (figura 43).

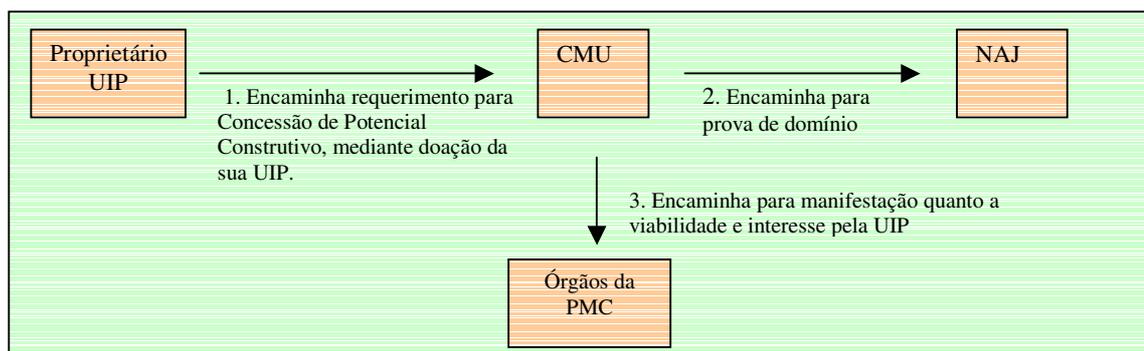


Figura 43: Processo para requerimento da Concessão de Potencial Construtivo, mediante transferência da UIP à Municipalidade.

Na hipótese de resposta positiva da Prefeitura Municipal de Curitiba, o imóvel é avaliado na Secretaria Municipal de Finanças - SMF, e, em seguida, o processo é enviado à CAPC que, através do IPPUC, procede ao cálculo do potencial construtivo correspondente. Após o cálculo do respectivo potencial, a CAPC emite documento, permitindo a concessão de potencial construtivo e estabelecendo condições de concessão e transferência do potencial.

Por fim, o processo é encaminhado à Procuradoria Geral do Município - PGM, para que se proceda à lavratura da Escritura Pública de doação e de Concessão de Potencial Construtivo e posterior averbação na matrícula da UIP, junto ao Registro de Imóveis. Em seguida, a CAPC expede certidão de concessão de Potencial Construtivo, registrando o potencial no sistema de consultas amarelas, momento a partir do qual o proprietário do Potencial, ou seu preposto, poderá iniciar a utilização do seu Potencial, conforme se observa da figura 44, a seguir detalhada:

⁶⁷ No requerimento deverão ser ainda anexados os seguintes documentos: a) proposta assinada pelo proprietário da UIP quanto à concessão pretendida; b) registro de imóveis atualizado (90 dias) e c) proposta de doação, mediante transferência da propriedade da unidade ao município.

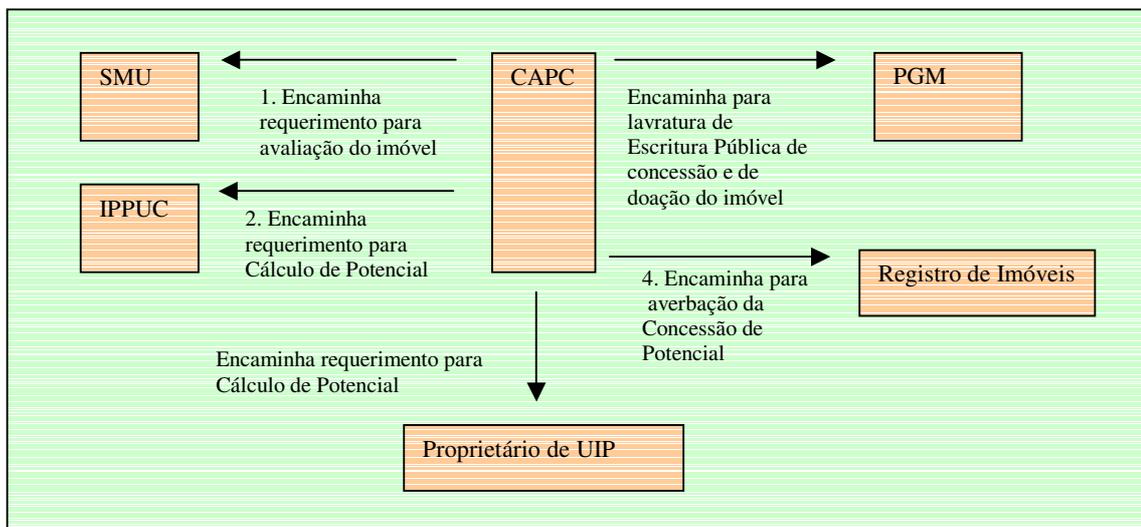


Figura 44: Organograma do processo para Transferência do Potencial Construtivo, no caso da transferência da UIP à Municipalidade.

A concessão de potencial construtivo através da transferência da UIP à municipalidade tem como exemplo a UIP - Teatro das Novelas Curitiba (figura 45). O pequeno teatro, com capacidade para 70 espectadores e voltado para a valorização dos artistas e autores locais, foi inaugurado em 1992, em um antigo casarão construído em 1904 e doado à Prefeitura Municipal de Curitiba. O proprietário, ao transferir a titularidade do imóvel, recebeu como indenização o potencial construtivo, a ser utilizado em outras áreas, determinadas por leis municipais específicas.

Atualmente, esta forma de aplicação da Transferência do Potencial Construtivo encontra-se em desuso, pelo fato de a Prefeitura Municipal de Curitiba contar com diversas UIPs sob sua propriedade, o que lhe demanda maior soma de recursos para a manutenção desses imóveis.⁶⁸



Figura 45: Teatro das Novelas Curitiba
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

⁶⁸ Informação extraídas de entrevistas com técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo, em Junho de 2005.

3.2.3 Procedimentos para utilização do Potencial Construtivo

Após a Concessão do Potencial Construtivo, o proprietário da UIP poderá empregar o referido potencial sob duas modalidades: na primeira, ele utiliza o potencial no lote da sua UIP e/ou em outros lotes, ao passo que, na segunda, o proprietário transfere a titularidade da Concessão de Potencial Construtivo a outrem. Ademais, o proprietário poderá utilizar as duas formas acima descritas concomitantemente, pois o mesmo pode usar parte do potencial concedido em outros lotes e transferir a titularidade parcial do restante a outrem.

♣ TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DA CONCESSÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO:

Neste caso, o proprietário transfere a titularidade da concessão do potencial construtivo a outro particular, ou seja, o proprietário comercializa com terceiros o potencial construtivo remanescente da sua edificação, sendo o resultado desta transferência o acréscimo de potencial construtivo, materializado como solo criado, em outros lotes urbanos da cidade, que se caracterizam como receptores de potencial construtivo, conforme determinação da legislação municipal.

Porquanto, o proprietário da UIP interessado em transferir a titularidade de seu potencial encaminha o requerimento⁶⁹ à Prefeitura Municipal de Curitiba, que o direciona ao Conselho Municipal de Urbanismo - CMU. Após a prévia análise do CMU, caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU implantar alerta na indicação fiscal do imóvel e emitir certidão de transferência de titularidade.

♣ UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NO LOTE DA UIP E/OU EM OUTROS LOTES:

Na Transferência do Potencial Construtivo, o proprietário pode utilizar o potencial construtivo no próprio terreno onde se encontra erigida a sua UIP e/ou em outras áreas passíveis de receber o potencial transferido.

⁶⁹ O requerimento deverá apresentar, em anexo, proposta assinada pelo proprietário quanto à transferência pretendida e certidão de registro de imóveis atualizada.

Um exemplo da utilização do potencial construtivo no mesmo lote da unidade cadastrada como UIP é a Casa Glaser (figuras 46 e 47).



Figura 46 Casa Glaser antes da construção do edifício empresarial

Fonte: Acervo da Secretaria de Comunicação Social da Prefeitura Municipal de Curitiba



Figura 47: Casa Glaser com o edifício empresarial aos fundos.

Fonte: Acervo da Secretaria de Comunicação Social da Prefeitura Municipal de Curitiba

A referida casa, localizada na Rua Comendador Araújo, no bairro central Curitiba, utilizou o potencial construtivo nos fundos do terreno, erguendo um moderno edifício empresarial de 25 pavimentos, que abriga 20 lojas e 188 escritórios. Com as obras de restauro, a Casa Glaser, utilizada anteriormente como residência, no pavimento superior, e comércio, no pavimento térreo, passou a abrigar a loja “*Glaser 1887 - presentes*” e 05 escritórios⁷⁰, conectando-se ao edifício comercial, mediante uma passarela metálica, conforme ilustrado na figura 48.



Figura 48: Interior da passarela metálica que interliga a Casa Glaser com o empresarial

Fonte: Acervo Espaço Cultural Glaeser

⁷⁰ Maiores informações sobre a *Casa Glaser* podem ser acessadas pelo “site”: www.culturaglaeser.com.br

Igualmente, o Hotel IBIS (figura 49) constitui um outro exemplo do potencial construtivo utilizado no mesmo lote da UIP. O empreendimento localizado na Rua Comendador Araújo, no Bairro do Batel, foi erguido nos fundos do casarão classificado como UIP e tombado pelo Estado do Paraná. O edifício possui 09 andares e 150 apartamentos. O casarão, cuja construção data de 1880, foi restaurado em sua totalidade e, atualmente, abriga o restaurante e bar do hotel.



Figura 49: Hotel IBIS, com a UIP e edifício construído aos fundos.

Foto: Ana Paula Mota de Bitencourt
Data: Junho de 2004

Para proceder à transferência do potencial construtivo no próprio lote da UIP e/ ou em outros lotes de seu interesse, o proprietário, que já obteve a concessão de potencial, deverá encaminhar requerimento ⁷¹ à Prefeitura Municipal solicitando as pretendidas transferências, conforme o modelo constante do ANEXO E: Solicitação de Transferência de Potencial Construtivo.

Na década de 80 (Lei 6.337/82), a transferência total do potencial construtivo poderia ser liberado em uma única parcela, ou seja, o proprietário da UIP com potencial concedido poderia transferir ou comercializar, de uma única vez, o referido potencial. Tal procedimento, porém, não logrou êxito, pois, em alguns casos, como na Casa Hauer ⁷², o seu proprietário comercializou todo o potencial construtivo e não realizou as devidas obras de restauro, respondendo, justamente, a diversas ações judiciais, por ter promovido a deterioração da referida edificação.

⁷¹ No requerimento deverão constar as seguintes informações: a) área computável a ser acrescida (coeficiente); b) número de pavimentos a serem acrescidos (altura); c) área total de pavimentos acrescidos; d) uso da edificação; e) porte, no caso de uso não habitacional; e os seguintes documentos: consulta amarela dos dois imóveis, cópia da certidão de Concessão do Potencial Construtivo e cópia do Registro de imóveis (cedente e receptor).

⁷² O exemplo da Casa Hauer encontra-se explicitado no capítulo IV deste trabalho.

Desta forma, com a aprovação da Resolução Municipal n.º 02/99, determinaram-se novos critérios para liberação do potencial construtivo, a partir dos quais o proprietário passou a ter o direito de transferir de imediato apenas 35% (trinta e cinco por cento) do potencial construtivo total, tendo, ao longo da obra de restauro, a possibilidade de transferir mais 35% (trinta e cinco por cento), sendo os 30% (trinta por cento) restantes liberados somente com a emissão do certificado de conclusão de obras. Para a autorização das transferências de potencial, a CAPC tinha como base o cronograma físico-financeiro apresentado junto ao projeto e cujo controle era realizado pelo IPPUC, mediante solicitação do proprietário da unidade.

Ultrapassadas tais etapas, a Prefeitura Municipal de Curitiba encaminha o requerimento ao CMU, que analisa os documentos apresentados e os direciona à CAPC, cuja função é analisar e elaborar parecer sobre o assunto requerido pelos interessados (proprietário/concedente e receptor) e, em seguida, remete ao CMU para análise e votação do parecer em pauta. O processo volta para a CAPC, seguindo, posteriormente, para a PGM, a fim de proceder à lavratura de Escritura Pública de Transferência de Potencial Construtivo, para fins de averbação no registro do imóvel do concedente e do receptor. Por último, a CAPC registra no sistema de consultas amarelas um alerta nas indicações fiscais, tanto do imóvel cedente como do receptor, sobre os procedimentos administrativos realizados ⁷³, conforme esquema presente na figura 50:

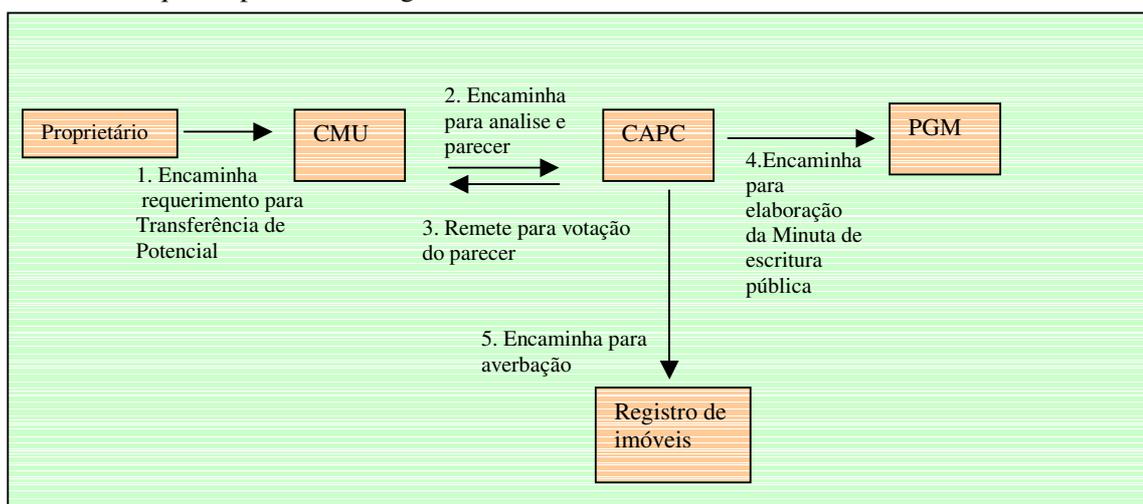


Figura 50: Organograma para Transferência de Potencial Construtivo.

⁷³ Informações extraídas do Decreto n.º 625/2004, que dispõe sobre a “Transferência do Potencial Construtivo” e dá outras providências.

Posto isso, é importante ressaltar que a transferência pode ser aplicada em mais de uma forma, ou seja, o proprietário de uma UIP poderá realizar a transferência de parte do potencial construtivo concedido para a sua UIP e, concomitantemente, transferir a titularidade do restante do potencial construtivo concedido e não transferido.

3.2.4 A Aquisição de Potencial Construtivo oriundo das UIPs – O Banco de Potencial Construtivo

Conforme abordado anteriormente, para a transferência do potencial construtivo, é necessário que o proprietário da UIP solicite a concessão do Potencial Construtivo e, somente após a autorização da municipalidade, o mesmo poderá efetuar as transferências do potencial construtivo para o lote da UIP e/ou para outros lotes, ou poderá ainda comercializá-lo, mediante a transferência de titularidade de concessão do potencial concedido.

Enquanto nas UIEPs o potencial construtivo é comercializado e controlado pela Prefeitura Municipal de Curitiba, nas UIPs a comercialização do potencial construtivo é realizado pelos seus respectivos proprietários, atuando a Prefeitura apenas na autorização e fiscalização das transferências de potencial.

No sentido de promover uma maior divulgação do potencial construtivo disponível para aquisição de particulares, a Prefeitura Municipal de Curitiba desenvolveu um **Banco de Potencial Construtivo**, constituindo-se num banco de dados que apresenta o potencial construtivo, oriundo de algumas UIPs, disponível para ser utilizado em áreas receptoras, mediante negociação entre o proprietário da UIP cadastrada e o interessado em comprar o potencial da referida UIP.

No caso de Curitiba, o Banco de Potencial Construtivo é disponibilizado no “*site*” eletrônico da Prefeitura Municipal de Curitiba ⁷⁴, onde é possível obter informações para aquisição de potencial construtivo oriundo das UIPs, UIEPs, Áreas de Proteção Ambiental e Áreas de interesse social para programas habitacionais.

⁷⁴ O Potencial Construtivo disponível nas UIPs para transferência pode ser acessados pelo “*site*” da Prefeitura Municipal de Curitiba, através do seguinte endereço eletrônico:
http://www2.curitiba.pr.gov.br/GTM/PMAT_PotencialConstrutivo/PotencialConstrutivo.aspx

Quanto às UIPs, que configuram o objeto final deste trabalho, os dados apresentados no Banco de Potencial são organizados no formato de uma tabela, contendo informações referentes ao proprietário, o número do processo, o zoneamento em que se localiza a UIP concedente, a metragem inicial e a disponível para aquisição. Na hipótese de já ter havido transferências de potencial, são informadas quantas transferências foram efetuadas, a metragem transferida e a zona para onde foi transferida cada parcela de potencial, conforme se observa do exemplo das UIP – Óticas Curitiba, representado nas tabelas 07 e 08:

Tabela 07: UIP – (Óticas Curitiba) com potencial construtivo a transferir.

Proprietário	Nº do Processo	Zoneamento	Metragem original (m ²)	Metragem disponível (m ²)	Contato
ÓTICA CURITIBA S.A. IMPORT. IND. E COM.	16.384/1.994	Zona Central (ZC)	2.401,43	245,37	***

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Tabela 08: UIP – (Óticas Curitiba) com transferências já realizadas.

Número	Lote (s)	N.º do processo	Situação	Zoneamento	Metragem (m ²)
1º	11.117.024	31.531/1.995	Transferido	Zona Residencial – 4 (ZR – 4)	368,80
2º	16.015.036	47.182/1.996	Transferido	Zona Residencial – 3 (ZR – 3)	337,87
3º	21.024.043	52.244/1.996	Transferido	Zona Residencial – 4 (ZR – 4)	650,80
4º	61.030.047	51.311/1.996	Transferido	Zona Residencial – 3 (ZR – 3)	311,33
5º	21.048.035	47.880/1.996	Transferido	Setor Especial Estrutural (SE)	487,26
Total parcial					2.156,06

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

No referido exemplo, a UIP - Óticas Curitiba, situada na Zona Central da cidade, apresentava como metragem original a ser transferida 2.401,43m². Contudo, como já foram realizadas 05 transferências, totalizando 2.156,06m² de potencial transferidos, restam disponíveis apenas 245,37 m² de potencial a transferir (tabela 07 acima descrita).

Urge ressaltar, neste contexto, que a metragem transferida, em regra, não corresponde à metragem adquirida nos lotes receptores, ou seja, o potencial construtivo transferido da unidade cedente, muitas vezes, não corresponde ao potencial construtivo adquirido pelo imóvel receptor. Diversas são as variáveis que justificam tal diferenciação, especialmente o valor do metro quadrado do lote cedente e do lote receptor, o coeficiente de aproveitamento e o fator de correção⁷⁵ estabelecidos para a Zona ou Setor do imóvel cedente e do receptor.

⁷⁵ O fator de correção é definido no Decreto n.º 894/01, que “estabelece condições para a concessão de potencial construtivo e regulamenta a Lei n.º 9.803/00 e dá outras providências”, e varia conforme o tipo de atividade, zona ou setor onde se localiza o terreno que recebe o potencial, se o acréscimo é de coeficiente e/ou de número de pavimentos, bem como em razão da origem do potencial construtivo.

Para elucidar as observações acima empreendidas, tomem-se como exemplo as transferências de potencial realizadas nos lotes n.ºs 01 e 05 (tabela 08), oriundas da UIP – Óticas Curitiba.

Conforme o Decreto n.º 894/01, o cálculo do potencial construtivo transferível equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times 1$$

onde,

Pt = Potencial construtivo transferível para o imóvel que recebe o potencial.

Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial.

Vmc = Valor do metro quadrado do terreno do imóvel que cede o potencial.

Vmr = Valor do metro quadrado do terreno que recebe o potencial.

Cr = Coeficiente de aproveitamento da zona onde está localizado o imóvel que recebe o potencial.

Cc = Coeficiente de aproveitamento da zona onde está localizado o imóvel que cede o potencial.

Fc = Fator de Correção.

No primeiro caso, o Lote n.º 01 (unidade receptora), localizado na Zona Residencial – 4, adquire **368,80 m²** da UIP - Óticas Curitiba (unidade cedente), situada na Zona Central da cidade. Contudo, o potencial construtivo a transferir, quando calculado, reduz-se para **267, 01 m²** caso utilizado no lote 01, conforme se verifica da tabela 09, a seguir descrita:

Tabela 09: Parâmetros de construção da Unidade Cedente e da Unidade Receptora

Óticas Curitiba				Lote n.º 01			
Potencial a Transferir	Zona cedente do potencial			Zona que recebe o potencial			
	Zona	Cc	Valor do m ²	Zona	Cr	Fator de Correção	Valor do m ²
368,80	ZC	5	R\$ 1.000,00⁽¹⁾	Demais ZR-4	2	0,55	R\$ 1.000,00⁽¹⁾

(1) Valor fictício

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Potencial a transferir:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times \frac{1}{Fc}$$

$$Pt = 368,80 \times 1 \times 0,40 \times 1,81$$

$$Pt = 267,01m^2$$

No segundo caso, o Lote n.º 05 (unidade receptora), localizado no Setor Estrutural daquela cidade, adquire **487,26 m²** da UIP - Óticas Curitiba (unidade cedente), situada na Zona Central. Contudo, o potencial construtivo a transferir, quando calculado, é acrescido para **705,55 m²** se utilizado no lote 05, conforme se constata da tabela 10:

Tabela 10: Parâmetros de Construção da Unidade Cedente e da Unidade Receptora

Óticas Curitiba				Lote n.º 05			
Potencial a Transferir	Zona cedente do potencial			Zona que recebe o potencial			
	Zona	Cc	Valor do m ²	Zona	Cr	Fator de Correção	Valor do m ²
	ZC	5	R\$ 1.000,00⁽¹⁾	SE- Via Central	4	0,55	R\$ 1.000,00⁽¹⁾

(1) Valor fictício

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Potencial a transferir:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times \frac{1}{Fc}$$

$$Pt = 487,26 \times 1 \times 0,80 \times 1,81$$

$$Pt = 705,55m^2$$

Bem por isso, conclui-se que o potencial construtivo concedido, em regra, não corresponde ao potencial transferível, face às diferenças existentes entre os parâmetros construtivos estipulados para as unidades cedentes e receptoras, bem como em razão de seus valores imobiliários e do fator de correção definido para as áreas que recebem o potencial. Tais diferenciações apresentam como objetivo direcionar o adensamento construtivo na região, de modo que o potencial construtivo transferível será menor em áreas que apresentam coeficientes de aproveitamento mais restritivos, como é o caso do lote n.º 01, localizado na Zona Residencial – 4, sendo maior em áreas com coeficientes de aproveitamento menos restritivos, como é o caso do lote n.º 05, situado no Setor Especial Estrutural⁷⁶, que abrange áreas com maior vocação para o adensamento construtivo.

⁷⁶ O capítulo IV apresenta de modo mais detalhado os parâmetros construtivos determinados para as diversas zonas e setores cedentes e receptores do potencial construtivo transferido.

CAPÍTULO IV:

**A AVALIAÇÃO DA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE
INTERESSE DE PRESERVAÇÃO - UIPS**



Foto: Casa dos Anjos antes e após a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social

O instrumento da Transferência do Potencial Construtivo tem como ponto central a salvaguarda do Patrimônio Cultural e Natural da cidade de Curitiba, além do desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social, conforme explanado nos capítulos anteriores.

No concernente ao Patrimônio Cultural da cidade, o referido instrumento, conforme dados da Prefeitura Municipal de Curitiba (2003), propiciou a restauração de 08 Unidades de Interesse Especial de Preservação – UIEPs e já incentivou 52 Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, em um universo de 681 unidades. Nas UIPs, o instrumento possibilitou a concessão de, aproximadamente, 89.900,00m² (oitenta e nove mil e novecentos metros quadrados) de potencial construtivo e cerca de 39.400,00m² (trinta e nove mil e quatrocentos metros quadrados) de potencial transferido, para diversos empreendimentos na cidade, desde a sua implementação em 1982.

Este capítulo pretende analisar a aplicação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo exclusivamente nas edificações culturais classificadas como Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, na cidade de Curitiba. Para tanto, foram selecionadas **24 UIPs**, correspondendo a 46% (quarenta e seis por cento) do total de unidades contempladas pelo referido instrumento (52). Como critério básico de seleção da amostra, destaca-se a disponibilidade de informações sobre os referidos imóveis e sobre a respectiva aplicação do instrumento da TPC, sendo, também, relevantes as peculiaridades apresentadas pelas referidas unidades selecionadas.

As informações acerca dos imóveis selecionados foram extraídas de **entrevistas** com técnicos da Secretaria Municipal de Curitiba, do IPPUC, do IPHAN, arquitetos, professores da Universidade Federal do Paraná e empreendedores imobiliários, bem assim de **documentos** da Prefeitura Municipal de Curitiba, Secretaria Municipal de Urbanismo, Secretaria Municipal de Comunicação Social e IPPUC.

Dentre os documentos da Prefeitura Municipal de Curitiba, destaca-se a “*Guia Amarela*”, que agrega informações sobre os referidos imóveis, oriundas da Secretaria Municipal de Urbanismo, com dados referentes aos parâmetros da Lei de zoneamento,

observações para construção, informações complementares, bloqueios, informações de plantas de loteamentos; do IPPUC; da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas; da SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da SMF - Secretaria Municipal de Finanças (vide ANEXO F: Guia Amarela de imóveis).

O presente capítulo encontra-se estruturado em três itens, apresentando no primeiro as UIPs selecionadas, de modo a caracterizar esses imóveis na sua condição de propriedade, tombamento e no contexto da dinâmica da cidade. Em um segundo momento, é analisado o caráter do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, quando aplicado nas unidades que compõem a amostra, sendo, por fim, realizada a análise nos lotes receptores do potencial construtivo provenientes das referidas unidades.

4.1 O PERFIL DAS UIPs SELECIONADAS.

A amostra das Unidades de Interesse de Preservação selecionadas para o presente trabalho é composta por 24 (vinte e quatro) imóveis, sendo, neste universo, 04 (quatro) tombados, no âmbito federal e/ou estadual, e 06 (seis) localizados no entorno de bens tombados, restando 14 (quatorze), que se caracterizam simplesmente como UIPs. O presente item apresenta uma caracterização dessas 24 UIPs, que compõem a amostra, analisando-as em relação à sua localização, ao tipo de tombamento nelas incidente, à propriedade das unidades e ao uso para elas estabelecido.

4.1.1 A localização das UIPS no zoneamento da cidade

Como visto, a localização das UIPs apresenta-se como um importante elemento de análise do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, pois é a partir dela que se tem a definição dos parâmetros construtivos estabelecidos para cada zona e/ou setor e dos valores imobiliários dos lotes urbanos de cada UIP.

Conforme a Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000)⁷⁶, as UIPs selecionadas como amostra deste estudo apresentam-se inseridas em 5 zonas/setores: **Setor**

⁷⁶ Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2000), o Município de Curitiba encontra-se dividido nas seguintes Zonas e Setores de Uso: I Zona Central (ZC); II - Zonas Residenciais (ZR); III - Zonas de Serviços (ZS); IV - Zonas de Transição (ZT); V - Zonas Industriais (ZI); VI - Zonas de Uso Misto (ZUM); VII - Zonas Especiais (ZE); VIII - Zona de Contenção (Z-COM); IX - Áreas de Proteção Ambiental (APA); X - Setores Especiais (SE).

Especial Histórico (SH), Setor Especial Estrutural (SE), Setor Especial Comercial de Santa Felicidade (SC- SF), Setor Especial preferencialmente de pedestre (SE-PE), Zona Central (ZC) e Zona Residencial - 4 (ZR - 4), conforme se observa do mapa ilustrado no ANEXO G: Zoneamento da cidade Curitiba (Lei n.º 9.800/00).

A **Zona Central** corresponde ao centro tradicional da cidade, já consolidada e definida pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial. Caracteriza-se por ser uma área de grande verticalização, com poucas restrições em relação ao número máximo de pavimentos nas edificações e coeficiente de aproveitamento igual a 5,0 (cinco inteiros), podendo o mesmo ser acrescido para até 7,0 (sete inteiros), quando utilizado o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo.

Os **Setores Especiais**⁷⁷, por sua vez, abrangem as áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade⁷⁸. Compreendem áreas com restrições construtivas, em virtude do perfil histórico, bem como áreas com potencialidade para um maior adensamento construtivo. Nestes setores, estão compreendidos o Setor Especial Histórico, o Setor Especial Estrutural, o Setor Especial Comercial e o Setor Especial preferencialmente de pedestres.

O **Setor Especial Histórico** - SH subdivide-se em subsetor 1 e subsetor 2, englobando parte da área central da cidade, já consolidada, e compreendendo um grande número de imóveis datados do fim do século XIX e início do século XX, a representar o núcleo urbano com maior expressão histórica e cultural. Em função do perfil histórico do Setor, há uma maior restrição nos índices construtivos permitidos, a fim de preservar a ambiência do local.

⁷⁷ Segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (2000), os Setores Especiais subdividem-se em: I - Setor Especial Estrutural; II - Setor Especial dos Eixos de Adensamento; III - Setor Especial Conector; IV - Setor Especial do Centro Cívico; V - Setor Especial do Sistema Viário Básico; VI - Setor Especial Histórico; VII - Setor Especial Preferencial de Pedestres; VIII - Setor Especial Comercial do Umbará; IX - Setor Especial Comercial de Santa Felicidade; X - Setor Especial Nova Curitiba; XI - Setor Especial Institucional; XII - Setor Especial dos Pontos Panorâmicos; XIII - Setor Especial de Habitação de Interesse Social; XIV - Setor Especial Linhão do Emprego; XV - Setor Especial do Pólo de Software; XVI - Setor Especial de Ocupação Integrada; XVII - Setor Especial de Áreas Verdes; XVIII - Setor Especial do Anel de Conservação Sanitário-Ambiental.

⁷⁸ Informação extraída da Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo da cidade de Curitiba (2000).

De caráter similar ao SH, no atinente às restrições construtivas, encontram-se o **Setor Especial Comercial de Santa Felicidade** (SC-SF), que compreende as áreas destinadas à implantação de atividades comerciais e de prestação de serviços locais, visando ao atendimento do bairro ou região, e o **Setor Especial Preferencialmente de Pedestres** (SE-PE), que abrange os terrenos com testada para as vias públicas bloqueadas, total ou parcialmente para o tráfego de veículos, não sendo permitida área para estacionamento, como por exemplo, a Rua XV de Novembro. Nestes setores, o coeficiente de aproveitamento e altura da edificação não podem sofrer acréscimo quando utilizado o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo.

Já no Setor Histórico, somente haverá acréscimo do coeficiente de aproveitamento estabelecido quando for utilizado em outras áreas não afetadas àquele Setor. Consoante previsão da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000), há possibilidade de certas zonas apresentarem em paralelo a classificação de Setor Especial preferencialmente de pedestre, prevalecendo, nestes casos, para a unidade urbana, os critérios mais restritivos.

O **Setor Especial Estrutural** - SE, de caráter antagônico ao SH, representa as novas áreas de consolidação urbana, ou melhor, são os principais eixos de crescimento da cidade. São caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores comerciais, de serviços e de transportes, tendo como suporte um sistema trinário ⁷⁹ de circulação. Desta forma, as edificações, quando contempladas pelo instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, podem obter um acréscimo de até 4,0 (quatro inteiros) no coeficiente de aproveitamento do terreno.

As **Zonas Residenciais** ⁸⁰ apresentam o perfil direcionado para o uso habitacional e subdividem-se em 11 (onze) zonas, de acordo com suas características e intensidade de uso e

⁷⁹ Conforme a Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000), o sistema trinário é composto por uma via central e duas vias externas, sendo a via central aquela que contém a canaleta para o transporte de massa e as pistas lentas para atendimento às atividades lindeiras, e as vias externas, as ruas paralelas com sentido único de tráfego destinada ao fluxo contínuo de veículos.

⁸⁰ De acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as Zonas Residenciais subdividem-se em: I - Zona Residencial de Ocupação Controlada – ZR-OC; II - Zona Residencial Um – ZR-1; III - Zona Residencial Dois – ZR-2; IV - Zona Residencial Três – ZR-3; V - Zona Residencial Quatro – ZR-4; VI - Zona Residencial Batel – ZR-B; VII - Zona Residencial Mercês – ZR-M; VIII - Zona Residencial Alto da Glória – ZR-AG; IX - Zona Residencial Santa Felicidade – ZR-SF; X - Zona Residencial Umbará – ZR-U; XI - Zona Residencial Passaúna – ZR-P.

ocupação. A **Zona Residencial 4** (ZR - 4), apresenta uma maior intensidade de uso e ocupação quando comparada às demais zonas residenciais, no entanto, quando comparada aos Setores Estruturais e a Zona Central apresenta um caráter mais restritivo, pois o acréscimo máximo de coeficiente é de 0,5 e altura limite é de 10 pavimentos.

Destarte, consoante a tabela 11, a seguir esquematizada, percebe-se que as UIPs localizadas no Setor Especial Histórico, Comercial e de Pedestre, apresentam índices mais restritivos de coeficiente de aproveitamento e altura máxima, propiciando o direcionamento do adensamento construtivo para áreas com parâmetros construtivos mais flexíveis, como a Zona Central e o Setor Estrutural.

Tabela 11: Parâmetros máximos das Zonas e Setores das UIPs da Amostra.

Zona / Setor			Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei 9.800/00	Lei da Transferência do Potencial Construtivo – Lei 9.803/00		Acréscimo máximo		
			Parâmetros básicos		Parâmetros máximos			
			Coeficiente aproveitamento	altura	Coeficiente aproveitamento	altura	Coeficiente aproveitamento	altura
Zona Central			5,0	livre	6,0 a 7,0	livre	2,0	-
Setor Especial	Histórico	Subsetor 1	2,6	3	4,0 ⁽¹⁾	3	1,4	-
		Subsetor 2	2,0	4	4,0 ⁽¹⁾	4	2,0	-
	Estrutural		1,0 a 4,0	2 a livre	5,0 a 6,0	livre	4,0	-
	Comercial		1,0	2	1,0	2	-	-
	Pedestre		3,6	5	3,6	5	-	-
Zona Residencial	ZR3		1,0	3	1,5	4	0,5	1
	ZR4		2,0	6	2,0 a 2,5	8 a 10	0,5	4

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

⁽¹⁾ O coeficiente de aproveitamento apenas será 4,0 quando a transferência do potencial construtivo for realizada totalmente em outro lote. Se a transferência for realizada parcial ou totalmente no mesmo lote, deverá ser considerado o coeficiente de aproveitamento 2,6 para o Subsetor-1 e 2,0 para o Subsetor-2.

No total das 24 UIPs da amostra, 08 imóveis (33%) localizam-se na Zona Central, mas somente Casa Louvre e a Casa Issa apresentam índices mais restritivos de construção por estarem inseridas, também, no Setor Especial



Figura 51: Casa das Pinturas representa o único exemplar da amostra localizado no Setor Especial Comercial Santa Felicidade
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

referencialmente de Pedestres (SE-PE). No Subsetor-1 do Setor Especial Histórico, há 07 UIPs (29%), sendo apenas 02 (duas) delas, também, integrantes do Setor Especial Preferencialmente de Pedestres (SE-PE); 03 (três) UIPs (13%) localizam-se no Setor Estrutural, apresentando maiores vantagens de acréscimo de coeficiente de aproveitamento; 05 (cinco) unidades (21%) estão inseridas no Setor Residencial – 4; e apenas a Casa das Pinturas (figura 51) ⁸¹ está locada no Setor Comercial, conforme se observa da tabela 12, que detalha a composição:

Tabela 12: Localização das UIPs da Amostra

Zona/ Setor		Bairro	UIPS	Unidades			
				Número	Número	Porcentagem	
Zona Central	-	Centro	Óticas Curitiba	08	08	33%	
	-	Centro	Hotel Johnscher				
	-	São Francisco	Hotel Ibis				
	-	Centro	Casa Dos Anjos				
	SE-PE	Centro	Louvre (Lojas Marisa) ⁽¹⁾				
	-	Centro	Sociedade União Juventus				
	-	Centro	Solar Floriano				
	SE-PE	Centro	Casa Issa M. Issa ⁽¹⁾				
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Centro	Casa Hauer ⁽¹⁾	07	08	33%
		S1	São Francisco	Casarão L. C. Branco ⁽¹⁾			
		S1/SE-PE	São Francisco	Casa Vermelha ⁽¹⁾			
		S1	São Francisco	Sociedade Polono ⁽¹⁾			
		S1	Centro	Casa Rene Hauer ⁽¹⁾			
		S1	Centro	Osires S. Lepac ⁽¹⁾			
		S1	São Francisco	Casa Ninon ⁽¹⁾			
	SC	Santa Felicidade	Casa das Pinturas ⁽¹⁾	01			
	SE	Centro	Casa Marechal Floriano	03	03	13%	
		Centro	Casa Emilio Romani				
		Centro	Casa João Luiz Betttega				
ZR4		São Francisco	Casa Cinemateca	05	05	21%	
		São Francisco	Casa Wichter				
		São Francisco	Martinus				
		Alto da Glória	Palacete Leão Junior				
		São Francisco	Manoel Pedro Lima				
Total				24	24	100%	

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

⁽¹⁾ Unidades cujos coeficientes de aproveitamento e altura máxima da edificação não podem ser alterados em virtude das Zonas/Setores em que estão localizadas.

Destarte, percebe-se que, no universo da amostra, cerca de 42% das Unidades de Interesse de Preservação (10 UIPs) estão localizadas em zonas/setores da cidade onde não é possível obter acréscimo de coeficiente de aproveitamento e de altura da edificação, em virtude da utilização do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, sendo 04

⁸¹ A Casa das Pinturas foi construída por imigrantes italianos, no final do século IX, na qual funciona, atualmente, um restaurante. A edificação, considerada uma unidade de interesse de preservação - UIP, ainda conserva em seu interior a decoração e pinturas feitas pelos imigrantes da época.

UIPs localizadas no Setor Especial Preferencialmente de Pedestres (SE-PE), 05 situadas no Setor Histórico, e 01 UIP locada no Setor Especial Comercial (SC), conforme destaca a tabela 12. As demais zonas e setores, por possibilitarem a flexibilidade dos parâmetros construtivos, apresentam-se mais propícias ao adensamento construtivo e à expansão de novas atividades.

Analisando os bairros onde as UIPs estão inseridas, verifica-se que mais de 50% das UIPs localizam-se no **bairro do Centro**, cujo metro quadrado é o mais caro da cidade de Curitiba (IPPUC, 2001). Em seguida, totalizando 37,5% das UIPs estão aquelas localizadas no **bairro de São Francisco**, considerado o 2º bairro com o metro quadrado mais oneroso, conforme se observa do ANEXO H: Mapa Custo da Terra. Apenas 8,5% das UIPs estão localizadas em bairros distintos do Centro e de São Francisco e, por isso, apresentam um valor imobiliário abaixo daqueles já mencionados, de acordo com a tabela 13:

Tabela 13: O custo da terra nos bairros das UIPs da amostra

Bairro	Custo da terra (R\$/ m ²) *	UIPS	
		Número	Porcentagem
Santa Felicidade	De 1 a 20 (em alguns trechos) De 21 a 40 (em alguns trechos)	01	4,25%
Alto da Glória	De 61 a 80 (em alguns trechos) De 81 a 110 (em alguns trechos)	01	4,25%
São Francisco	De 81 a 110 (em todos o bairro)	09	37,5%
Centro	De 111 a 155 (em todo o bairro)	13	55%
Total		24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

* O valor do Custo da Terra foi extraído do mapa confeccionado pelo IPPUC (2001), no ANEXO H.

A partir desta análise, conclui-se que as Unidades de Interesse de Preservação da amostra estão localizadas, em sua grande maioria, nas áreas mais valorizadas da cidade e, justamente por isso, estão mais vulneráveis à especulação do mercado imobiliário. Neste caso, o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo torna-se mais oneroso quando aplicado nas UIPs localizadas em áreas valorizadas, restringindo, às vezes, a sua utilização nessas áreas e direcionando a utilização do instrumento para áreas menos valorizadas, que, em geral, são áreas de expansão urbana com maior vocação para o adensamento construtivo.

Observa-se que, embora muitas unidades estejam situadas em áreas com parâmetros construtivos mais flexíveis, a exemplo da Zona Central, a utilização do Potencial Construtivo nestas áreas encontra limitações em razão do alto valor do metro quadrado da referida zona. Igualmente, o Setor Histórico também engloba as áreas mais onerosas da cidade,

representadas pelos bairros do Centro e de São Francisco, mas, em contrapartida, a maior dificuldade de utilizar o potencial construtivo transferido nestas áreas se dá em função da rigidez dos parâmetros construtivos estabelecidos para o referido Setor.

4.1.2 Tipo de Tombamento

Com relação ao tipo de tombamento, as unidades podem ser classificadas como **bem tombado**, em nível federal e/ou estadual; **entorno de bem tombado** ou apenas por **Unidade de Interesse de Preservação - UIP**, consoante se vê na tabela 14 abaixo:

Tabela 14: Tipo de Tombamento

Zona/ Setor		UIPS	Tombamento	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	Entorno de bem tombado	
	-	Hotel Johnscher	Entorno de bem tombado	
	-	Hotel Ibis	Entorno de bem tombado	
	-	Casa Dos Anjos	UIP	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	Bem tombado pelo Estado	
	-	Sociedade União Juventus	UIP	
	-	Solar Floriano	UIP	
SE-PE	Casa Issa M. Issa	Bem tombado		
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	Entorno de bem tombado
		S1	Casarão L. C. Branco	Entorno de bem tombado
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	Entorno de bem tombado
		S1	Sociedade Polono	Entorno de bem tombado
		S1	Casa Rene Hauer	UIP
		S1	Osires S. Lepac	UIP
	S1	Casa Ninon	UIP	
SC	Casa das Pinturas	UIP		
SE		Casa Marechal Floriano	UIP	
		Casa Emilio Romani	Bem tombado	
		Casa João Luiz Bettega	UIP (em processo de tombamento)	
ZR4		Casa Cinemateca	UIP	
		Casa Wichter	UIP	
		Martinus	UIP	
		Palacete Leão Junior	Bem tombado	
		Manoel Pedro Lima	UIP	

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dentre as UIPs selecionadas, verifica-se que a Zona Central e o Setor Histórico apresentam o maior número de unidades localizadas no entorno de bem tombado, pois tais localidades, por representarem áreas já consolidadas, englobam as edificações mais antigas da cidade. No Setor Estrutural, que corresponde à área mais recente da cidade, ainda



Figura 52: Casa João Luis Bettega - único imóvel da amostra que se encontra em processo de tombamento.

Fonte: site www.g-arquitetura.com.br

em fase de expansão, apenas a Casa João Luiz Bettega ⁸² (figura 52) encontra-se em processo de tombamento, representando um exemplar da arquitetura moderna da cidade de Curitiba.

Do total da amostra analisada, 50% das unidades correspondem aos imóveis estabelecidos como UIP, conforme dispõe a tabela 15. As demais unidades, além de apresentarem as restrições construtivas e limitações administrativas municipais, em virtude de estarem classificadas como UIP, ainda apresentam restrições em nível estadual e/ou federal por estarem contempladas pelo instituto do tombamento ou por se localizarem no entorno de imóveis tombados, submetendo-se, assim, a critérios mais rígidos de volumetria e fachada.

Tabela 15: Resultado do Tipo de Tombamento

Tipo de Tombamento	Número		Porcentagem
UIP	12		50%
Entrono de bem tombado	07	11	29%
Bem Tombado	04		17%
Em processo de tombamento	01		4%
Total	24		100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

É importante considerar que o tipo de tombamento apresenta uma outra restrição no quanto à utilização dos índices construtivos: mesmo que a unidade esteja inserida na Zona Central ou na Zona Estrutural, as quais apresentam as maiores possibilidades de acréscimo de potencial construtivo com a utilização da TPC, o fato das unidades serem tombadas ou estarem localizadas no entorno do bem tombado, como é o caso de 46% das UIPs da amostra, significa que critérios mais rígidos de construção deverão ser respeitados em virtude da salvaguarda dos bens culturais e da sua ambiência.

4.1.3 Relação de Propriedade

A relação de propriedade dos imóveis preservados e contemplados pelo instrumento da Transferência do Potencial Construtivo consiste num dado fundamental para a análise das condições de utilização desse instrumento. Observa-se, na amostra selecionada, que os imóveis apresentam 03 (três) tipos de relação de propriedade: ou são de **propriedade privada**, ou **pertencem ao município**, mediante transferência da titularidade da UIPs, ou estão em **processo de desapropriação** para fins de preservação histórica, conforme demonstrado na tabela 16, a seguir descrita:

⁸² A Casa João Luiz Bettega foi projetada pelo arquiteto João Batista Vilanova Artigas e foi adquirida em 2003, cedendo seu espaço de "morada" para abrigar um espaço cultural - Instituto G Arquitetura - Casa Vilanova Artigas, dedicado aos estudos de arquitetura.



Figura 53: Casa Wichter - imóvel doado ao Município
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba



Figura 54: Casa Cinemateca
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

Tabela16: Propriedade das UIPS

Zona/ Setor		UIPS	Propriedade	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	Propriedade privada	
	-	Hotel Johnscher	Propriedade do Município (por doação)	
	-	Hotel Ibis	Propriedade privada	
	-	Casa Dos Anjos	Propriedade privada	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	Propriedade privada	
	-	Sociedade União Juventus	Propriedade privada	
	-	Solar Floriano	Propriedade privada	
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	Propriedade privada	
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	Propriedade privada
		S1	Casarão L. C. Branco	Propriedade privada
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	Lote a ser desapropriado pelo município
		S1	Sociedade Polono	Propriedade privada
		S1	Casa Rene Hauer	Propriedade privada
		S1	Osires S. Lepak	Propriedade privada
		S1	Casa Ninon	Propriedade privada
	SC	Casa das Pinturas	Propriedade privada	
	SE		Casa Marechal Floriano	Propriedade privada
			Casa Emilio Romani	Propriedade privada
			Casa João Luiz Bettega	Propriedade privada
ZR4		Casa Cinemateca	Propriedade do Município (por doação)	
		Casa Wichter	Propriedade do Município (por doação)	
		Martinus	Propriedade privada	
		Palacete Leão Junior	Propriedade privada	
		Manoel Pedro Lima	Propriedade privada	

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dentre as unidades selecionadas, constata-se que 83,4% são de propriedade privada, sendo apenas 03 (três) imóveis pertencentes à municipalidade, dentre eles: a Casa Wichter ⁸³ (Figura 53), onde funciona um museu de arte, a Casa Cinemateca ⁸⁴ (figura 54), que abriga um cinema, e o Hotel Jonhscher.

Estes 03 (três) imóveis tiveram sua titularidade transferida à Prefeitura Municipal de Curitiba e, como indenização, seus proprietários receberam o potencial construtivo correspondente para ser utilizado em outras áreas. Apenas a Casa Vermelha ⁸⁵ (figura 55), unidade administrada pela Fundação Cultural de Curitiba, encontra-se em processo de desapropriação para fins de preservação histórica, conforme se vê na tabela 17, a seguir detalhada:

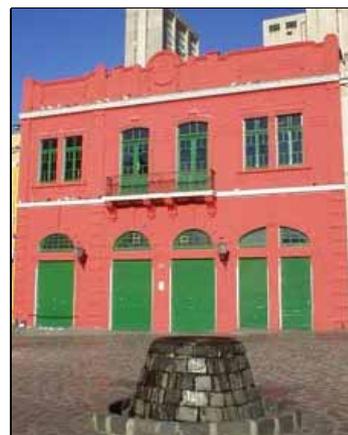


Figura 55: Casa Vermelha
Fonte: Guia Geográfico de Curitiba

Tabela 17: Resultado da Propriedade das UIPs

Propriedade das UIPs	Número	Porcentagem
Doadas ao Município	03	12,5%
Propriedade privada	20	83,4%
Propriedade privada, porém de interesse de desapropriação para fins de preservação.	01	4,1%
Total	24	100,00

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

⁸³ A Casa Wichter, também conhecida como a Casa Theodoro Bona, foi criada para abrigar as obras do pintor paranaense Theodoro de Bona. A partir da década de 20, a Casa abrigou um armazém de secos e molhados. Em 11 de maio de 1992, efetivou-se a doação do imóvel ao município sendo concedido o potencial construtivo ao proprietário. Nesta mesma época o imóvel foi restaurado, sendo inaugurado como museu, em maio de 1993, permanecendo até hoje como tal (IPPUC, 2000).

⁸⁴ A Cinemateca foi criada em 1975 e apresenta-se vinculada à Fundação Cultural de Curitiba e ao Museu Theodoro Bona, destinando-se à reunião, à restauração e à apresentação de filmes de valor artístico e histórico do Paraná e do Brasil. Em 1998, a Cinemateca ganhou sua própria sede na Rua Carlos Cavalcanti, com a reforma de dois casarões. A edificação foi tida como de interesse de preservação em 1991, passando a ser de propriedade do Município em 1993, recebendo os seus antigos proprietários, como forma de indenização, a concessão do potencial construtivo a ser utilizado em outras áreas (IPPUC, 2000).

⁸⁵ A Casa vermelha foi construída, em 1891, pelo alemão Wilhelm Peters, no Largo da Ordem. A unidade de interesse de preservação abrigou lojas e sedes de firmas comerciais, passando por vários donos. Em 1993, tornou-se um espaço cultural administrado pela Fundação Cultural de Curitiba. Em 1994, ao proprietário da edificação foi concedido o seu potencial construtivo para utilização em outras áreas e, posteriormente, foram realizadas as obras de restauração (IPPUC, 2000).

A desapropriação para fins de preservação histórica, pela qual o proprietário transfere a titularidade da sua UIP ao Município e, como forma de indenização, recebe a concessão de potencial construtivo a ser aplicado em outros lotes, encontra-se pouco aplicada desde a década de 90, na cidade de Curitiba. Tal medida tinha como objetivo a preservação de importantes edificações históricas, cujas obras de manutenção passavam a ser de responsabilidade da municipalidade. Com a maior consolidação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC muitos proprietários passaram a recuperar as suas UIPs com os recursos auferidos pela comercialização das suas cotas de potencial construtivo, diminuindo a prática da desapropriação para fins históricos.

4.1.4 Tipo de Uso

O tipo de uso estabelecido nas UIPs selecionadas revelam aspectos importantes desses imóveis preservados, especialmente quando considerada a correspondência de tal uso com a relação de propriedade dos imóveis.

Ao analisar os usos das UIPs, em conformidade com as suas respectivas zonas e setores, observa-se que as unidades culturais da amostra apresentam uma diversidade de atividades, na maioria relativas ao uso comercial e de serviços. Um dado a destacar é a predominância de UIPs destinadas a atividades culturais, concentradas na Zona Residencial-4 e no Setor Histórico. Dos 08 (oito) imóveis utilizados para atividades culturais, 03 (três) são (ou estão em vias de ser) de propriedade municipal, enquanto todos os demais, que representam 2/3 desses centros culturais, pertencem a particulares, a exemplo da Sociedade União Juventus⁸⁶ (figura 56) e do Palacete Leão Júnior⁸⁷ (figura 57).



Figura 56: Sociedade União Juventus, edificação de propriedade privada que abriga o Centro de Cultura Polonesa.

Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba.

⁸⁶ A Sociedade União Juventus é uma edificação eclética, construída em 1920, que abriga a Sede do Centro de Cultura Polônica da Sociedade União Juventus. O Centro é uma continuidade da Associação Cultural dos Poloneses, fundada em 1935, e incorporada pelo Clube União Juventus, que reúne representantes da colônia polonesa em Curitiba. O imóvel, que abrigava a sede do grupo folclórico do clube e uma biblioteca, e encontrava-se em razoável estado de conservação, solicitou a concessão do potencial construtivo em 2001 e deu início as obras de restauro e adaptação do prédio, com a finalidade de transformá-lo em um espaço cultural, aberto à comunidade, objetivando divulgar a cultura e tradições da Polônia.

No Setor Histórico e na Zona Central, existem UIPs com uso misto, nas quais coexistem o uso comercial e o habitacional em uma mesma edificação. Na Zona Residencial - 4, embora seja a que mais apresenta vocação residencial, não foi constada nenhuma UIP com uso residencial, mas apenas cultural e comercial, segundo descrito na tabela 18:



Figura 57: Palacete Leão Júnior, edificação de propriedade privada que abriga um Centro Cultural sobre a cidade de Curitiba.

Fonte: Guia Geográfico de Curitiba.

Tabela 18: Uso das UIPS

Zona/ Setor		UIPS	Uso		
Zona Central	-	Óticas Curitiba	Educacional - Liceu de Ofícios		
	-	Hotel Johnscher	Hotel		
	-	Hotel Ibis	Hotel		
	-	Casa Dos Anjos	Escritório de Advocacia		
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	Comercial		
	-	Sociedade União Juventus	Centro cultural		
	-	Solar Floriano	Misto		
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	Hotel		
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	Desocupada	
		S1	Casarão L. C. Branco	Comercial	
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	Centro cultural	
		S1	Sociedade Polono	Centro cultural	
		S1	Casa Rene Hauer	Misto	
		S1	Osires S. Lepac	Misto	
	SC		Casa das Pinturas	Restaurante	
		SE		Casa Marechal Floriano	Misto
				Casa Emilio Romani	Escritório de Advocacia
				Casa João Luiz Bettega	Educação e centro cultural
				Casa Cinemateca	Centro cultural- Cinema
ZR4		Casa Wichter	Centro cultural- Museu		
		Martinus	Comercial		
		Palacete Leão Junior	Centro cultural		
		Manoel Pedro Lima	Centro cultural- Museu		

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

⁸⁷ O Palacete Leão Júnior, considerado patrimônio histórico e arquitetônico brasileiro, foi construído no final do século XIX, em estilo neoclássico por Cândido de Abreu para abrigar a família Agostinho Ermelino de Leão Júnior, importante ervateiro do ciclo da erva-mate no Paraná. A família mudou-se para o Palacete em 1902. O casarão, um dos mais luxuosos construídos em Curitiba, teve portas, janelas, painéis e entalhes em pau-brasil; vidros e porcelanas importados da França e Bélgica. Em 1985, a propriedade foi inteiramente restaurada e, um ano e meio após, passou a abrigar um espaço cultural, agrupando, organizando e colocando ao acesso de todos, informações e exposições sobre a história, economia, vida associativa e artística de Curitiba.

Conforme os dados totalizados na tabela 19, abaixo esquematizada, predominam as UIPs utilizadas para fins culturais (29%), abrangendo museus, centros culturais e cinema, seguidas das UIPs utilizadas para fins comerciais (16,6%), e aquelas que conjugam o uso misto - comércio/residência (16,6%). A atividade hoteleira apresenta-se, em quarto lugar, representada em 12,5% das UIPS selecionadas (localizadas na Zona Central). O único imóvel desocupado, dentre os analisados, corresponde à Casa Hauer, que se mantém em estado precário de conservação (incendiado).

Tabela 19: Resultado-Uso das UIPS

Uso das UIPS	Número	Porcentagem
Comercial	04	16,6%
Residencial	0	0%
Misto (residencial e comercial)	04	16,6%
Hotel	03	12,5%
Espaço cultural (cinema e museus)	07	29,1%
Educação (liceu de ofício e curso de arquitetura)	02	8,4%
Escritório de advocacia	02	8,4%
Restaurante	01	4,2%
Desocupado	01	4,2%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

A partir dos resultados acima expostos, depreende-se que a recuperação dos imóveis históricos para novos empreendimentos imobiliários passa a ser, atualmente, uma tendência em Curitiba. O uso residencial perde espaço, dando lugar a centros culturais, comércio, hotéis, dentre outros, sob o domínio de empreendedores privados. Na opinião do arquiteto Jéferson Navolar, “o imóvel histórico valoriza qualquer negócio porque confere um charme especial ao estabelecimento”⁸⁸.

⁸⁸ Entrevista realizada com Jéferson Navolar - arquiteto restaurador, que presta consultoria na utilização do mecanismo da Transferência do Potencial Construtivo (Curitiba, junho de 2004).

Explica-se, daí, a razão pela qual o elemento “cultura” emerge como um atrativo, proporcionando um retorno financeiro garantido ao estabelecimento de propriedade privada. Os hotéis também aportam como uma nova tendência para o mercado privado nas áreas centrais já consolidadas. Os *hotéis de charme*, conhecidos na Europa como hotéis de pequeno porte, com espaço aconchegante e acolhedor, crescem nas áreas antigas e históricas de Curitiba. Um exemplo deste tipo de empreendimento é o Hotel Johnscher⁸⁹ (figuras 58 e 59), cujas estruturas foram restauradas e adaptadas para abrigar um pequeno hotel, freqüentado, via de regra, por artistas e empresários.



Figura 58: Hotel Johnscher - antes da restauração
Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba.



Figura 59: Hotel Johnscher - após a restauração
Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Curitiba

4.2 A ANÁLISE DA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UNIDADES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

A análise da aplicação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo apresenta-se subdividida em três partes: a primeira refere-se à análise do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo nas UIPs selecionadas, abordando as unidades que utilizaram o potencial construtivo no mesmo lote da UIP e/ou em outros lotes urbanos; a segunda corresponde ao impacto do instrumento da Transferência do Potencial no estado de conservação das UIPs da amostra e, por fim, a terceira etapa, que se fundamenta na relação entre o referido instrumento e o incentivo da redução do IPTU.

⁸⁹ O Hotel Johnscher foi instalado na Rua Barão do Rio Branco, 354, em 1917, mantendo-se em funcionamento até o ano 1975, quando então encerrou suas atividades. Em 1995, seus proprietários doaram-no à Prefeitura Municipal de Curitiba, em troca de potencial construtivo. Em 2000, a Prefeitura abriu licitação para conceder o direito de exploração comercial do local por 35 anos, em troca da recuperação do prédio. A rede San Juan, vencedora da licitação, investiu R\$ 1,5 milhão na reforma e restauração do imóvel. Após o restauro realizado em 2002, o imóvel voltou a abrigar um estabelecimento hoteleiro. O prédio, de três pavimentos, manteve a fachada e outros detalhes do estilo eclético da construção original. O prédio foi quase todo reformado e adaptado às tecnologias modernas, com o objetivo de lançar em Curitiba um conceito já consolidado na Europa: o de hotéis de charme, ou hotéis-boutique, diferentemente dos grandes empreendimentos hoteleiros (Informações extraídas de Carlos Ernesto Lobo Aichinger, da Planotel Arquitetura e Consultoria de Empreendimentos Turísticos, que fez e executou o projeto arquitetônico do novo Johnscher).

4.2.1 O Montante e a Destinação do Potencial Construtivo Transferido das UIPs

A análise da utilização do potencial construtivo nas UIPs fundamenta-se pelas seguintes características: se o potencial transferido foi utilizado totalmente no mesmo lote onde o imóvel preservado encontra-se edificado, ou se tal potencial foi estabelecido parcialmente no mesmo imóvel, ou, ainda, se o potencial somente pôde ser utilizado em outros imóveis. Tais aspectos são relacionados ao ano em que foi concedida a utilização do instrumento, ao ano em que foi realizada a 1º transferência, ao número de parcelas já transferidas e se o potencial já foi transferido total ou parcialmente, ou ainda não foi efetuado nas unidades selecionadas, conforme demonstrado na tabela 20:

Tabela 20: Utilização do Potencial Construtivo nas UIPS

Zona/ Setor		UIPS	Potencial Construtivo nas UIPS					
			Utilização	Ano Concessão	Ano da 1º Transferência	Nº de parcelas	Potencial transferido	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	Em outros lotes	1996	1996	05	Parcialmente	
	-	Hotel Johnscher	Em outros lotes	1996	1996	02	Totalmente	
	-	Hotel Ibis	No lote da UIP e em outros lotes	1995	1997	02	Totalmente	
	-	Casa Dos Anjos	Em outros lotes	2000	2000	09	Parcialmente	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	No lote da UIP e em outros lotes	2000	2001	04	Parcialmente	
	-	Sociedade União Juventus	No lote da UIP e em outros lotes	2001	2001	01	Parcialmente	
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	Em outros lotes	2001	-	-	-	
Setor Especial	SH	S1/S E-PE	Casa Hauer	Em outros lotes	1986	1989	01	Totalmente
		S1	Casarão L. C. Branco	Em outros lotes	1998	S.I.	01	Totalmente
		S1/S E-PE	Casa Vermelha	Em outros lotes	1994	1994	01	Totalmente
		S1	Sociedade Polono	Em outros lotes	1995	1998	02	Parcialmente
		S1	Casa Rene Hauer	No lote da UIP e em outros lotes	1998	1999	04	Totalmente
		S1	Osires S. Lepac	Em outros lotes	2002	-	-	-
		S1	Casa Ninon	Em outros lotes	1990	1993	01	Totalmente
	SC	Casa das Pinturas	No lote da UIP e em outros lotes	1996	1998	01	Totalmente	
	SE	Casa Marechal Floriano	Em outros lotes	1991	S.I.	01	Totalmente	
		Casa Emilio Romani	No lote da UIP e em outros lotes	1991	S.I.	S.I.	S.I.	
		Casa João Luiz Bettiga	Em outros lotes	2003	-	-	-	

Continuação da tabela 20:

Zona/ Setor	UIPS	Potencial Construtivo nas UIPS				
		Utilização	Ano Concessão	Ano da 1ª Transferência	Nº de parcelas	Potencial transferido
ZR4	Casa Cinemateca	Em outros lotes	1993	1993	01	Totalmente
	Casa Wichter	Em outros lotes	1992	1992	02	Totalmente
	Martinus	No lote da UIP e em outros lotes	1999	2001	01	Totalmente
	Palacete Leão Junior	No lote da UIP e em outros lotes	2001	2001	02	Parcialmente
	Manoel Pedro Lima	Em outros lotes	2002	-	-	-

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Como visto, mais de 60% das unidades somente utilizaram o potencial construtivo em outros lotes e cerca de 30% utilizaram o potencial construtivo parcialmente no lote onde a UIP encontra-se edificada, utilizando o potencial remanescente em outras áreas, nos moldes descritos na tabela 21:

Tabela 21: Utilização do Potencial Construtivo

Utilização do Potencial Construtivo	Número	Porcentagem
Apenas no lote da UIP	0	0%
Em outros lotes	16	66%
No lote da UIP e em outro lotes	08	33%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Isso significa dizer que, no universo da amostra selecionada, 08 (oito) casas estão inseridas em lotes cujas proporções podem ser aproveitadas para a inserção de novas construções, como é o caso da Zona Central, que apresenta 03 (três) edificações com potencial utilizado parcialmente no mesmo lote da UIP e o restante em outras áreas, como por exemplo, o Hotel IBIS ⁵¹ (figuras 60 e 61), cujo proprietário utilizou o casarão antigo (UIP) como entrada e recepção do hotel e nos fundos do lote ergueu um edifício com apartamentos.

⁵¹ A UIP do Hotel IBIS foi construído no início do século XX, na Rua Mateus Leme, 346. O imóvel teve potencial concedido em 1995, mas somente a partir de 1997 realizou as transferências de potencial construtivo no mesmo lote da UIP e em outras áreas, finalizando as obras de restauro em 1999.



Figura 60: Hotel IBIS, antes da Transferência de Potencial Construtivo.

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social.



Figura 61: Hotel IBIS com o edifício construído aos fundos do lote, mediante a utilização da TPC

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social.

Na amostra selecionada, cerca de 60% das edificações que utilizaram o instrumento realizaram a 1º transferência no mesmo ano em que foi concedido o potencial construtivo, sendo que apenas 16% efetuaram a primeira transferência 02 anos após a concessão do potencial. Estes dados refletem que a média de tempo para realizar a 1º transferência é de até 01 ano após a concessão do potencial, ou seja, o potencial a transferir é comercializado com terceiros, analisado e concedido, pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural, e transferido em um período de 12 meses, segundo consta da tabela 22:

Tabela 22: Relação entre o tempo de concessão e a 1º transferência

Número de parcelas do potencial transferido	Número	Porcentagem
Até 01 ano	12	63,0%
Mais de 01 ano e menos de 02 anos	02	10,5%
Mais de 02 anos	03	16,0%
Sem informação	02	10,5%
Total	19	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Como dito, a maioria das unidades realizarem a primeira transferência do potencial construtivo no mesmo ano de concessão do potencial, porém as demais transferências posteriores, por vezes, revelam-se morosas, como é o caso das Óticas Curitiba⁹¹, cuja concessão de potencial e a primeira transferência foram efetuadas em 1996, e, até o ano de 2004, ainda existem transferências a realizar.

⁹¹ O prédio das Óticas Curitiba foi construído em 1919, sendo classificado, em 1979, como Unidade de Interesse de Preservação (UIP). A edificação teve potencial de construção concedido em 1996 e até o ano de 1997 já realizou 05 (cinco) transferências de potencial, abrigoando, desde 2000, o Liceu de Ofícios.

Realmente, as transferências, muitas vezes, são morosas não somente pelas diversas etapas que são necessárias para a concessão e utilização do potencial construtivo, no lote da UIP e/ ou em outros lotes. A delonga para a realização das transferências de potencial pode ser justificada, em alguns casos, pela baixa demanda para a compra de potencial construtivo (solo criado). Vale dizer, se a procura do potencial construtivo pelos incorporadores imobiliários decresce, conseqüentemente, os proprietários de UIPs encontrarão mais dificuldades para comercializar o potencial a estes concedido.

Na opinião da presidente da CAPC – Márcia Gonzalez ⁹² (2003), os processos de transferência de potencial construtivo das UIPs tornaram-se mais morosos após a aprovação da nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (2000), pois os parâmetros construtivos nela estabelecidos para algumas áreas tornaram-se mais restritivos, inibindo a utilização e compra de potencial construtivo oriundo das UIPs.

Outra análise correspondente à aplicação do potencial construtivo das UIPs refere-se à quantidade deste que é concedida para transferência em outros lotes e ao seu montante já transferido, como demonstra a tabela 23, a seguir:

Tabela 23: O potencial concedido e transferido

Zona/ Setor		UIPS	Potencial Construtivo nas UIPs			
			Potencial a transferir (m ²)	Potencial Transferido (m ²)	Potencial Transferido (%)	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	2.401,43	2.156,06	89,80%	
	-	Hotel Johnscher	4.539,20	4.539,20	100%	
	-	Hotel Ibis	1.060,00	1.060,00	100%	
	-	Casa Dos Anjos	1.148,88	1.036,16	90,17%	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	3.305,34	2.820,10	85,32%	
	-	Sociedade União Juventus	7.249,23	1.482,39	20,44%	
	-	Solar Floriano	1.900,60	324,04	17,00%	
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	3.168,00	Em análise	-	
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	3.154,19	3.154,19	100%
		S1	Casarão L. C. Branco	1.929,08	1.929,08	100%
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	2.099,66	2.099,66	100%
		S1	Sociedade Polono	1.826,57	1.646,36	90,10%
		S1	Casa Rene Hauer	2.067,18	2.067,18	100%
		S1	Osires S. Lepak	1.136,38	-	-
		S1	Casa Ninon	827,32	827,32	100%
	SC	Casa das Pinturas	1.028,33	1.028,33	100%	
	SE		Casa Marechal Floriano	4.545,00	4.545,00	100%
			Casa Emilio Romani	11.929,26	S.I.	S.I.
		Casa João Luiz Bettega	3.367,60	Em análise	-	

⁹² As informações foram extraídas de entrevista com a Presidente da Comissão de Avaliação de Patrimônio Cultural (CAPC), arquiteta Ana Márcia Gonzalez, realizada em Junho de 2004.

Continuação da Tabela 23:

Zona/ Setor	UIPS	Potencial Construtivo nas UIPS		
		Potencial a transferir (m ²)	Potencial Transferido (m ²)	Potencial Transferido (%)
ZR4	Casa Cinemateca	1.078,90	1.078,90	100%
	Casa Wichter	1.268,39	1.268,39	100%
	Martinus	741,26	741,26	100%
	Palacete Leão Junior	9.459,40	1.952,00	20,63%
	Manoel Pedro Lima	988,12	Em análise	-
Total		72.219,32	35.755,62	49,50%

Fonte: Elaboração de Ana Paula Bitencourt

Na amostra selecionada, 50% das edificações já efetuaram a transferência total do potencial construtivo concedido, 30% realizaram-na parcialmente, e, apenas, 4,2% ainda não efetuaram qualquer transferência do potencial. Todavia, ainda existem requerimentos de transferências em análise, na CAPC, correspondendo a 12,5% das unidades selecionadas, como mostra a tabela 24:

Tabela 24: Transferência do Potencial Construtivo nas UIPs

Potencial Construtivo nas UIPs	Número	Porcentagem
Transferido totalmente	12	50%
Transferido parcialmente	07	30%
Transferência em análise	03	12,5%
Não transferido	01	4,2%
Sem informação	01	4,2%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dentre os imóveis selecionados, que não efetuaram a transferência em sua totalidade, cerca de 17% já transferiram mais de 70% do potencial concedido e 13% transferiram menos de 25% do potencial determinado, de acordo com os dados da tabela 25:

Tabela 25: Potencial transferido

Potencial transferido	Número	Porcentagem
0% e em análise	04	16,70%
0,1% a 25%	03	12,50%
26% a 50%	0	0%
51% a 70%	0	0%
71% a 99%	04	16,70%
100%	12	50%
Sem informação	01	4,1%
Total	24	100,00

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dos imóveis que já transferiram totalmente o potencial concedido, mais de 60% realizaram a transferência completa em uma única operação e cerca de 33% efetuaram a transferência em pelo menos em 02 etapas, conforme descrito na tabela 26, a seguir:

Tabela 26: Número de parcelas do potencial transferido

Número de parcelas do potencial transferido	Número	Porcentagem
1 parcela	08	66,5%
2 a 4 parcelas	04	33,5%
5 parcelas ou mais	0	0%
Total	12	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Segundo foi explanado anteriormente, a partir da Resolução Municipal n.º 02/99, as transferências ficaram atreladas às realizações das obras de restauro, sendo vedada a transferência do potencial construtivo em sua totalidade, de uma só vez. Desta forma, percebe-se que as edificações, cujo potencial construtivo somente foi concedido, a partir de 2000, realizaram ou estão realizando a transferência do potencial construtivo em diversas etapas, como é o caso da Casa dos Anjos⁹³ (figuras 62 e 63) que já transferiu cerca de 90% de potencial construtivo em 09 (nove) transações.



Figura 62: Casa dos Anjos antes da restauração
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social



Figura 63: Casa dos Anjos após a restauração
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social

Como expressão da aplicabilidade do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo na cidade de Curitiba, cumpre destacar que metade das unidades da amostra já efetivaram as transferências em sua totalidade, sendo que 49,50% do potencial construtivo total concedido para as UIPs já foram transferidos para outras localidades da cidade.

⁹³ A Casa dos Anjos foi construída no início do século XX e encontrava-se em estado precário de conservação, pois o antigo inquilino do imóvel promoveu a descaracterização do imóvel, cobrindo com tijolos algumas das janelas e colocando uma porta de aço na entrada da edificação. Em 1999, já desocupada, a casa foi colocada à venda e, no mesmo ano, adquirida por um grupo de arquitetos. Nesta época, a casa encontrava-se praticamente em ruínas, porque a cobertura, pisos, escadas e louças sanitárias foram destruídos com a desocupação do imóvel, resumindo-se, portanto, a uma fachada e paredes laterais. Com a aquisição, o grupo de arquitetos utilizou o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo para recuperar a edificação, que, aliás, foi a primeira a utilizar o instrumento com novas normas, baseadas na liberação das cotas de potencial construtivo atrelada à execução das obras de restauro. A restauração foi concluída em 2000, sendo o imóvel alugado a um escritório de advocacia, apresentando-se, atualmente, em bom estado de conservação.

Isso significa dizer que 35.755,62 m² (trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e cinco e sessenta e dois metros quadrados) de potencial construtivo já foram aplicados em áreas receptoras da cidade.

4.2.2 O impacto da Transferência do Potencial Construtivo no Estado de Conservação das UIPs

Para analisar o impacto decorrente da aplicação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, faz-se mister relacionar o estado de conservação das UIPs antes e após a concessão do potencial construtivo, uma vez que a realização das obras de restauração configura um condicionante da concessão desse instrumento por parte do Poder Municipal.

Apesar disso, ocorreram casos em que as obras foram efetuadas, antes mesmo do proprietário realizar a 1ª transferência de potencial, como é o caso da Casa Martinus⁹⁴ (figuras 64 e 65) que foi restaurada no ano de 2000 e só efetuou a 1ª transferência em 2001.



Figura 64: Edificação antes da restauração.
Fonte: Secretaria Municipal de Comunicação Social



Figura 65: Edificação restaurada antes mesmo de efetuar a 1ª transferência de Potencial Construtivo
Fonte: Secretaria Municipal de Comunicação Social.

⁹⁴ O imóvel Martinus foi construído no início do século XX, para uso apenas residencial, na esquina da Rua Trajano Reis com Paula Gomes. O frontão voltado para a Rua Paula Gomes é típico da arquitetura dos imigrantes alemães que vieram para Curitiba.

A tabela 27 a seguir apresenta o estado de conservação das UIPS antes e após a Concessão do Potencial Construtivo:

Tabela 27: Estado de conservação das UIPS

Zona/ Setor		UIPS	Estado de Conservação	
			Antes da concessão do Potencial Construtivo	Após a concessão do Potencial Construtivo
Zona Central	-	Óticas Curitiba	S.I.*	Bom
	-	Hotel Johnscher	Precário	Bom
	-	Hotel Ibis	Razoável	Bom
	-	Casa Dos Anjos	Precário	Bom
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	Precário/ razoável	Bom
	-	Sociedade União Juventus	Razoável	Bom
	-	Solar Floriano	S.I.*	Bom
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	Razoável/Precário	Bom
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	Precário
		S1	Casarão L. C. Branco	S.I.*
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	S.I.*
		S1	Sociedade Polono	Precário
		S1	Casa Rene Hauer	Bom
		S1	Osires S. Lepac	Precário/ razoável
		S1	Casa Ninon	Bom
	SC	Casa das Pinturas	S.I.*	
	SE		Casa Marechal Floriano	Razoável
			Casa Emilio Romani	Precário
			Casa João Luiz Bettega	Bom
ZR4		Casa Cinemateca	S.I.*	
		Casa Wichter	Razoável	
		Martinus	S.I.*	
		Palacete Leão Junior	Bom	
		Manoel Pedro Lima	Excelente	

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

* A sigla SI representa imóveis sem informação quanto ao seu estado de conservação.

Considerando o elevado percentual dos imóveis sem informação (SI) sobre seu estado de conservação, antes da concessão da Transferência do Potencial Construtivo (29%), observa-se que, também, 29% das unidades encontravam-se em estado precário de conservação antes da concessão do instrumento, seguidas daquelas que se apresentavam em estado razoável de conservação (21%) e com bom estado de conservação (17%), conforme dados da tabela 28, abaixo esquematizada.

A única exceção que se constata é a Casa Manuel Pedro Lima ⁹⁵, que, mesmo antes da concessão do potencial, já se encontrava em excelente estado de conservação.

Tabela 28: Estado de Conservação das UIPs antes da concessão do Potencial Construtivo

Estado de Conservação	Número	Porcentagem
S.I.	07	29,0%
Precário	07	29,0%
Razoável	05	21,0%
Bom	04	16,8%
Excelente	01	4,2%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

No respeitante ao estado de conservação das UIPS após a concessão do Potencial Construtivo, verifica-se que 79% das edificações apresentaram-se em bom estado de conservação, cerca de 12% em excelente estado de conservação e apenas 8,4% se apresenta em precário estado de conservação, como se conclui da tabela 29:

Tabela 29: Estado de Conservação das UIPs após a concessão do Potencial Construtivo

Estado de Conservação	Número	Porcentagem
S.I.	0	0%
Precário	02	8,4%
Razoável	0	0%
Bom	19	79%
Excelente	03	12,6%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dentre as unidades que se encontram em precário estado de conservação, destaca-se a **Casa Hauer** ⁹⁶ (figura 66), caracterizando o único exemplar a ter a concessão de potencial construtivo e não efetuar as devidas obras de restauração.

⁹⁵ A Casa Manoel Pedro Lima foi construída no início da década de 30, com forte influência *art déco* e abriga a sede da Fundação Santos Lima, composta por um museu e biblioteca dedicados à área médica. A Fundação é aberta ao público e apresenta desde o mobiliário original, bem como a história da família, composta por médicos ligados à história da cidade. A edificação desde 1999 apresenta-se em excelente estado de conservação, sendo contemplada, de 1999 ao ano de 2004, com a isenção de 100% sobre o valor do IPTU. A edificação teve potencial concedido em 2002, mas a transferência ainda está em processo de análise pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural.

⁹⁶ A Casa Hauer, antiga loja de ferragens inaugurada em 1898, representava um dos mais significativos exemplares da arquitetura alemã em Curitiba, sendo a primeira edificação a utilizar o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo, em 1986. Em 1989, as cotas de potencial foram vendidas à Construtora Hauer e, em 1992, como as obras de restauros não foram efetivadas, a Procuradoria Geral do Município ajuizou uma ação contra os irmãos Hauer, exigindo a devolução ao Município dos valores recebidos a título de transferência. Em 1998, a casa foi alvo de um incêndio, encontrando-se atualmente abandonada, enquanto o seu destino está sendo decidido na justiça.

É importante observar o impacto qualitativo que o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo proporcionou aos imóveis culturais na cidade de Curitiba. O número de casas que se apresentava em estado precário de conservação, antes da concessão do potencial construtivo, totalizava 29% das unidades da amostra, enquanto, após a utilização do instrumento, apenas 8,4% das UIPs se apresentavam no estado precário. Igualmente, observa-se que, antes da utilização do instrumento, apenas 16,8% das unidades encontravam-se em bom



Figura 66: Casa Hauer - único imóvel cujo proprietário obteve a concessão de potencial construtivo e não realizou as devidas obras de restauração na unidade.

Foto: Ana Paula Mota de Bitencourt

Data: Junho de 2004

estado de conservação, ao passo que, após a concessão de potencial, quase 80% das unidades passaram a estar num bom estado de conservação.

A tabela 30, a seguir detalhada, procura sintetizar a mudança ocorrida no estado de conservação das UIPs, considerando o estágio anterior e posterior à concessão da Transferência do Potencial Construtivo.

Tabela 30: Estado de Conservação das UIPs antes e após a concessão do Potencial Construtivo

Estado de Conservação : antes/depois	Número	Porcentagem
Sem informação	07	29,2%
Precário/ Precário	01	4,20%
Precário/ Bom	05	20,80%
Precário/ Bom/ Razoável	01	4,20%
Razoável/Bom	05	20,80%
Bom/ Precário	01	4,20%
Bom/Bom	01	4,20%
Bom/Excelente	02	8,20%
Excelente/ Excelente	01	4,20%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Cerca de 40% das UIPs, que se apresentavam em estado precário ou razoável de conservação, passaram a apresentar-se em bom estado de conservação após a concessão do instrumento da TPC, a exemplo da Casa Louvre ⁹⁷ (figuras 67 e 68), onde abriga atualmente as lojas Marisa, e da Casa Emílio Romani ⁹⁸ (figuras 69 e 70), onde funciona um escritório de advocacia.

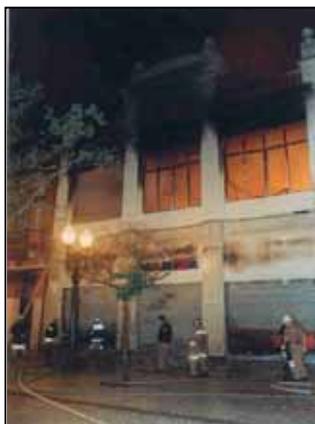


Figura 67: Casa Louvre em precário estado de conservação
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social.



Figura 68: Casa Louvre em bom estado de conservação após a utilização da TPC.
Fonte: Acervo da Secretaria



Figura 69: Casa Emílio Romani em precário estado de conservação.
Fonte: Acervo Secretaria Municipal de Comunicação Social



Figura 70: Casa Emílio Romani após a TPC, apresentando bom estado de conservação.
Fonte: Acervo Secretaria Municipal de Comunicação Social

⁹⁷ Edifício construído em 1912, onde esteve instalada, por muitos anos, a Casa Louvre, fundada por Bertholdo Hauer e Otto Braun, que era um tradicional estabelecimento comercial da Rua 15 de Novembro mantido em atividade até a década de 1980. Em 1997, o imóvel foi incendiado, sendo restaurado dois anos após. Em 2000, o imóvel teve o potencial construtivo concedido, realizando-se as primeiras transferências, a partir de 2001. Atualmente, a Casa Louvre abriga a loja de roupas femininas - Marisa.

⁹⁸ A Casa Emílio Romani é um sobrado de linhas neoclássicas, construído em 1910, na Praça Eufrásio Correia, e tombado pelo Estado do Paraná. Na década de 1930, abrigava o 39º Batalhão de Infantaria. Posteriormente, foi utilizado pela empresa Emílio Romani, abrigando, atualmente, um escritório de advocacia. O sobrado teve o potencial concedido no ano de 1991, apresentando-se, nesta época, em precário estado de conservação. Em 1999, foram iniciadas as obras de restauro, sendo solicitada à Prefeitura Municipal de Curitiba a redução do IPTU, sendo concedido um desconto de 90% (noventa por cento) sobre o seu valor. A restauração foi concluída em 2001 e o imóvel ainda se encontra em bom estado de conservação.

Cerca de 8,2% dos imóveis bem conservados passaram a apresentar-se em excelente estado de conservação e apenas um exemplar, representado pela Casa Ninon ⁹⁹, encontrava-se em bom estado de conservação antes da concessão do potencial e, posteriormente, passou a apresentar-se em estado precário de conservação.

No que tange ao aspecto da manutenção do estado de conservação das casas após a concessão do potencial construtivo, observa-se que, na amostra selecionada, apenas duas unidades apresentaram problemas de conservação após a utilização do instrumento: a Casa Ninon e a Sociedade Polono ¹⁰⁰, localizadas no Setor Especial Histórico, que obtiveram a concessão do potencial construtivo na década de 90 e, em seguida, foram restauradas, apresentando-se, naquele período, em bom estado de conservação. Entretanto, a partir de 2003, tais unidades passaram a apresentar problemas de conservação, necessitando, novamente, de novas obras de recuperação.

De modo geral, percebe-se que, no universo da amostra, o percentual de imóveis que apresentam problemas de conservação pós-concessão do instrumento da TPC é reduzido, fato a revelar que a maioria dos proprietários das UIPs apresentam um certo comprometimento com o bom estado de conservação de suas unidades após a utilização do instrumento.

Contudo, os problemas de conservação das UIPs após a utilização do potencial construtivo podem ser considerados como um ponto negativo da aplicação do instrumento da TPC, porquanto não se pode descartar a possibilidade de alguns proprietários utilizarem o instrumento em sua totalidade para a restauração de suas unidades e, após algum tempo, até mesmo por questões financeiras, ficarem impossibilitados de manter os seus imóveis em bom estado de conservação, necessitando de outras formas de incentivo, para recuperar a sua unidade, certo que o potencial construtivo somente pode ser concedido uma única vez.

⁹⁹ A Casa Ninon, localizada no Bairro de São Francisco, utilizou a Transferência do Potencial Construtivo em 1990, promovendo as devidas obras de restauração. Até o ano de 2001, a casa apresentava-se em bom estado de conservação, mas, nos anos de 2002 e 2003, a edificação já apresentava a necessidade de realizar novas obras de conservação, a ponto de ser considerado, pela Secretaria Municipal de Urbanismo, como precário o seu estado de conservação.

¹⁰⁰ O imóvel Sociedade Polono foi construído para abrigar a Sociedade Polono-Brasileira Tadeusz Kosciuszko, criada em junho de 1890, sendo que a sede apenas foi construída em meados da década de 1930 pelos próprios associados que obtiveram a concessão do potencial construtivo em 1995. Nesta época o imóvel encontrava-se em precário estado de conservação, quando então, em 1998, realizaram-se as primeiras transferências de potencial construtivo. O imóvel teve seu restauro concluído em 2000, apresentando-se até o ano de 2003 em bom estado de conservação. Em 2004, segundo informações extraídas da ficha do imóvel-Guia Amarela, a unidade começou a apresentar problemas de conservação, permanecendo, atualmente, em razoável estado de conservação.

4.2.3 A Redução do IPTU em UIPs Contempladas com a Transferência do Potencial Construtivo

A redução do valor do IPTU, como modo de incentivo à preservação das Unidades de Interesse de Preservação, também foi objeto de análise na amostra selecionada. Para tanto, foi elaborada a tabela 31, que apresenta as unidades favorecidas com tal incentivo, os respectivos valores e, por fim, o intervalo temporal do benefício da redução do imposto como da Concessão de Potencial Construtivo.

Tabela 31: Concessão de Redução sob o valor do IPTU

Zona/ Setor		UIPS	Redução sobre o valor do IPTU		1ª Concessão de Potencial Construtivo	
			Utilização	Redução	Ano	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	-	-	1996	
	-	Hotel Johnscher	-	-	1996	
	-	Hotel Ibis	-	-	1995	
	-	Casa Dos Anjos	-	-	2000	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	-	-	2000	
	-	Sociedade União Juventus	-	-	2001	
	-	Solar Floriano	2002	100%	2001	
SE-PE	Casa Issa M. Issa	1998 1999 2000	50% 10% 10%	2001		
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	-	-	1986
		S1	Casarão L. C. Branco	-	-	1998
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	-	-	1994
		S1	Sociedade Polono	2000	80%	1995
		S1	Casa Rene Hauer	1999 2000	70% 100%	1998
		S1	Osires S. Lepac	2000	20%	2002
		S1	Casa Ninon	-	-	1990
	SC	Casa das Pinturas	-	-	1996	
	SE	Casa Marechal Floriano	2000	10%	1991	
		Casa Emilio Romani	1999	90%	1991	
Casa João Luiz Bettega		-	-	2003		
ZR4	Casa Cinemateca	-	-	1993		
	Casa Wichter	-	-	1992		
	Martinus	-	-	1999		
	Palacete Leão Junior	-	-	2001		
	Manoel Pedro Lima	1999 a 2004	100%	2002		

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Observa-se que, do total das 24 UIPs analisadas, apenas 08 unidades solicitaram e obtiveram a redução sobre o valor do IPTU, correspondendo a 33% das unidades da amostra, conforme descrito na tabela 32, a seguir:

Tabela 32: Quanto à utilização do Instrumento de Redução do IPTU

Redução de IPTU	Número	Porcentagem
Sim	08	33,3%
Não	16	66,7%
Total	24	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Dentre os imóveis contemplados, mais de 60% obtiveram redução superior a 80% sobre o valor do IPTU, conforme descrito na tabela 33, destacando-se a Casa Manoel Pedro Lima, que, de 1999 a 2004, conseguiu isenção total do valor de IPTU, em razão do seu excelente estado de conservação e a Casa René Hauer ¹⁰¹ (figuras 71 e 72), que, em 2000, também obteve isenção total do IPTU.

Tabela 33: Quanto aos valores de redução de IPTU nas UIPS

Redução de IPTU	Número	Porcentagem
10% a 30%	03	37,5%
40% a 70%	0	0%
80% a 100%	05	62,5%
Total	08	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt



Figura 71: Imóvel antes da restauração.
Acervo: Acervo da Secretaria Municipal do Urbanismo



Figura 72: Imóvel após a restauração com isenção do IPTU pelo seu excelente estado de conservação
Acervo: Acervo da Secretaria Municipal do Urbanismo

O aumento do número de UIPs que obtiveram a redução do valor do IPTU, após a concessão da Transferência do Potencial Construtivo, pode ser justificada pelo melhor estado de conservação das unidades após a utilização do instrumento da TPC, uma vez que esses imóveis conservados se tornam mais aptos a receberem o incentivo relativo à isenção parcial ou total do IPTU, conforme apresenta a tabela 34:

¹⁰¹ Sobrado eclético, construído na Rua São Francisco 164, no início do século XX, era de uso misto, como característico da época, pois se destinava ao comércio, no piso térreo, e à residência, no pavimento superior. O imóvel teve seu potencial concedido no ano de 1988, mas, apenas em 1999, iniciou a transferência do potencial e as obras de restauração. Nesta mesma época, o imóvel teve uma dedução de 70% sobre o valor do IPTU, pelo seu bom estado de conservação. Com as obras de restauro concluídas, o imóvel passou a ter isenção total do IPTU, apresentando-se até o ano de 2004 em excelente estado de conservação.

Tabela 34: O incentivo do IPTU antes e após a Concessão do Potencial Construtivo

Redução de IPTU	Número	Porcentagem
Antes da Concessão de Potencial	02	25%
Após a Concessão de Potencial	05	62,5%
Antes e após a Concessão de Potencial	01	12,5%
Total	08	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Assim, antes da concessão da transferência do potencial construtivo, apenas 02 (duas) unidades utilizaram o incentivo da redução do IPTU: a Casa Osires S. Lepac¹⁰² (figuras 73 e 74) e a Casa Manoel Pedro Lima, correspondendo a 25% das unidades da amostra, ao passo que, após a concessão da TPC, 05 (cinco) unidades passaram a utilizar o referido incentivo, correspondendo a 62,5% do universo em amostragem.



Figura 73: Casa Osires S. Lepac- imóvel com 20% de redução do IPTU antes da TPC
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social



Figura 74: Casa Osires S. Lepac - imóvel restaurado após a TPC.
Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Comunicação Social

Cabe destacar que, mesmo havendo uma maior utilização do incentivo fiscal a partir da aplicação da Transferência de Potencial nas UIPs, o referido benefício não é aplicado em muitas unidades que se encontram aptas para tal incentivo.

¹⁰² A Casa Osires S. Lepac foi construída no início do século XX, na Rua São Francisco, sendo de uso misto, pois abrigava comércio, no térreo, e residência, no pavimento superior. O imóvel na década de 90 encontrava-se em precário estado de conservação e estava à venda. Em 2002, porém, o imóvel teve o potencial construtivo concedido, e iniciou as obras de restauro, independente da transferência do potencial, apresentando, nos anos de 2002 e 2003, bom estado de conservação.

Embora apenas 02 (dois) imóveis tenham solicitado e obtido o aludido incentivo fiscal, é certo que, tomando-se como critério o estado de conservação dos imóveis (razoável, bom e excelente), antes da concessão do Potencial Construtivo, 12 (doze) imóveis poderiam obter a redução do valor do IPTU. No momento posterior à concessão do Potencial, esse número aumentaria para 22 (vinte e dois) imóveis, que se encontram aptos para obterem o benefício, no entanto, até o momento, apenas 05 (cinco) unidades se valeram do referido incentivo, como se observa da tabela 35:

Tabela 35: O incentivo do IPTU e a Concessão de Potencial Construtivo

Zona/ Setor		UIPS	Estado de Conservação		Redução do IPTU		
			Antes da Concessão do Potencial	Após a Concessão do Potencial	Antes da Concessão do Potencial	Após a Concessão do Potencial	
Zona Central	-	Óticas Curitiba	S.I.	Bom	Não	Não	
	-	Hotel Johnscher	Precário	Bom	Não	Não	
	-	Hotel Ibis	Razoável	Bom	Não	Não	
	-	Casa Dos Anjos	Precário	Bom	Não	Não	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	Precário/razoável	Bom	Não	Não	
	-	Sociedade União Juventus	Razoável	Bom	Não	Não	
	-	Solar Floriano	S.I.	Bom	Não	Sim	
SE-PE	Casa Issa M. Issa	Razoável/Precário	Bom	Sim	Não		
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	Precário	Precário	Não	Não
		S1	Casarão L. C. Branco	S.I.	Bom	Não	Não
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	S.I.	Bom	Não	Não
		S1	Sociedade Polono	Precário	Bom/razoável	Não	Sim
		S1	Casa Rene Hauer	Bom	Excelente	Não	Sim
		S1	Osires S. Lepak	Precário/razoável	Bom	Sim	Não
		S1	Casa Ninon	Bom	Precário	Não	Não
	SC	Casa das Pinturas	S.I.	Bom	Não	Não	
	SE	Casa Marechal Floriano	Razoável	Bom	Não	Sim	
		Casa Emilio Romani	Precário	Bom	Não	Sim	
Casa João Luiz Bettiga		Bom	Bom	Não	Não		
ZR4	Casa Cinemateca	S.I.	Bom	Não	Não		
	Casa Wichter	Razoável	Bom	Não	Não		
	Martinus	S.I.	Bom	Não	Não		
	Palacete Leão Junior	Bom	Excelente	Não	Não		
	Manoel Pedro Lima	Excelente	Excelente	Sim	Sim		

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

Apesar de toda as vantagens auferidas com a eventual redução do valor do IPTU, percebe-se que o instrumento ainda não é aplicado em toda a sua totalidade. Segundo a Presidente da CAPC, a arquiteta Ana Márcia Gonzalez¹⁰³, um dos motivos que pode justificar a falta de interesse pela percepção do referido benefício é o compromisso que o proprietário do imóvel contemplado pelo desconto do IPTU passa a ter com a preservação e zelo do seu imóvel, sendo, inclusive, fiscalizados pelos órgãos competentes.

4.3 ANÁLISE DAS UNIDADES RECEPTORAS DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

A análise das unidades receptoras encontra-se subdivida em 02 partes: na primeira, examina-se a localização dos lotes receptores de potencial construtivo oriundo das UIPs e, na segunda, são abordados os usos dos referidos lotes. Para tanto, foi elaborada a tabela 36, que contém a zona em que se localizam os lotes receptores e os usos e atividades neles desenvolvidos, conforme pode ser observado a seguir:

Tabela 36: Zona/ Setor e Uso dos lotes receptores de potencial oriundo das UIPs da amostra.

Zona/ Setor		UIPS	Áreas receptoras do Potencial Construtivo	
			Número de parcela da TDC segundo a Zona Receptora	Uso do imóvel receptor segundo a parcela da TDC comercializada
Zona Central	-	Óticas Curitiba	1º = ZR4 2º = ZR3 3º = ZR4 4º = ZR3 5º = ZE	1º = Comercial 2º = Comercial 3º = Comercial 4º = S.I.* 5º = Residencial
	-	Hotel Johnscher	1º = ZR4 2º = ZR4	1º = Hotel 2º = Comercial
	-	Hotel Ibis	1º = ZR3 2º = SE	1º = Residencial 2º = Residencial
	-	Casa Dos Anjos	1º = ZR4 2º = ZR3 3º = ZR4 4º = ZR3 5º = ZR4 6º = ZR4 7º = SE 8º = ZR4 9º = ZR2	1º = Residencial 2º = Residencial 3º = Residencial 4º = Residencial 5º = Residencial 6º = Residencial 7º = Residencial 8º = Vago 9º = Vago

¹⁰³ Informações extraídas da entrevista realizada com a arquiteta e presidente da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural - CAPC, da Prefeitura Municipal de Curitiba, em junho de 2004.

Continuação da tabela 36:

Zona/ Setor		UIPS	Áreas receptoras do Potencial Construtivo		
			Número de parcela da TDC segundo a Zona Receptora	Uso do imóvel receptor segundo a parcela da TDC comercializada	
	SE-PE	Louvre (Lojas Marisa)	1º=SE 2º=SE 3º=SE 4º=SE	1º=S.I.* 2º= Residencial (CV) 3º= Residencial (CV) 4º=Vago	
	-	Sociedade União Juventus	S.I.*	Residencial	
	-	Solar Floriano	SE	Vago	
	SE-PE	Casa Issa M. Issa	-	-	
Setor Especial	SH	S1/SE-PE	Casa Hauer	ZC	S.I.*
		S1	Casarão L. C. Branco	S.I.*	S.I.*
		S1/SE-PE	Casa Vermelha	ZC	S.I.*
		S1	Sociedade Polono	1º=ZR3 2º=ZR3	1º=Vago 2º=Comercial
		S1	Casa Rene Hauer	1º=ZR4 2º=ZR4 3º= ZC 4º=ZR4	1º=Residencial 2º=Vago 3º= Comercial 4º=Residencial
		S1	Osires S. Lepak	-	-
	S1	Casa Ninon	ZC	Hotel	
	SC	Casa das Pinturas	ZR2	Vago	
Setor Especial	SE	Casa Marechal Floriano	S.I.*	S.I.*	
		Casa Emilio Romani	S.I.*	S.I.*	
		Casa João Luiz Betttega	-	-	
ZR4		Casa Cinemateca	ZR4	S.I.*	
		Casa Wichter	ZR3	Comercial	
		Martinus	SE	Residencial	
		Palacete Leão Junior	1º=ZR4 2º=ZT (nova Curitiba)	1º=Comercial 2º=Vago	
		Manoel Pedro Lima	-	-	

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

* A sigla SI representa imóveis sem informação quanto ao seu estado de conservação.

A partir dos dados obtidos, observa-se, que, dentre as 24 (vinte e quatro) UIPs da amostra, 21 (vinte e uma) unidades efetuaram transferências de potencial, até o momento, para 42 (quarenta e dois) lotes urbanos da cidade.

4.3.1 Localização das Unidades Receptoras do Potencial Construtivo Transferido das UIPs

No que tange à localização das unidades receptoras, verifica-se que 33% do potencial transferido foram destinados para a Zona Residencial – 4, percentual justificado pela vocação residencial da Zona e por a mesma apresentar parâmetros construtivos menos rígidos quando comparadas às demais Zonas Residenciais, já que se trata de uma zona de expansão residencial da cidade.

O Setor Estrutural, que, também, se caracteriza como uma área de expansão urbana, situa-se em segundo lugar, recebendo 21,5% do montante de potencial transferido, conforme a tabela 37, a seguir descrita. Muitas das transferências de potencial construtivo foram direcionadas para o Setor Estrutural, especialmente oriundas de UIPs localizadas no mesmo Setor, em virtude da flexibilidade de parâmetros construtivos e por constituir novas áreas de expansão urbana.

Apesar de também apresentar flexibilidade em relação aos parâmetros construtivos, à Zona Central foram destinadas apenas 9,5% do montante de potencial transferido, sendo direcionado para empreendimentos comerciais e hotéis, reforçando a característica comercial da referida zona, formada por antigas e tradicionais áreas da cidade, já consolidadas.

Tabela 37: Zona/Setor das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo oriundo das UIPs

Zona das Unidades Receptoras	Número	Porcentagem
ZR4	14	33,3%
SE	09	21,5%
ZR3	08	19,0%
ZC	04	9,5%
ZR2	02	4,7%
ZT	01	2,5%
S.I.	04	9,5%
Total	42	100%

Elaboração: Ana Paula Bitencourt

O quadro acima reforça a efetividade na aplicação do instrumento da TPC em Curitiba, devido ao processo de expansão urbana que propiciou a demanda por solo criado, amparado pelos incentivos conferidos por lei em termos de adicional de potencial construtivo para os imóveis receptores. Ao todo, cerca de metade dos imóveis que receberam potencial construtivo transferido das UIPs situa-se nas áreas de expansão da cidade – Zona Residencial – 4 e Setor Estrutural.

4.3.2 O Uso das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo Transferido das UIPs

Conforme os dados inseridos na tabela 38, abaixo detalhada, observa-se que 38% do potencial construtivo oriundo das UIPs selecionadas foram destinados para empreendimentos habitacionais e 19% para edifícios comerciais. O mesmo percentual de 19% se aplica aos lotes vagos, presentes em todos as Zonas e Setores, salvo na Zona Central, cujos proprietários adquiriram o potencial construtivo, antes mesmo de iniciar a construção. A predominância do uso residencial, nos imóveis receptores da TPC oriunda das UIPs, sem dúvida, reforçou a maior demanda por potencial construtivo nessas áreas de expansão residencial urbana.

Tabela 38: Uso das Unidades Receptoras de Potencial Construtivo oriundo das UIPs

Uso das Unidades Receptoras	Número	Porcentagem
Hotel	02	4,9%
Comercial	08	19,0%
Residencial	16	38,1%
Vago	08	19,0%
S.I.	08	19,0%
Total	42	100%

Fonte: Ana Paula Bitencourt

4.4 IMPACTOS DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NA CIDADE DE CURITIBA

A partir das análises realizadas nas UIPs que compõem a amostra selecionada, constata-se que o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo -TPC, na cidade de Curitiba, resultou em impactos¹⁰⁴ no espaço urbano da cidade e no processo de operacionalização do mercado imobiliário urbano.

Levando-se em conta que, ao longo de pouco mais de 20 anos, o governo municipal de Curitiba viabilizou a **implantação pioneira no país do instrumento da TPC** em cerca de 50 Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, propiciando, com isso, a preservação e a conservação desses imóveis de interesse cultural, impõe-se reconhecer, em termos de **impacto quantitativo**, a expressividade desse instrumento urbanístico.

A rigor, foi a moderna gestão administrativa municipal que possibilitou a implementação do instrumento da TPC, em todas as suas etapas - concessão e transferência –

¹⁰⁴ Os impactos propiciados pelo instrumento da TPC, conforme explicitado na abordagem metodológica apresentada na introdução, pautou-se em RIBEIRO & CARDOSO (2003), subsidiando cada etapa da análise do instrumento nos itens anteriores deste capítulo.

em, aproximadamente, 50% das UIPs, até o presente momento, como se observou da amostra selecionada, atestando-se que, a despeito da complexidade dos procedimentos utilizados no instrumento, este conseguiu ser efetivamente implementado na cidade de Curitiba, diferentemente do que ocorreu em outras cidades brasileiras.

É importante ressaltar que a operacionalização da TPC somente se efetivou em Curitiba em razão da aceitação do instrumento por parte do mercado imobiliário, seja pelos proprietários dos imóveis preservados, seja pelos incorporadores que adquiriram o potencial construtivo transferido, amparados tecnicamente por profissionais do ramo – engenheiros, arquitetos e restauradores. Neste contexto, observa-se o **impacto subjetivo** do instrumento, que se expressa na mudança do estado de espírito da população a partir da utilização da TPC. Se antes os proprietários das unidades culturais provocam incêndios criminosos e destruições em suas edificações, motivados pelo sentimento de insatisfação por possuir um imóvel histórico, a partir do advento da Lei 6.337/82 que estabeleceu a TPC, o sentimento de descontentamento transformou-se.

As vantagens financeiras propiciadas pela TPC aos proprietários de unidades culturais recrudesceram a demanda pela utilização do instrumento, a ponto de aumentar, inclusive, o número de proprietários que solicitam a inclusão de seus imóveis na listagem das UIPs.

Outro aspecto importante a considerar é que a utilização do instrumento promoveu, de modo bastante evidente, a recuperação de diversas unidades que se encontravam em precário estado de conservação, apresentando-se, muitas vezes, abandonadas e/ou subutilizadas, o que caracteriza um **impacto qualitativo** do instrumento no âmbito dos imóveis de interesse cultura da cidade. Com as devidas obras de conservação e restauro, as unidades passaram a apresentar um bom estado de conservação, inserindo-se, daí, na dinâmica urbana da cidade, desenvolvendo atividades comerciais, culturais, educacionais e de prestação de serviços. Mais que isso, as unidades tornaram-se aptas a obter o incentivo do IPTU, propiciando um maior estímulo para a manutenção e preservação das referidas unidades.

Verifica-se, outrossim, que o instrumento apresentou-se, de uma forma geral, **eficiente**, uma vez que, com os recursos auferidos da comercialização do potencial construtivo, a maioria dos proprietários efetivou a restauração de suas unidades, mantendo-as, ainda, em bom estado de conservação. Contudo, vale destacar que esta afirmativa carece de

uma nova avaliação, daqui a alguns anos, uma vez que a conclusão dos processos analisados é relativamente recente e resta constatar se, a médio e longo prazo, os proprietários desses imóveis restaurados o manterão em bom estado de conservação.

Ressalte-se, outrossim, o tamanho reconhecimento do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo em Curitiba, por parte da comunidade e daquelas pessoas mais diretamente envolvidas, atestado pela compra e venda do potencial construtivo, como também em função do constante aprimoramento e aplicabilidade do instrumento, que, desde a década de 80 até o ano de 2004, tem sido respaldado pela edição de diversas espécies legislativas, que dispõem sobre a matéria. Tal reconhecimento pode ser considerado como indicador de uma certa **legitimidade** do instrumento.

No entanto, os resultados decorrentes da aplicação do instrumento da TPC, se, por um lado, viabilizam a preservação e uma melhor conservação das unidades culturais de interesse do Município, de outro, podem gerar, a longo prazo, **impactos negativos** na cidade, quanto ao adensamento construtivo propiciado pela utilização do potencial construtivo oriundo das UIPs em outras áreas da cidade, podendo acarretar, em última análise, a insustentabilidade do multicitado instrumento.

Com efeito, a insustentabilidade do instrumento pode decorrer de vários fatores: a) da falta de manutenção das UIPs já restauradas, que podem necessitar de novos incentivos para a sua recuperação, em face da impossibilidade de reutilização da TPC. Tal situação ocorreu, como visto ao longo deste trabalho, em 02 (duas) edificações da amostra, que apresentaram problemas de conservação após a utilização da TPC; b) do reduzido retorno financeiro oriundo com a comercialização das cotas de potencial, pois, segundo a arquiteta, Ana Lucia Ciffoni¹⁰⁵, a quantia recebida pelos proprietários de UIPs com a comercialização do seu potencial construtivo não excede a quantia despendida para as obras de restauro, sem representar maiores lucros financeiros com a utilização da TPC; c) da aceleração do adensamento construtivo que pode consumir mudanças de paisagem, interferindo, principalmente, na ambiência de muitas UIPs e UIEPs localizadas em áreas com vocação para o adensamento construtivo, tal como os Setores Estruturais e Zonas Residenciais.

¹⁰⁵ Informações extraídas de entrevista com Ana Lúcia Ciffoni, arquiteta do IPPUC, realizada em junho de 2004.

Segundo GAIO (2002), a previsão é que, com a nova Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo de Curitiba (2000), o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo propicie a transferência de 100 (cem) milhões de metros quadrados de potencial construtivo para diversas áreas da cidade, o que poderá comprometer a qualidade de vida de muitos habitantes e causar a deterioração ambiental de outras áreas.

Nesse sentido, o autor sustenta a necessidade de que as políticas de preservação do patrimônio cultural e natural estejam sempre associadas às políticas de desenvolvimento urbano da cidade; de que o controle da densificação possa ser constantemente monitorado, a fim de verificar quais áreas ainda continuam aptas a receber o potencial construtivo e quais áreas já se encontram saturadas, decorrendo, daí, a necessidade de revisar os incentivos construtivos, sempre que houver a saturação de algumas áreas da cidade.

Realmente, tais preocupações ganham importância quando se vislumbra a possibilidade de expansão da utilização do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo em Curitiba, diante das novas perspectivas do planejamento urbano no Brasil, caracterizado, cada vez mais, pelas ações de *“city marketing”*.

Nesse contexto, a TDC proporcionou a restauração e conservação de edificações culturais, de uso privado e uso público, que se encontravam em estágio de degradação, subutilizadas e muitas vezes abandonadas. Promoveu, outrossim, a revitalização de áreas históricas, reutilização de edificações com atividades culturais, comerciais e de serviço, ativando o patriotismo da cidade, com o fortalecimento da identidade local.

Por derradeiro, urge asseverar que a utilização da TDC, ao tempo em que atende a uma função social, favorece também interesses privados, visto que proprietários de edificações culturais são economicamente induzidos a realizarem obras de restauração em suas unidades, propiciando, com isso, parcerias entre os setores público e privado, a ponto de conferir uma maior legitimidade aos poderes locais, que passam a promover, diante disso, melhorias urbanas, sociais e atendem às necessidades do mercado.

CONCLUSÕES

A aplicação da Transferência do Potencial Construtivo - TPC, na cidade de Curitiba, retrata, no âmbito nacional, um exemplo pioneiro do instrumento urbanístico voltado para a conservação do Patrimônio cultural e natural. O instrumento, presente na legislação municipal de Curitiba desde a década de 80, aprimorou-se ao longo dos anos, materializando-se na edição de diversos decretos e leis complementares, que delimitaram os seus contornos, cada vez mais precisos, quanto aos aspectos operacionais e ao universo de sua aplicação.

O pioneirismo da TPC em Curitiba foi reflexo do caráter inovador inerente às políticas urbanas implementadas naquela cidade, que, desde a década de 60, já contava com o Plano Diretor, inserindo dentro dos planos de desenvolvimento urbano a preocupação com a salvaguarda do Patrimônio Cultural. Do mesmo modo que as medidas de acautelamento, como o registro de bens culturais em Curitiba, antecederam as novas formas de salvaguarda previstas na Constituição Federal de 1988, o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo também foi implementado naquela cidade antes mesmo de sua previsão na Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

A presença de líderes carismáticos¹⁰⁶ e a continuidade das ações por eles implementadas propiciaram o constante desenvolvimento das políticas urbanas na cidade, amparadas por grandes estratégias de “*city marketing*”, cuja finalidade residia na atração de capital e de mão de obra qualificada, através da propagação de uma imagem positiva da cidade, que conciliava desenvolvimento urbano e tecnologia com excelência de qualidade de vida proporcionada aos seus habitantes. O instrumento da TPC encontra-se fundamentado nesta conjuntura, certo que a Municipalidade vem transformando-o como gerador de capital para viabilizar as obras de conservação nas unidades culturais, a construção de parques, o

¹⁰⁶ A presença do arquiteto e urbanista Jaime Lerner, como líder carismático no governo de Curitiba, exemplifica essa questão. Na condição de prefeito, Lerner contribuiu para a cultura do planejamento urbano na cidade e propiciou a adesão dos agentes vinculados ao setor imobiliário da cidade a inovadores instrumentos urbanísticos, dentre os quais se destacam o Solo Criado e a Transferência do Direito de Construir.

desenvolvimento de programas habitacionais, fortalecendo a imagem da cidade, através das grandes parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Tal situação é corroborada pelas argumentações de VAINER (2000), segundo as quais as cidades-mercadoria buscam, por todas as formas, aumentar o seu poder de atração para manter e desenvolver sua capacidade de inovação e difusão, em um mercado extremamente competitivo. O *marketing* urbano, também conhecido como “*city marketing*”, torna-se uma preocupação constante nas atividades dos gestores locais, que parecem mais “*vendedores ambulantes que dirigentes políticos*”. Neste contexto, os gestores locais, representados por um governo forte, representativo, carismático e com capacidade de liderança, fundamentam-se em elementos estruturadores do *empreendedorismo urbano*.

Noutro ângulo da discussão, impende ressaltar que a TDC para ter efetividade, seja nas edificações culturais, seja nas unidades de interesse ambiental, depende do capital privado, que vai proporcionar a realização das obras de restauração e conservação nas unidades culturais e a construção de parques e praças nas áreas de interesse ambiental.

Desta forma, se não há interesse, pela iniciativa privada, pela compra do potencial construtivo remanescente de imóveis culturais, possivelmente, o proprietário da unidade cultural não receberá o capital necessário para realizar as devidas obras em sua edificação. No caso de unidades ambientais, se não há a comercialização do potencial remanescente, certamente a Municipalidade também encontrará dificuldades na criação de parques, praças e áreas de lazer, comprometendo, assim, a eficácia do instrumento. Assim, afirma-se que o sucesso do instrumento depende da demanda pela compra do potencial construtivo, sendo de fundamental importância a entrada do capital privado para a plena utilização do instrumento.

Desde o advento da Lei Municipal n.º 6.337/82, o instrumento da TPC foi responsável pela restauração de, aproximadamente, 52 (cinquenta e dois) imóveis, classificados como UIP, e 08 (oito) edificações estabelecidas como UIEPs, na cidade de Curitiba. A partir das obras de restauro e conservação, muitas das edificações que se encontravam subutilizadas e, até mesmo, abandonadas, puderam ser novamente utilizadas e inseridas na dinâmica urbana da cidade. A partir da utilização do instrumento e a consequente realização de obras de restauração, as Unidades de Interesse de Preservação – UIPs tornaram-se mais valorizadas,

garantindo aos seus proprietários um maior retorno financeiro, mediante as novas atividades nelas empreendidas.

Igualmente, com a vigência da Lei Municipal n.º 9.800/00, os proprietários de áreas de interesse ambiental também puderam ser contemplados com o instrumento da Transferência do Direito de Construir, à medida que o instrumento propiciou a preservação de áreas de fundos de vales e de mananciais e possibilitou a criação de parques e bosques, contribuindo, sobremaneira, para o sistema de drenagem e para a função de lazer.

A partir da avaliação do instrumento, tomando como premissa a amostra selecionada, composta por 24 (vinte e quatro) Unidades de Interesse de Preservação - UIPs, observou-se que o instrumento se mostrou eficiente e eficaz, quando comparados os objetivos estabelecidos aos resultados obtidos. O número de casas que estavam em precário estado de conservação diminuiu sensivelmente após a utilização da TPC, o incentivo fiscal de redução do IPTU tornou-se mais utilizado, favorecendo uma maior manutenção das unidades já restauradas. No entanto, o maior impacto se observa no número de casas em bom estado de conservação, que, antes da utilização do instrumento, apresentavam um baixo grau de conservação, e, no período posterior à utilização, estas UIPs passaram a apresentar um elevado grau de conservação.

No tocante à eficiência, os resultados obtidos permitem observar que os investimentos realizados na restauração das unidades foram aplicados de forma devida, representando um elevado grau de comprometimento dos proprietários na execução das obras de conservação e de restauro acordadas com a Municipalidade. Outro dado importante condiz com o elevado número de unidades que conseguiram manter-se em bom ou excelente estado de conservação, após a utilização do referido instrumento.

Apesar dos aspectos positivos acima mencionados, os reduzidos exemplos de unidades que, mesmo após realizadas as obras de restauro, permaneceram sem conservação, não deixam de ser preocupantes, em face da impossibilidade de reutilização do instrumento da TPC, incorrendo na busca por outras formas de incentivos para a restauração. Este fato, sem dúvida, alerta para a importância da manutenção das UIPs já restauradas, para que o instrumento tenha uma longa vida útil e não seja apenas uma solução momentânea para a recuperação de bens culturais.

A despeito da eficiência e eficácia constatadas nas análises realizadas, o procedimento operacional da TPC, por vezes, revela-se moroso, pois as transferências do potencial construtivo encontram-se diretamente vinculadas à comercialização das respectivas cotas de potencial, que, por seu turno, depende, necessariamente, da movimentação financeira no mercado imobiliário, podendo ocasionar, em última análise, uma eventual descontinuidade na utilização do instrumento.

O fator mais preocupante, no entanto, refere-se ao adensamento que a transferência do potencial construtivo pode ocasionar, a longo prazo, em algumas regiões. Da mesma forma que a Legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo (Lei n.º 9.800/00) aumentou a possibilidade da utilização do instrumento para a proteção de imóveis de interesse cultural e natural, também aumentou consideravelmente o potencial construtivo a ser utilizado no Município. Destarte, o acréscimo significativo de potencial construtivo existente no mercado pode acarretar efeitos indesejados na cidade, a exemplo da deterioração ambiental e da alteração do entorno de diversas unidades culturais.

Ademais, a referida legislação municipal, embora consolide a utilização do instrumento da TPC em Curitiba, não propõe, em contrapartida, efetivos mecanismos de controle de densificação, decorrendo, daí, a necessidade da revisão dos incentivos construtivos, sempre que saturada alguma área da cidade.

Por tudo isso, conclui-se que a Transferência do Potencial Construtivo se revelou como um instrumento por demais relevante no tocante à conservação do patrimônio cultural e natural da cidade de Curitiba, promovendo, por conseguinte, uma melhoria significativa dos espaços urbanos. Contudo, o sucesso do instrumento decerto dependerá da permanente interação entre as políticas de salvaguarda do patrimônio cultural e natural e das sucessivas ações de desenvolvimento urbano, sobretudo quando a preservação destes bens se efetiva mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos, quais sejam, a Transferência do Potencial Construtivo e a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS GERAIS

ARAÚJO, Marinella Machado et al. Aplicação da legislação nacional sobre proteção do patrimônio cultural: interpretação à luz das Cartas de Preservação Internacionais. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema M. (orgs). **Cidade, memória e legislação**: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico. Belo Horizonte: IAB - MG, 2002. 331 p.

ARAÚJO, Tânia Bacelar de. Brasil nos anos 90: Opções Estratégicas e Dinâmica Regional. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. A 1, n.2. 1999 - Recife: Associação Nacional de Pós – Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 1999.

BORJA, Jordi. Para descentralizar el estado. In: BORJA, J Estad Y Ciudad. **Descentralizacion politica y participacion**. Barcelona: PPU, 1998, capítulo 1, p.21-33.

BRITO, Marcelo. **Programa de Reabilitação de Sítios Históricos**. Brasília: Ministério da Cultura, 2000.

_____. **Pressupostos da reabilitação Urbana de Sítios Históricos no Contexto Brasileiro**. Brasília: Ministério da Cultura, 2002.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Instituto Polis; Caixa Econômica Federal, 2001.

CARDOSO, Adauto Lucio. A cidade e seu Estatuto: uma avaliação urbanística do Estatuto da Cidade. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática**. Rio de Janeiro: Revan/ FASE, p.27-51, 2003.

COGEP- EMURB. **Solo Criado**: Análise das Experiências Estrangeiras. São Paulo: DENUSO, 1976.

_____. **Compilação das Análises Desenvolvidas sobre Solo Criado**. São Paulo: DENUSO, 1977.

CONCÍLIO. Viviane P. & MAIGLIORINI, Vera Lúcia B. As operações Interligadas em São Paulo. In: **Seminário Internacional Avaliação de Instrumentos de Intervenção Urbana**. São Paulo: FAUSP, 1993.

CONSÓRCIO PARCERIA 21, IBAM - ISER-REDEH. **Cidades Sustentáveis**: Subsídios à elaboração da Agenda 21 Brasileira. Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2000.

DORNELAS. Henrique Lopes. **Aspectos jurídicos da outorga onerosa do direito de construir -Solo Criado**. In: www.jusvi.com.

FALCÃO, Joaquim de Arruda (Org.) **Conflito de Direito de Propriedade**. Invasões Urbanas no grande Recife. Recife: Forense, 1991.

FARIA, José Eduardo. **Poder e Legitimidade**. São Paulo: Editora Perspectiva S.A. 1978.

FREITAS, Marcelo de Brito. **A transferência do Potencial Construtivo**: um novo instrumento de preservação e revalorização de áreas históricas. A experiência em São Paulo de 1984 a 1994. São Paulo, FAU/ USP, mimeo, 1999.

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA. O Solo Criado. A Carta de Embu. **Anais do Seminário**. São Paulo: FPFL, 1976.

GAIO, Daniel. A transferência do direito de construir e a efetiva proteção do patrimônio cultural e natural: alguns apontamentos sobre a experiência de Porto Alegre e Curitiba. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema M. (orgs). **Cidade, Memória e Legislação**: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico. Belo Horizonte: IAB - MG, 2002.

Garcia, Fernanda Ester Sanches. O City Marketing de Curitiba diante das novas realidades mundiais. **Anais do VI Encontro Nacional da ANPUR**. Modernidade exclusão e espacialidade do futuro. Brasília: ANPUR, 1996, p. 1127-1136.

_____. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Tese de Doutorado em Ciências: Geografia Humana. FFLCH, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2001.

GENRO, Tarso. **Crise da Democracia**: Direito, Democracia direta e Neoliberalismo na Ordem Global. Rio de Janeiro: Editora Vozes Ltda, 2002.

GRAU, Eros Roberto. **Direito Urbano**: Regiões Metropolitanas, Solo Criado, Zoneamento e Controle Ambiental. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p.54-84, 1983.

GRAZIA, Grazia de. Reforma urbana e estatuto da cidade. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática**. Rio de Janeiro: Revan/ FASE, p.53-70, 2003.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In: **Espaço & Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos, nº 39**. Cidades: estratégias gerenciais. Ano XVI. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, p. 48 – 64, 1996.

JOKILEHTO, Juka, FEILDEN, Bernard M. **Manual para el Manejo de Los Sitios del Patrimonio Mundial cultural**. ICCROM, UNESCO, ICOMOS. Itália: 1993.

_____. Conceitos e Idéias sobre Conservação. In: JOKILEHTO, Juka; ZANCHETI, Sílvio Mendes (orgs). **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Cartas Patrimoniais**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

LAPA, Tomas e ZANCHETI, Sílvio Mendes. Conservação Integrada Urbana e Territorial. In: JOKILEHTO, Juka; ZANCHETI, Sílvio Mendes (orgs). **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002.

LEAL, Suely Maria Ribeiro. Cidades democráticas x cidades capital: para onde caminha a práxis da gestão local? **Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR**. Esfera de decisão e gestão municipal: para onde aponta a experiência? Porto Alegre, maio.17 p. 1999.

_____. Tendências da descentralização política. In: LEAL, S. **Fetiche da participação popular**. Novas práticas de planejamento, gestão e governança democrática no Recife – Brasil. Recife, 2004, p. 39 – 62.

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICE. **Transferable Development Rights Implementing the Idea**. Cambridge, Massachusetts, 1980.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 1997.

MARICATO, Ermínia. Brasil 2000: qual planejamento urbano? **Cadernos IPPUR**, vol. XI, n.1 e 2, jan a dez. Rio de Janeiro: UFRJ, 1997, p.113-130.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Estudos e Pareceres de Direito Público** - Volume IX. São Paulo: Editora RT, 1986.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 200. **Cidades Sustentáveis**: subsídios à elaboração da Agenda 21 Brasileira. IBAMA, Brasília.

MOURA, Susana. Redes de ação pública na gestão local: tendências atuais. In: MELO, Norma Lacerda de; LEAL, Suley Ribeiro (orgs). **Relação público-privado**: do local ao global. Recife: Editora Universitária da UFPE, 1995.

MUKAI, Toshio. **Direito e legislação urbanística no Brasil**: história, teoria, prática. São Paulo: Saraiva, 1988.

PESSOA, Álvaro. **Direito Urbanístico**: Uma visão Sócio - Jurídica. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos. Instituto Brasileiro da Administração Municipal, 1981.

POULANTZAS, Nicos. **O Estado, o Poder e o Socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

PRETEICELLE, Edmond. Cidades Globais e segmentação social. In: RIBEIRO, Luis, SANTO, Orlando dos (orgs). **Globalização, fragmentação e reforma urbana**: O futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994, p.65-92.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Aduino Lucio. A concessão onerosa do direito de construir: instrumento de Reforma Urbana? In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Aduino Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática**. Rio de Janeiro: Revan/ FASE, p.119-138, 2003.

_____. Notas Metodológicas. **A Municipalização das Políticas Habitacionais**: Uma visão da experiência recente (1993-1996). Rio de Janeiro: FASE- NE/ UFRJ- IPPUR. Observatório de Políticas Públicas e Gestão Municipal, 2000.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. O Estatuto da Cidade e a questão urbana Brasileira. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Aduino Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática**. Rio de Janeiro: Revan/ FASE, p.11-26, 2003.

RICHTER, Rui Arno. Omissão do Poder Público na Gestão do Patrimônio Cultural. In: TINOCO, Livia Nascimento; ANDRADE, Ricardo Rangel de; PAIVA, Salma Saddi Waress de. **O Ministério Público e a Proteção do Patrimônio Cultural**. Goiânia: Instituto Centro-Brasileiro de Cultura, 2004. p. 65-95.

SERRA, Rodrigo Valente. O índice único de aproveitamento do terreno (igual a um) como parâmetro do solo criado: impropriedades para o caso brasileiro. **VI Encontro Nacional da ANPUR**. Brasília, 1995. p211-222.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2000.

SOUZA, Júnia Verna Ferreira de. Solo Criado: Um caminho para minorar os problemas urbanos. In: DALLARI, Adilson Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Vale (coords.). **Temas de Direito Urbanístico**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991.

TABB, WILLIAM. As cidades Mundiais e a problemática Urbana: os casos de Nova York e Tóquio in: VALLADARES, Lúcia & PRETEICELLE, Edmond (coords). **Reestruturação Urbana**. Tendências e desafios. São Paulo: Nobel, 1990, p. 192-221.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ. Vozes.2000, p.75-103.

_____. Cidade, cidadelas e a utopia do reencontro. Uma reflexão sobre Tolerância e Urbanismo. **Cadernos IPPUR** vol. XII, nº 1,1988,p33-46.

REFERÊNCIAS ESPECÍFICAS DA CIDADE DE CURITIBA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Patrimônio Edificado de Curitiba. Unidades de interesse de Preservação:** definição de critérios, metodologia e legislação para proteção. IPPUC: Curitiba, 2000).

_____. **Revista do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba.** IPPUC: Curitiba, 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. **Casarão da UPE está novinho em folha.** 26.11.2002.

_____. **Crise na construção civil afeta solo criado.** 21.12.2003.

_____. **Curitiba já aplica exigências do novo Estatuto das Cidades.** 12.07.2001.

_____. **Edificações históricas podem ter desconto de IPTU.** 26.02.2000.

_____. **Empresas podem contribuir para recuperação de prédio do Ministério Público.** 18.09.1998

_____. **Mecanismos previstos na nova lei são realidade em Curitiba.** s/data.

_____. **Novas normas disciplinam transferência de potencial de imóveis históricos** 2000.

_____. **Potencial Construtivo vai financiar restauro do Museu.** 14.02.2002.

_____. **Prédio da fundação Cultural será restaurado com incentivo construtivo.** s/ data.

_____. **Restauro de imóveis históricos tem incentivo da Prefeitura** s/ data.

_____. **Restauração do prédio marca 150 anos da Santa Casa.** 09.06.2002.

LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS DE CURITIBA

CURITIBA. Decreto Legislativo n.º 1.547 de 1979. Cria o Setor Especial de Unidades de Interesse de Preservação. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1979.

_____. Decreto Legislativo n.º 408 de 1991. Regulamenta a Lei n.º 6.337/82. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1991.

_____. Decreto Legislativo n.º 380 de 1993. Dispõe sobre as unidades de interesse especial de preservação e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando à sua restauração e manutenção. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1993.

_____. Decreto Legislativo n.º 381 de 1993. Define como UIEP a Catedral Metropolitana de Curitiba, Sede da Sociedade Garibaldi e o Edifício Central da Universidade Federal do Paraná. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1993.

_____. Decreto Legislativo n.º 425 de 1993. Dispõe sobre a forma de concessão de incentivos da Catedral Metropolitana de Curitiba. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1993.

_____. Decreto Legislativo n.º 660 de 1993. Dispõe sobre as unidades de interesse especial de preservação e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando à sua restauração e manutenção. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1993.

_____. Decreto Legislativo n.º 997 de 1997. Define como UIEP o edifício do Ministério Público do Estado do Paraná e dispõe sobre a forma de concessão de incentivos da UIEP. **Diário Oficial do Município.** Curitiba, 1997.

_____. Decreto Legislativo n.º 185 de 2000. Regulamenta o art. 15 da Lei n.º 9.800/00, dispõe sobre os critérios de uso e ocupação do solo no Setor Especial Histórico, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Decreto Legislativo n.º 194 de 2000. Regulamenta o art. 15 da Lei n.º 9.800/00, estabelece condições especiais de aproveitamento para os terrenos integrantes do Setor Especial de Áreas Verdes, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Decreto Legislativo n.º 894 de 2000. Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00, que dispõe sobre a transferência do potencial construtivo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Decreto Legislativo n.º 488 de 2001. Estabelece condições especiais de ocupação nos locais que especifica e altera o contido no Quadro VII anexo ao Decreto n.º 188/00. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2001.

_____. Decreto Legislativo n.º 99 de 2002. Dispõe sobre a forma de concessão de incentivos da Unidade de interesse especial de preservação à Sede do Museu Paranaense, estabelecido no Decreto n.º 83/02. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2002.

_____. Decreto Legislativo n.º 662 de 2002. Regulamenta a Lei Complementar n.º 40/01, relativa à redução de IPTU para imóveis considerados como Patrimônio Cultural. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2002.

_____. Decreto Legislativo n.º 625 de 2004. Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004.

_____. Decreto Legislativo n.º 665 de 2004. Dispõe sobre a concessão de incentivos ao Programa Habitacional Vila Terra Santa e estabelece critérios para a sua concessão. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004.

_____. Lei Complementar n.º 40 de 2001. Dispõe sobre os tributos municipais e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2001.

_____. Lei Ordinária n.º 6.337 de 1982. Institui incentivo construtivo para preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1982.

_____. Lei Ordinária n.º 7.841 de 1991. Institui incentivos para a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1991.

_____. Lei Ordinária n.º 8.353 de 1993. Dispõe sobre o monitoramento da vegetação arbórea e estímulos à preservação das áreas verdes no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1993.

_____. Lei Ordinária n.º 9.800 de 2000. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Lei Ordinária n.º 9.802 de 2000. Institui incentivos para a implantação de programas habitacionais de interesse social. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Lei Ordinária n.º 9.803 de 2000. Dispõe sobre a transferência do potencial construtivo no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Lei Ordinária n.º 9.806 de 2000. Institui o Código Florestal de Curitiba e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000.

_____. Lei Ordinária n.º 11.266 de 2004. Dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004.

APÊNDICE A:

A Transferência do Potencial Construtivo no ordenamento jurídico da cidade de Curitiba

Lei/Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
LEI ORDINÁRIA n.º 699	1953	José Luis Guerra Rêgo	Zoneamento da cidade	Aborda na política urbana apenas aspectos relacionados ao zoneamento da cidade de Curitiba.
LEI ORDINÁRIA n.º 2.828	1966	Ivo Arzua Pereira	Estímulos tributários	Estabelece como instrumentos para a política de preservação e revitalização dos setores histórico-tradicionais “ <i>Estímulos tributários para usos e atividades adequadas 3 - Penalidades pelo não cumprimento das medidas que regulamentarem a preservação desses setores</i> ”. (Art 52)
LEI ORDINÁRIA n.º 1.160	1971	Jaime Lerner	Delimitação do Setor Histórico	Delimita o Setor Histórico de Curitiba, mas não indica instrumentos para a sua proteção.
LEI ORDINÁRIA n.º 5.234	1975	Saul Raiz	Zoneamento da cidade	Delimita as zonas e setores da cidade, mas não aborda os instrumentos urbanísticos da TDC ou da Outorga Onerosa.
LEI ORDINÁRIA n.º 5.700	1977	Saul Raiz	-	Estabelece que ao Município compete concorrentemente com o Estado “ <i>prover sobre a defesa da flora e da fauna, dos bens e locais de valor histórico, artístico, turístico e arqueológico</i> ”. (Art. 6º). Não indica, portanto, instrumentos para a defesa do patrimônio cultural.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 1.547	1979	Jaime Lerner	Estabelecimento das UIPs	Estabelece as Unidades de Interesse de Preservação, como unidades a serem salvaguardadas.
LEI ORDINÁRIA n.º 6.337	1982	Jaime Lerner	Transferência do Direito de Construir - Preservação do Patrimônio Cultural (UIPs)	<u>Estabelece, pela primeira vez a utilização da Transferência do Direito de Construir às unidades classificadas como UIPs. O proprietário da UIP pode ter o incentivo construtivo concedido para construção no próprio terreno em que se encontra a UIP erigida. Não sendo possível a utilização do incentivo no mesmo terreno, poderá ele ser transferido para outro imóvel.</u>

Lei/ Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
LEI ORDINÁRIA	Lei Orgânica	1990	Roberto Requião de Mello e Silva	<p>Estabelece a concessão de índices construtivo “aos proprietários de imóveis tombados, aos que sofrerem limitação em razão do tombamento, ou aos que cederam ao município imóveis sob preservação”. (Art. 149- IV-d)</p>
DECRETO LEGISLATIVO n.º 408	Regulamenta a Lei n.º 6.337.	1991	Jaime Lerner	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Conceitua os imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico como aqueles que contribuíram para a paisagem urbana tradicional de Curitiba e fizeram parte da memória histórica da cidade; ♣ Estabelece a constituição da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural- CAPC, e as suas atribuições; ♣ Indica as áreas receptoras do potencial construtivo oriundo das UIPs, com os coeficientes máximos de aproveitamento e altura máxima (n.º de pavimentos) e usos permitidos; ♣ Indica os documentos necessários para a concessão do incentivo construtivo; ♣ Estabelece que o potencial construtivo, uma vez transferido, não pode ser objeto de nova transferência; ♣ Estabelece que em caso de demolição, deterioração ou destruição, ainda que por fato fortuito, a construção do novo prédio deverá obedecer a área e o volume da edificação perdida. Se o proprietário não conservar a sua edificação, já contemplada pela concessão do potencial construtivo, estará sujeito a multas. ♣ Estabelece a realização de vistorias periódicas nos imóveis preservados, pelo IPPUC e comunicado a CAPC.
LEI ORDINÁRIA n.º 7.841/91	Institui incentivos para implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.	1991	Jaime Lerner	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Concede incentivo construtivo (Aumento do coeficiente de aproveitamento e/ou n.º de pavimentos); ♣ Para obtenção do incentivo, o proprietário deverá transferir à Conta do Fundo Municipal de Habitação- FMH, imóvel urbano destinado à programa habitacional; ♣ A certidão de potencial terá validade de 03 anos.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 380	Dispõe sobre as Unidades de Interesse Especial de Preservação- UIEp e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando a sua restauração e manutenção.	1993	Rafael Greca	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece que as UIEPs são definidas pela CAPC; ♣ Cada UIEP terá fixado em regulamentação específica o número de cotas relacionados ao seu potencial construtivo, necessário à sua restauração; ♣ O potencial concedido poderá ser restabelecido após um período não inferior a dez anos.

Lei/ Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
DECRETO LEGISLATIVO n.º 381	1993	Rafael Greca	Estabelecimento de UIEPs	<ul style="list-style-type: none"> ♣ São estabelecidos os potenciais a serem definidos: Catedral Metropolitana de Curitiba- 6.850,00 m² Sede da Sociedade Garibaldi- 3.100m² Edifício Central da Universidade Federal do Paraná- 5.200,00 m² ♣ Estabelece que as condições de transferência dos potenciais construtivos são objeto de regulamentação específica.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 425	1993	Rafael Greca	Estabelecimento de UIEPs	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece que o potencial construtivo transferível da Catedral Metropolitana de Curitiba é de 6.850,00 m², correspondendo a 6.850,00 cotas de 1,00 m² cada uma. ♣ O valor de cada cota é de 10 UPF (Unidade Padrão de Financiamento) ♣ O potencial construtivo a ser transferido será resultante da multiplicação do índice e da área a ser transferida, ouvida a CAPC. <p>Para Coeficiente de Aproveitamento (CA)= 5 (índice=0,52) CA= 2 (índice= 1,3) CA maior que 1 e menor que 2 (índice=1,95) CA=1 (índice=2,6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ♣ Pode ser admitida a transferência do potencial construtivo advindo da Catedral para uso comercial e de serviços, em áreas especificadas neste Decreto.
LEI ORDINÁRIA n.º 8.353/93	1993	Rafael Greca	Isenção ou redução do IPTU- Preservação Patrimônio Natural	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece que o Poder executivo está autorizado a criar estímulo para a preservação de áreas verdes; ♣ Define o Setor Especial de Áreas Verdes; ♣ Estabelece que os proprietários de terrenos integrantes do Setor Especial de Áreas Verdes gozarão de isenção ou redução do Imposto Imobiliário proporcional a taxa de cobertura florestal do terreno.

Lei/ Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
<p>DECRETO LEGISLATIVO n.º 660</p>	<p>1993</p>	<p>Rafael Greca</p>	<p>Estabelecimento de UIEPs</p>	<p>♣ Estabelece que o potencial construtivo transferível da Sede da Sociedade Garibaldi é 3.100m², correspondendo a 3.100 cotas de 1,00 m² cada uma. O potencial construtivo a ser transferido será resultante da multiplicação do índice e da área a ser transferida, ouvida a CAPC.</p> <p>Para Coeficiente de Aproveitamento (CA)= 5 (índice=0,52) CA= 2 (índice=1,3) CA maior que 1 e menor que 2 (índice=1,95) CA=1 (índice=2,6)</p> <p>♣ Pode ser admitida a transferência do potencial construtivo advindo da Catedral para uso comercial e de serviços, em áreas especificadas neste Decreto.</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO n.º 997</p>	<p>1997</p>	<p>Cássio Taniguchi</p>	<p>Estabelecimento de UIEPs</p>	<p>♣ Estabelece que o potencial construtivo transferível do Ministério Público é 10.200,00m², correspondendo a 10.200 cotas de 1,00 m² cada uma;</p> <p>♣ O valor de cada cota é de R\$ 200,00;</p> <p>♣ Os valores serão recolhidos em uma conta bancária vinculada em nome do Ministério Público com a finalidade de possibilitar as obras de restauro, estabelecidas em orçamento e cronograma específicos, controlados e orientados por técnicos da Prefeitura Municipal de Curitiba e Ministério Público</p> <p>♣ O potencial a transferir é calculado pela multiplicação da área solicitada pelo índice estabelecido. Para zonas com CA=04 e 05 (índice = 1,25) CA=0,2 (índice= 0,60) CA maior que 01 e menor que 02 (índice=0,40) CA=01 (índice=0,30)</p> <p>♣ Estabelece as zonas onde o potencial oriundo do Ministério Público pode ser utilizado para habitação, comércio ou serviço;</p> <p>♣ Estabelece a utilização do potencial construtivo para regularização do ático (em desacordo com o projeto aprovado) desde que a área total não ultrapasse o máximo de 50% da projeção do pavimento inferior, mediante a aquisição de cotas;</p>

Lei/ Decreto		Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
LEI ORDINÁRIA n.º 9.800	Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba	2000	Cássio Taniguchi	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece como patrimônio cultural e natural o conjunto de bens em seu território, de domínio público ou privado, cuja preservação seja de interesse público, quer por sua atribuição a fatos memoráveis da história, quer por sua significância cultural, arqueológica, artística, arquitetônica, etnográfica, paisagística e ambiental, tais como : <ul style="list-style-type: none"> * As Unidades de interesse de preservação; * As Unidades de Conservação; * O Anel de Conservação Sanitário- ambiental * Áreas Verdes. * Considera-se programas habitacionais de interesse social aqueles gerenciados pela COHAB- CT e destinados às famílias de baixa renda; * São estabelecidas as áreas onde podem ser estabelecidos os loteamentos de habitação social (podem requerer aumento do coeficiente de aproveitamento e/ou altura da edificação) * Para obtenção do incentivo construtivo o interessado transferirá à COHAB, à conta do FMH, imóvel urbano destinado a programa habitacional de interesse social; * Estabelece as áreas que podem receber acréscimo construtivo, indicando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, altura e uso para os lotes que receberão tais incentivos (de acordo com as zonas e setores onde se situarem).
LEI ORDINÁRIA n.º 9.802	Institui incentivos para a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.	2000	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir – Implantação de Programas Habitacionais	

Lei/ Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
LEI ORDINÁRIA n.º 9.803	2000	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir – Preservação do Patrimônio Cultural, Natural, para Programas Habitacionais e Desapropriações	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece a forma de cálculo do potencial construtivo e do potencial a ser transferido; * Define o ITBI para atribuir a avaliação do imóvel que cede e recebe o potencial; * Define que a transferência será efetuada mediante autorização da SMU, através da Expedição de Certidão (onde a transferência é garantida ao proprietário) e expedição da autorização especial para a utilização do potencial transferido; * Estabelece que a transferência é averbada no Registro de imobiliário à margem da matrícula do imóvel que cede e recebe o potencial. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação quando for o caso; * Estabelece as zonas e setores que podem receber acréscimo construtivo oriundo da transferências de potencial construtivo. (Estabelece de acordo com a s zonas e setores os usos admissíveis, coeficientes de aproveitamento máximos, altura máximas (pavimentos) e afastamentos das divisas;
LEI ORDINÁRIA n.º 9.806/00	2000	Cássio Taniguchi	Estabelece o Setor Especial de Áreas Verdes	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece que o Setor Especial de Áreas Verdes são os terrenos cadastrados no SMIMA, que contenham bosques nativos relevantes.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 185	2000	Cássio Taniguchi	Uso e Ocupação do Solo em áreas históricas	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece que o SEH está subdividido em Subsetor 1 e Subsetor 2; * Os projetos destes setores deverão ser submetidos à CAPC, ouvido o IPPUC; * Estabelece os coeficientes de aproveitamento máximos admitidos, taxa de ocupação, altura máxima (pavimentos) Recuos mínimos e usos permitidos.

Lei/ Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
<p>Regulamenta o Art. 15 da Lei 9.800, estabelece condições especiais de aproveitamento para os terrenos integrantes do Setor Especial de áreas Verdes, e dá outras providências.</p> <p>DECRETO LEGISLATIVO n.º 194</p>	2000	Cássio Taniguchi	<p>Transfêrencia do Direito de Construir - Preservação do Patrimônio Natural</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece as taxas de utilização máximas e os usos dos terrenos afetos ao Setor Especial de Áreas Verdes; * Estabelece benefícios (concessão onerosa de aumento de potencial construtivo, ou seja, o aumento do coeficiente de aproveitamento ou altura máxima da edificação, de acordo com cada zona ou setor em que se encontra o terreno): <ul style="list-style-type: none"> * Em terrenos com área igual ou maior que 800m² e cobertura do Bosque Nativo relevante igual ou maior que 50% da sua área total em determinadas zonas e setores; * Em terrenos com áreas igual ou maior que 2.000m² e cobertura de bosque nativo relevante igual ou maior que 50% da sua área total; * Em terrenos com áreas igual ou maior que 10.000m² e cobertura de bosque nativo relevante igual ou maior que 50% da sua área total; * Estabelece que para a obtenção do incentivo o interessado transferirá ao FMMA- Fundo Municipal de Meio Ambiente e a FAS- Fundo de Ação Social, recursos financeiros equivalentes ao aumento do potencial concedido ou do número de pavtos., quando for o caso; * Define áreas integrantes do Setor de Áreas Verdes que podem ter incentivo; * Estabelece que em qualquer tipo de ocupação 50% da área com cobertura florestal deverá ser cercada e mantida intacta.
<p>Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00 que dispõe sobre a Transferência do Potencial Construtivo” e dá outras providências.</p> <p>DECRETO LEGISLATIVO n.º 894</p>	2000	Cássio Taniguchi	<p>Transfêrencia do Direito de Construir - Preservação do Patrimônio Cultural, Habitacionais e Desapropriações</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece as condições de concessão de potencial construtivo em terrenos doados à Prefeitura; * Estabelece as condições para o proprietário de imóvel que recebe o potencial construtivo; * Estabelece a fórmula para cálculo de transferência do potencial construtivo; * Estabelece fatores de correção para acréscimo de coeficientes e pavimentos e só para acréscimo de pavimentos.
<p>Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00 que dispõe sobre a Transferência do Potencial Construtivo” e dá outras providências.</p> <p>DECRETO LEGISLATIVO n.º 894</p>	2000	Cássio Taniguchi	<p>Transfêrencia do Direito de Construir - Preservação do Patrimônio Cultural, Habitacionais e Desapropriações</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Estabelece as condições de concessão de potencial construtivo em terrenos doados à Prefeitura; * Estabelece as condições para o proprietário de imóvel que recebe o potencial construtivo; * Estabelece a fórmula para cálculo de transferência do potencial construtivo; * Estabelece fatores de correção para acréscimo de coeficientes e pavimentos e só para acréscimo de pavimentos.

Lei/ Decreto		Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
DECRETO LEGISLATIVO n.º 488	Estabelece condições especiais de ocupação nos locais que especifica e altera o contido no Quadro VII anexo ao Decreto n.º 188/00	2001	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir - Preservação do Patrimônio Cultural, Natural, para Programas Habitacionais e Desapropriações	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Admite o acréscimo de pavimentos além do permitido na Lei n.º 9.800/00. O potencial construtivo deverá ser oriundo da concessão de transferência de potencial construtivo de imóveis de valor histórico, cultural ou arquitetônico e doados pelo proprietário ao Município
LEI COMPLEMENTAR n.º 40	Dispõe sobre os tributos municipais e dá outras providências.	2001	Cássio Taniguchi	Redução do IPTU para Preservação do Patrimônio Cultural	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece a concessão de redução do IPTU em até 100% para imóveis com excelente estado de conservação; 80% com bom estado de conservação; 50% com razoável estado de conservação.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 99	Dispõe sobre a forma de concessão de incentivos da Unidade de Interesse Especial de Preservação-UIEP à sede do Museu Paraense, antigo Paço Municipal, estabelecido no Decreto n.º 83/02	2002	Cássio Taniguchi	Estabelecimento de UIEPs	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece que o potencial construtivo do Edifício Sede do Museu Paraense corresponderá a 7.500 cotas de 1,00m², sendo cada cota no valor de R\$200,00; ♣ Os valores serão recolhidos a uma conta bancária específica para a execução das obras de restauro; ♣ O potencial a transferir é calculado pela multiplicação da área solicitada pelo índice estabelecido. Para zonas com: CA=04 e 05 (índice = 1,25) CA= 0,2 (índice= 0,60) CA maior que 01 e menor que 02 (índice=0,40) CA= 01 (índice=0,30); ♣ Estabelece as zonas em que serão admitidas a transferência do potencial construtivo para uso habitacional e comercial.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 662	Regulamenta a Lei Complementar n.º 40/01, relativamente à redução de IPTU para imóveis considerados como Patrimônio Cultural	2002	Cássio Taniguchi	Redução IPTU para Preservação do Patrimônio Cultural	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece os critérios para redução do IPTU: Condições de preservação; Condições de uso e ocupação do imóvel; ♣ Define os critérios de excelente, bom, regular e precário estado de conservação dos imóveis; ♣ Define que a reavaliação dos imóveis será realizada a cada dois anos.

Lei/Decreto	Ano	Governante	Instrumento(s) urbanístico(s)	Abordagem
DECRETO LEGISLATIVO n.º 625	2004	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir- Preservação do Patrimônio Cultural, Natural, Programas Habitacionais e Desapropriações	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece procedimentos para o imóvel que cede (doar a municipalidade) o potencial, para a transferência de titularidade, para a transferência do potencial construtivo (imóvel que recebe e cede o potencial) ♣ Estabelece o cálculo para o imóvel que cede e recebe o potencial construtivo.
DECRETO LEGISLATIVO n.º 665	2004	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir- Programas Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Utiliza a transferência do potencial construtivo para a angariar recursos para a regularização e reserva fundiária; ♣ O potencial construtivo transferível ao Programa Habitar Brasil BID- HBB- Vila Terra Santa, corresponderá a 12.400 cotas de 1,00m², cada uma (cada cota custa R\$200,00) ♣ Valores são recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação da COHAB- CT, com a finalidade de angariar recursos para o programa habitacional em questão; ♣ Nas concessões de transferência entre zonas ou setores com coeficientes de aproveitamento diversos, o potencial a transferir é o resultado da multiplicação da área solicitada pelo índice estabelecido da seguinte forma: CA=04 e 05 (índice = 1,25) CA= 02 (índice= 0,60) CA maior que 01 e menor que 02 (índice=0,40) CA= 01 (índice=0,30); ♣ Estabelece as zonas e setores onde serão admitidas a transferência do potencial construtivo para uso habitacional e ampliação de ático.
LEI ORDINÁRIA n.º 11.266	2004	Cássio Taniguchi	Transferência do Direito de Construir- Preservação do Patrimônio Cultural, Natural, para Programas Habitacionais e Desapropriações	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Estabelece os critérios para a utilização dos instrumentos urbanísticos contidos no Estatuto da Cidade, dentre eles a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir e Atrela a implementação destes a leis municipais específicas.

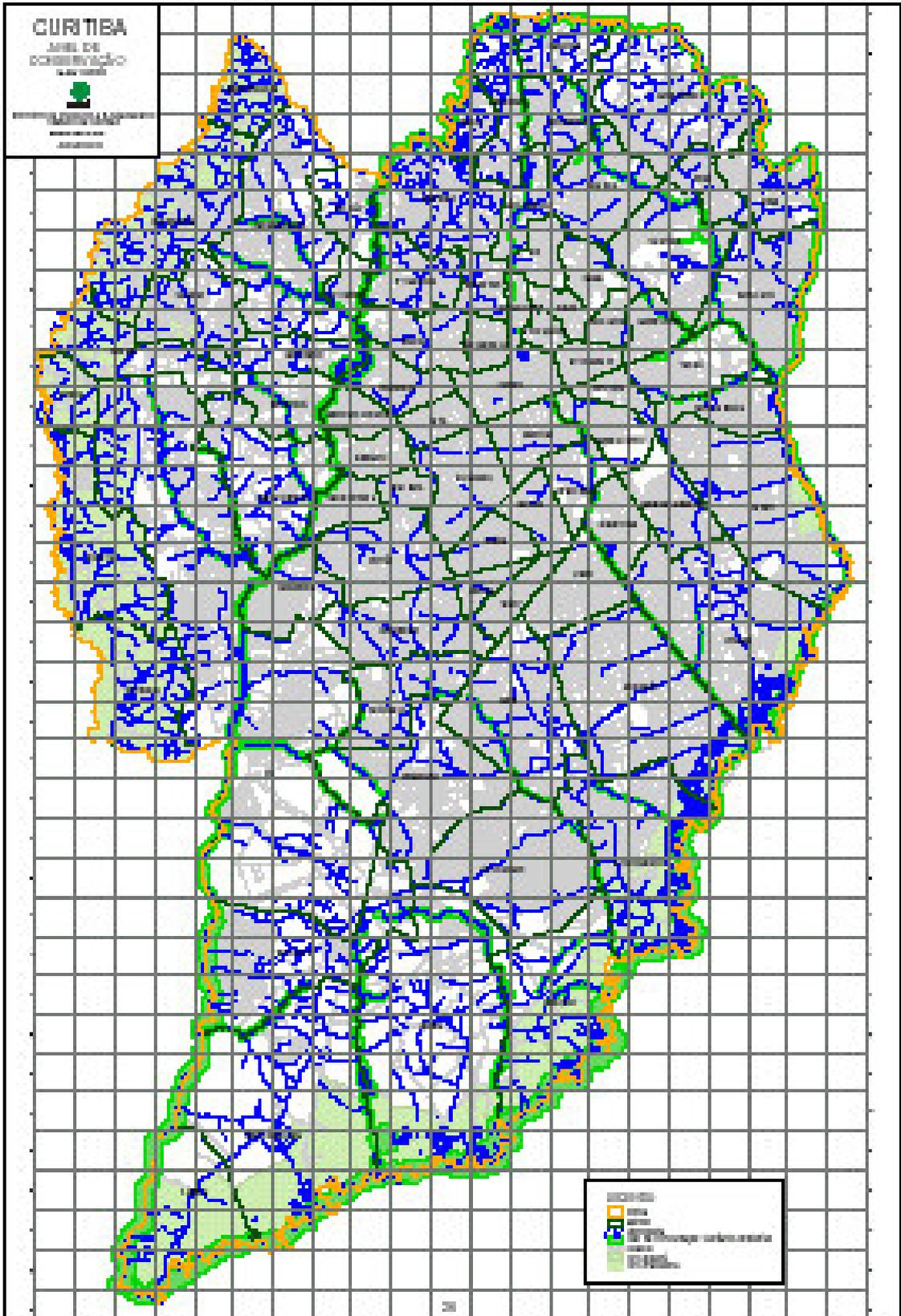
ANEXO A:

Relação dos Prefeitos na cidade de Curitiba de 1947 a 2004.

PREFEITO	MANDATO	OBSERVAÇÕES
Angelo Lopes	1947	
Raul de Azevedo Macedo	1947	
João Kracik Netto	1947	Resp. Expediente
João Macedo Souza	1947	Resp. Expediente
João Kracik Netto	1948	Resp. Expediente
Ney Leprevost	1948	
Lineu do Amaral	1949 a 1951	
Amâncio Moro	1951	
Ernani Santiago de Oliveira	1951	
Wallace Tadeu de Mello e Silva	1951	
Erasto Gaertner	1951 a 1953	
Mario Afonso Alves de Camargo	1952	Resp. Expediente
João Stival	1952	Resp. Expediente
Milton Anselmo da Silva	1953	Resp. Expediente
Dr. José Luis Guerra Rêgo	1953 a 1954	
Ernani Santiago de Oliveira	1954	
Ney Amintas de Barros Braga	1954 a 1958	15/11/54 a 15/11/58
Aristides Simão	1958	Fev-1958 - Presidente da Câmara
Elias Karam	1958	Julho/Agosto - Vice Presidente da Câmara
Edmundo Leinig Saporski	1958	Agosto a Outubro – 2º Vice Presidente da Câmara
Elias Karam	1958	Setembro a Outubro – Vice Presidente da Câmara
Iberê de Mattos	1958 a 1961	15/11/58 a 15/11/61
Aristides Athayde Junior	1961	20 a 23 Janeiro - Presidente da Câmara
Erondy Sivério	1961	20/Fevereiro a 11/Março
Erondy Sivério	1962	28/Agosto a 08/Outubro
Ivo Arzua Pereira	1962 a 1966	15/11/62 a 16/11/66
Erondy Sivério	1966	16/11/66 a 01/12/66
Ivo Arzua Pereira	1966 a 1967	01/12/66 a 14/03/67
Acyr Haffez José	1967	14/03/67 a 22/03/67 – Presidente da Câmara
Omar Sabbag	1967-1971	22/03/67 a 15/03/71
Edgar Dantas Pimentel	1971	16/03 a 21/03 - Substituto
Jaime Lerner	1971 a 1974	
Donato Gulin		Presidente da Câmara
Saul Raiz	1975 a 1979	
Jaime Lerner	1979 a 1983	
Marício Fruet	1983 a 1985	
Roberto Requião de Mello e Silva	1986 a 1988	1º Prefeito Eleito
Jaime Lerner	1989 a 1992	
Rafael Greca de Macedo	1993 a 1996	
Cassio Taniguchi	1997 a 2000; 2001-2004	

ANEXO B:

Mapa do Anel de Conservação Sanitário Ambiental.

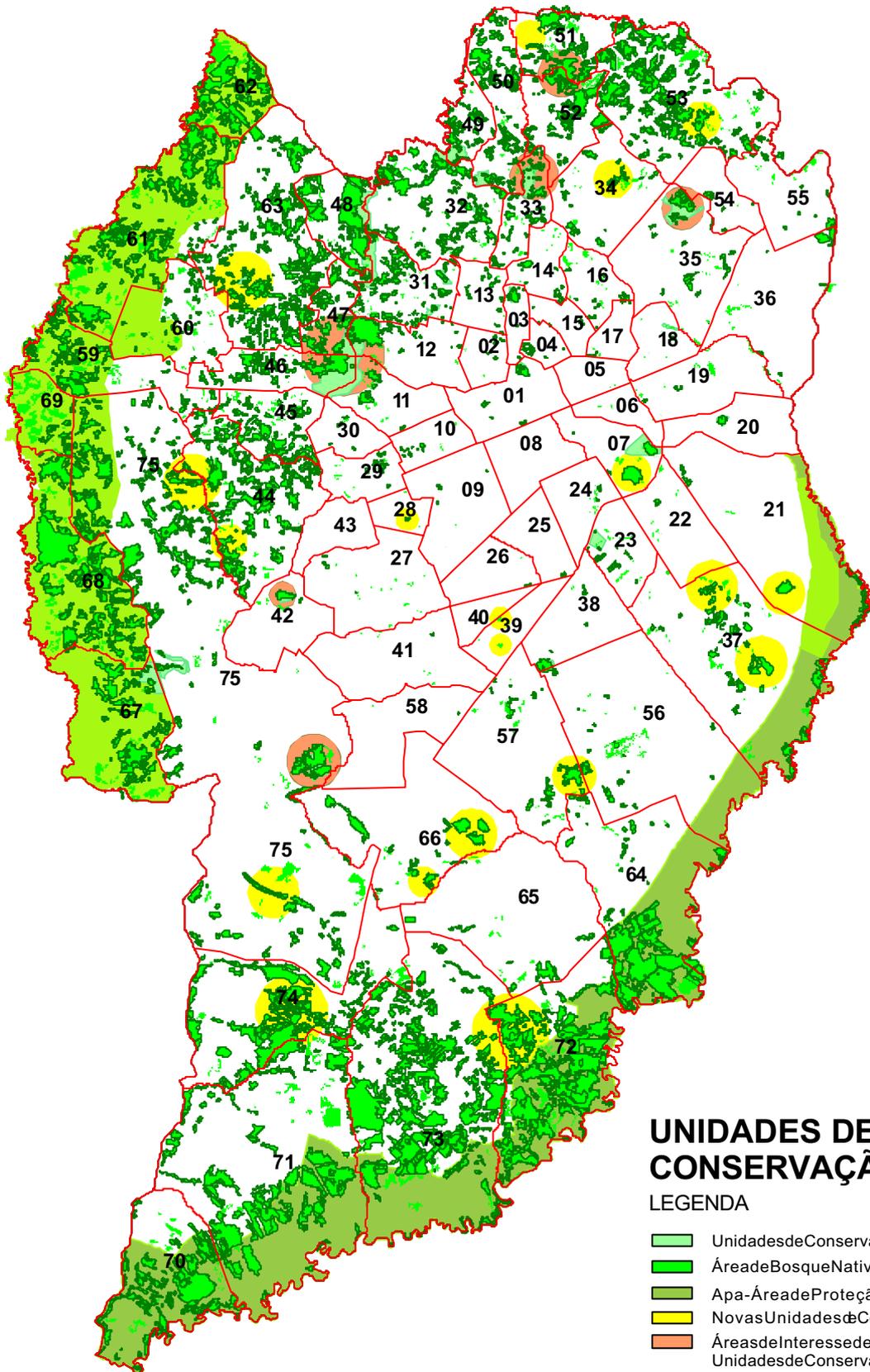


ANEXO C:

Mapa de Unidades de Conservação Ambiental.

BAIRROS

- 01-CENTRO
- 02-SÃOFRANCISCO
- 03-CENTROCÍVICO
- 04-ALTODAGLÓRIA
- 05-ALTODARUAXV
- 06-CRISTOREI
- 07-JARDIMBOTÂNICO
- 08-REBOUÇAS
- 09-ÁGUASVERDES
- 10-BATEL
- 11-BIGORRILHO
- 12-MERCÊS
- 13-BOMRETIRO
- 14-AHÚ
- 15-JUVEVÉ
- 16-CABRAL
- 17-HUGOLANGE
- 18-JARDIMSOCIAL
- 19-TARUMÁ
- 20-CAPÃOAIMBUIA
- 21-CAJURU
- 22-JARDIMDASAMÉRICAS
- 23-GUABIROTUBA
- 24-PRADOVELHO
- 25-PAROLIN
- 26-GUAÍRA
- 27-PORTÃO
- 28-VILAIZABEL
- 29-SEMINÁRIO
- 30-CAMPINADOSIQUEIRA
- 31-VISTAALLEGRO
- 32-PILARZINHO
- 33-SÃOLOURENÇO
- 34-BOAVISTA
- 35-BACACHERI
- 36-BAIRROALTO
- 37-UBERABA
- 38-HAUER
- 39-FANNY
- 40-LINDÓIA
- 41-NOVOMUNDO
- 42-FAZEN DINHA
- 43-SANTAQUITÉRIA
- 44-CAMPOCOMPRIDO
- 45-MOSSUNGUÉ
- 46-SANTOINÁCIO
- 47-CASCATINHA
- 48-SÃOJOÃO
- 49-TABOÃO
- 50-ABRANCHES
- 51-CACHOEIRA
- 52-BARREIRINHA
- 53-SANTACÂNDIDA
- 54-TINGUI
- 55-ATUBA
- 56-BOQUEIRÃO
- 57-XAXIM
- 58-CAPÃOARAS
- 59-ORLEANS
- 60-SÃOBRAS
- 61-BUTIATUVINHA
- 62-LAMENHAPEQUENA
- 63-SANTAFELICIDADE
- 64-ALTOBOQUEIRÃO
- 65-SÍTIOCERCADO
- 66-PINHEIRINHO
- 67-SÃO MIGUEL
- 68-AUGUSTA
- 69-RIVIERA
- 70-CAXIMBA
- 71-CAMPODESANTANA
- 72-GANCHINHO
- 73-UMBARÁ
- 74-TATUQUARA
- 75-CIDADEINDUSTRIAL



UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

LEGENDA

- UnidadesdeConservação Existentes
- Área deBosqueNativo
- Apa-Área deProteção Ambiental
- NovasUnidadesdeConservação
- ÁreasdeInteressed eAnexações aUnidadesdeConservação

FONTE: LEI 9804/2000
 ESCALA: 1:150.000
 ELABORAÇÃO: NOV 2001

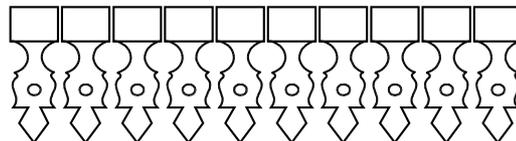


IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA

SUPERVISÃO DE INFORMAÇÕES
 Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba - Paraná - CEP 80.035-010 - Fone: (0__41) 352-1414 - Fax: (0__41) 252-6679 - E-Mail: geo@ippuc.org.br

ANEXO D:

Requerimento para cálculo de potencial construtivo.



A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

CAPC

NOME:	DOCUMENTO:
ENDEREÇO:	TELEFONE:

SOLICITAÇÃO

Restauro / Reforma / Ampliação de unidade de Interesse de Preservação - UIP	1,2,3,4
Cálculo de Potencial Construtivo	1,2,3,5
Concessão de Potencial Construtivo	1,2,3,6
Consulta Comercial	1,7
Aquisição de Potencial Construtivo de Unidade de Interesse Especial de Preservação - UIEP para ampliação de ÁTICO	1,2,3,8
Outras solicitações	Consultar a CAPC

Para transferência de Potencial Construtivo deverá encaminhar o requerimento ao **Conselho Municipal de Urbanismo - CMU**

CÓDIGO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- 1) Requerimento modelo oficial da CAPC **assinado pelo proprietário ou representante legal**;
- 2) Consulta Amarela atualizada - 180 (cento e oitenta) dias - Original;
- 3) Registro de imóveis atualizado - 90 (noventa) dias;
- 4) Projeto arquitetônico - planta frontal, cortes, elevações, implantação;
- 5) Levantamento arquitetônico da UIP e sua implantação no terreno, devidamente cotado (Cotas externas da Edificação, recuo Frontal e Afastamentos Laterais, distância de outras edificações que existam no lote, Área Total);
- 6) Projeto completo de restauro da Unidade de Interesse de Preservação, **aprovado pela PMC** apresentando: Plantas, Cortes, Elevações, Implantação, Estatística e demais detalhes inerentes ao projeto;
- 7) Cópia da Consulta Comercial;
- 8) Planta baixa do Ático e do pavimento imediatamente inferior;

Obs: Imóvel em nome de Pessoa Jurídica - apresentar contrato social com as ultimas alterações

Curitiba, ____ / ____ / ____

Assinatura
(Proprietário ou Representante Legal)

ANEXO E:

Solicitação de Transferência de Potencial Construtivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO

SOLICITAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
LEI Nº 9.803/00 - DECRETO Nº 625/04

ILMO. SR. SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO

..... / /

.....
ASSINATURA

NOME DO PROPRIETÁRIO ADQUIRENTE

IDENTIDADE Nº / CNPJ

ENDEREÇO DE CONTATO

TELEFONE

LOTE QUE RECEBE O POTENCIAL

INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
TIPO DE INCENTIVO PRETENDIDO (Assinale com um "X")	USO DA EDIFICAÇÃO (Assinale com um "X")
<input type="checkbox"/> ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE DE APROV.	<input type="checkbox"/> HAB. COLETIVA / HAB. TRANSITÓRIA 1
<input type="checkbox"/> ACRÉSCIMO DE Nº DE PAVIMENTOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL / DE SERVIÇOS / COMUNITÁRIO e HAB. TRANSITÓRIA 2
<input type="checkbox"/> PORTE COMERCIAL	
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE (m ²)	ÁREA COMPUTÁVEL A SER ACRESCIDA (m ²)
Nº DOS PAVIMENTOS A SEREM ACRESCIDOS	ÁREA TOTAL DOS PAVIMENTOS ACRESCIDOS (m ²)
ACRÉSCIMO DE PORTE COMERCIAL (m ²)	

LOTE QUE CEDE O POTENCIAL **UIP** **Outros Potenciais**

NOME DO PROPRIETÁRIO TRANSMITENTE

IDENTIDADE Nº / CNPJ

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- 1.REGISTRO DE IMÓVEIS ATUALIZADO NOS ULTIMOS 90 (NOVENTA) DIAS, DO LOTE A RECEBER O POTENCIAL CONSTRUTIVO;
- 2.REGISTRO DE IMÓVEIS ATUALIZADO NOS ULTIMOS 90 (NOVENTA) DIAS, DO LOTE QUE CEDE O POTENCIAL COM A AVERBAÇÃO DA CONCESSÃO;
- 3.CÓPIA OU NÚMERO DA CERTIDÃO DE CONCESSÃO DE POTENCIAL;
- 4.PROJETO ARQUITETÔNICO DO IMÓVEL A RECEBER O POTENCIAL;

CURITIBA, DE DE 2.0.....

ASSINATURA DO ADQUIRENTE

ASSINATURA DO TRANSMITENTE

ANEXO F:

Guia Amarela de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

Consulta para Fins de Construção - Incompleta

Inscrição Imobiliária
63.0.0058.0584.01-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
57.015.058

Nº da Consulta / Ano
77527/2005

Bairro: SANTA FELICIDADE
Quadricula: G-07

Rua da Cidadania: Santa Felicidade

Motivo Incompleta: IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

UNIDADE DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. MANOEL RIBAS**

Sistema Viário: **SETORIAL**

Cód. do Logradouro: N616

Tipo: Principal

Nº Predial: 5438

Testada (m): 33,20

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA SOLICITAR A DEMARCAÇÃO TOPOGRÁFICA DO ALINHAMENTO PREDIAL**

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SEC.SANTA FELICIDADE**

Sistema Viário: **SETORIAL**

* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

TOLERADO HABITAÇÕES UNIFAMILIARES.

PARA MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL.

COMUNITÁRIO 1.

COMUNITÁRIO 2 - ENSINO, LAZER E CULTURA, CULTO RELIGIOSO.

COMUNITÁRIO 2 - SAÚDE COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 2000,00 M2.

COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDIDA A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 3.

INDÚSTRIA TIPO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coeficiente de Aproveitamento

.....

010352-4

827759-0





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

Consulta para Fins de Construção - Incompleta

Inscrição Imobiliária
63.0.0058.0584.01-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
57.015.058

Nº da Consulta / Ano
77527/2005

Taxa de Ocupação

Taxa de Permeabilidade

Densidade máxima

Altura Máxima

Recuo Frontal

Afastamento das Divisas

Estacionamento

Recreação

Observações Para Construção

Cone da Aeronáutica: 1.050,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial
Facho de Telefonia: NAO SOFRE INFLUENCIA DE FACHO

1 - Profundidade máxima da faixa da Via Setorial de até a metade da quadra e limitados em 60m (sessenta metros) contados a partir do alinhamento predial.

2 - Independente do porte estabelecido para as atividades comunitárias, comerciais, de prestação de serviços e industriais, deverá ser respeitado o coeficiente 1.

3 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias, com porte superior a 5000,0 m² dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.

4 - Proibido oficinas de reparação de veículos em geral e borracharias em terrenos com frente para as ruas do binário turístico, Av. Manoel Ribas e Via Vêneto.

Informações Complementares

Código	Observações
37	LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 63.0-10-01
75	UNIDADE DE INTERESSE DE PRE SERVACAO - UIP CONSULTAR CAPC E IPPUC
76	45691-89CAPC-CONCEDE 1828M2 DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SENDO 799 67M2 UTILIZADOS PROPRIO LOTE E 1028 33M2 TRANSFERIDOS I F 81 480 009 31310/2001 CAPC NADA A OPOR QUANTO AOS USOS ATE 2002 P/ EXPEDICAO OUVIR CB Processo 01-005855/2005 decisão Provido
85	42755/05 UFI57 NOTIF. 8978(12/05/05) SANEAMENTO (EXECUTAR A LIGAÇÃO DO ESGOTO NA REDE COLETORA DE ESGOTO)

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 093910A

Número Novo: 129663

020352-4

827759-9





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

Consulta para Fins de Construção - Incompleta

Inscrição Imobiliária
63.0.0058.0584.01-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
57.015.058

Nº da Consulta / Ano
77527/2005

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro
0001

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Cód. Planta/Croqui	Nome da Planta	Nº Quadra	Nº Lote	Situação do Lote
A01801	FILHO DE JOAO MENEGUSSO		A	Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente
Não Informado		NÃO		NÃO

Características: Não informado.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Não Residencial

Área do Terreno: 1.828,00 m²

Área Total Construída: 812,00 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1985	617,00 m ²
0001	Não Residencial Setor Históric	1940	195,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N616	C	ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 561/98.
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência da rede coletora será tolerada a utilização de fossas e sumidouros, desde que seja previsto o ramal para futura interligação com a mesma.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgo
- 7 - Os parâmetros construtivos nos Loteamentos relacionados na Resolução 01 2005 CMU, serão os do Setor Espec de Habitação de Interesse Social SEHIS, por tratarem-se de loteamentos de Interesse Social da COHAB CT.

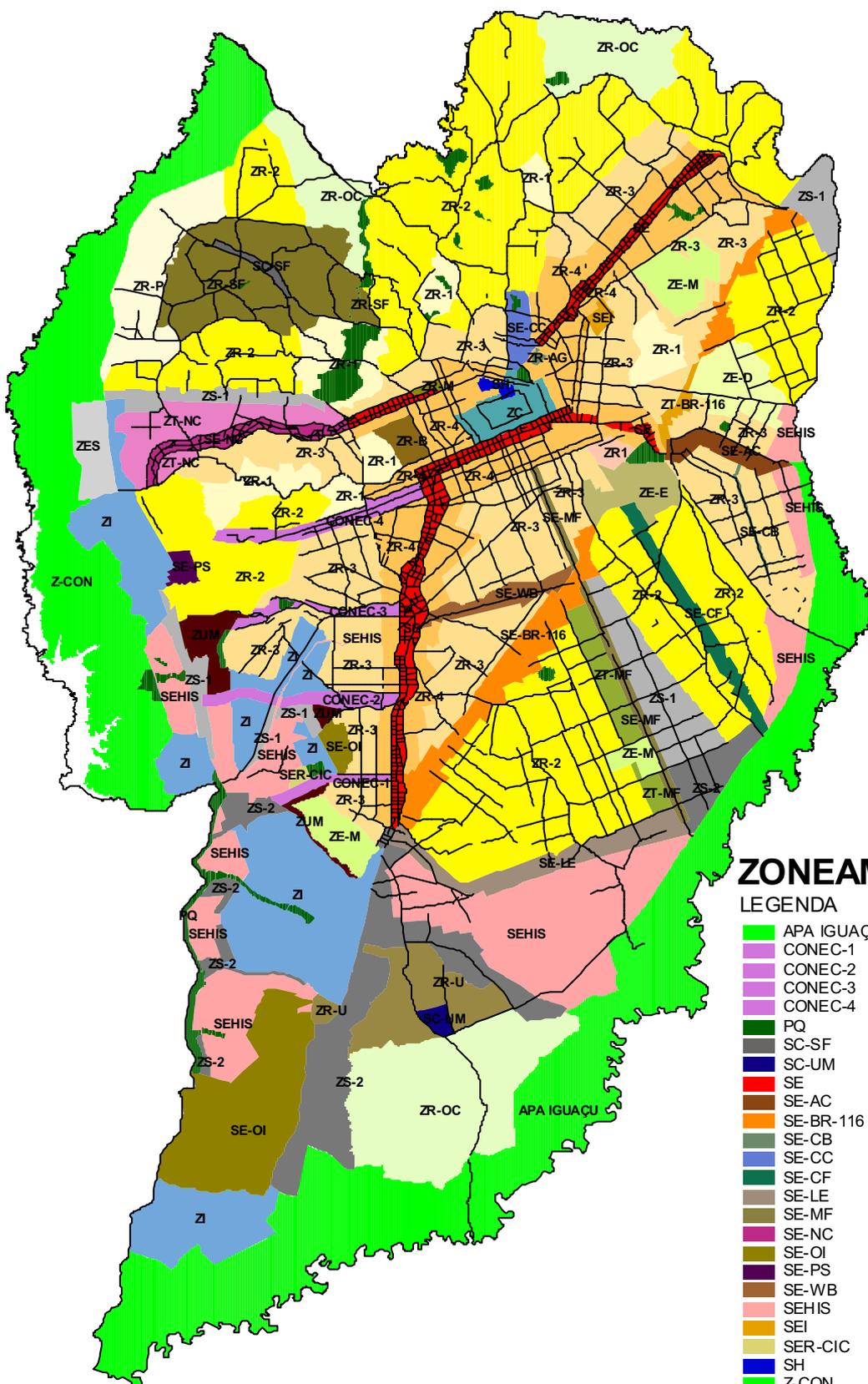
030352-4

827759-8



ANEXO G:

Mapa de zoneamento da cidade de Curitiba (Lei 9.800/00)



ZONEAMENTO 2000

LEGENDA

APA IGUAÇU	ZC
CONEC-1	ZE-D
CONEC-2	ZE-E
CONEC-3	ZE-M
CONEC-4	ZEHIS
PQ	ZES
SC-SF	ZI
SC-UM	ZR-1
SE	ZR-2
SE-AC	ZR-3
SE-BR-116	ZR-4
SE-CB	ZR-AG
SE-CC	ZR-B
SE-CF	ZR-M
SE-LE	ZR-OC
SE-MF	ZR-P
SE-NC	ZR-SF
SE-OI	ZR-U
SE-PS	ZR1
SE-WB	ZS-1
SEHIS	ZS-2
SEI	ZT-BR-116
SER-CIC	ZT-MF
SH	ZT-NC
Z-CON	ZUM

FONTE: LEI 9.800/2000

ESCALA: 1:150.000

ELABORAÇÃO: JAN/2002



IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA
SUPERVISÃO DE INFORMAÇÕES

SETOR DE GEOPROCESSAMENTO

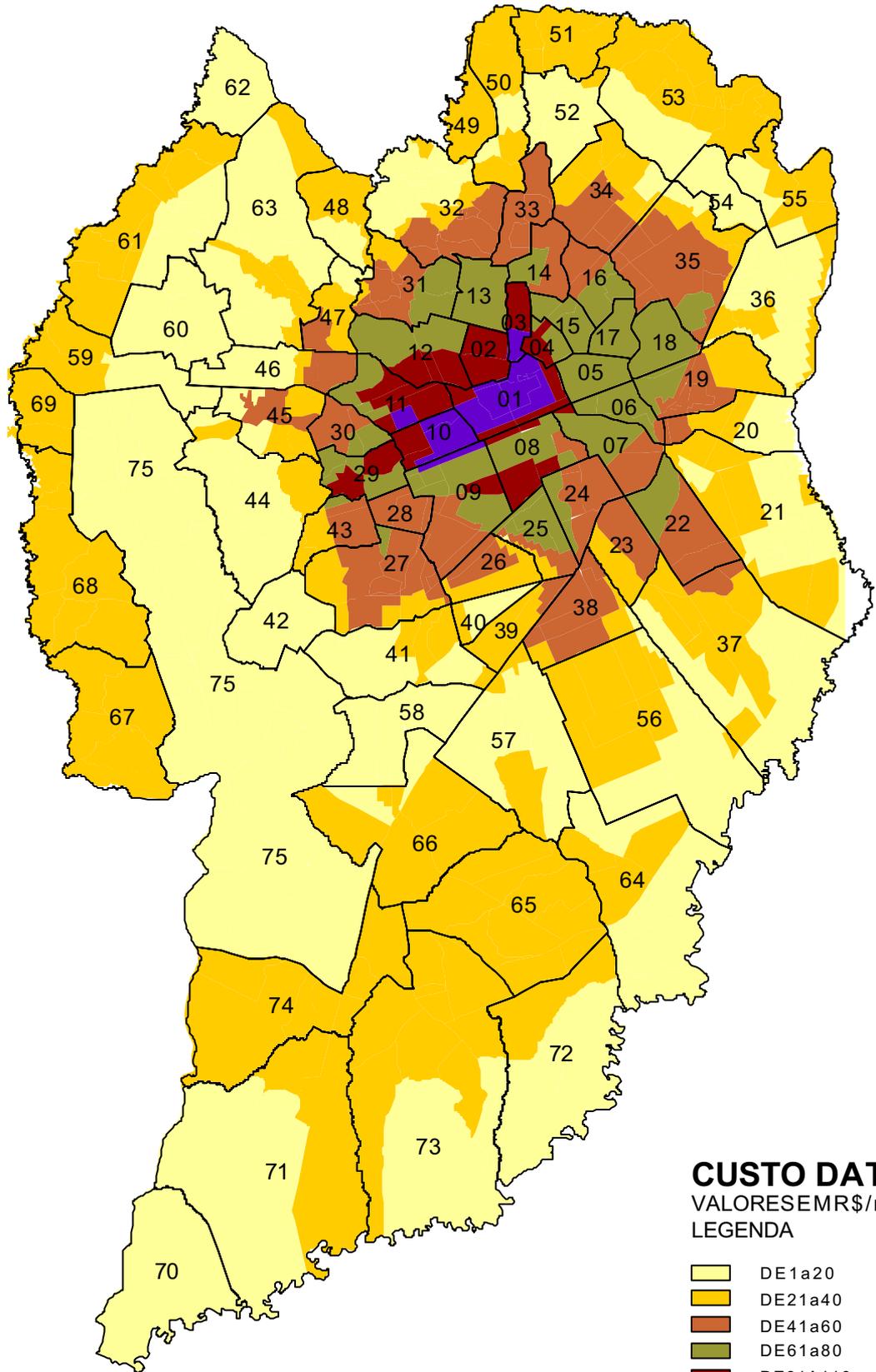
Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba - Paraná - Brasil - CEP 80.035-010 - Fone: (0__41) 352-1414 - Fax: (0__41) 254-8661 - E_mail: geo@ippuc.org.br

ANEXO H:

Mapa de Custo da Terra

BAIRROS

- 01-CENTRO
- 02-SÃOFRANCISCO
- 03-CENTROCÍVICO
- 04-ALTODAGLÓRIA
- 05-ALTDARUAVX
- 06-CRISTOREI
- 07-JARDIMBOTÂNICO
- 08-REBOUÇAS
- 09-ÁGUAVEVERDE
- 10-BATEL
- 11-BIGORRILHO
- 12-MERCÊS
- 13-BOMRETIRO
- 14-AHÚ
- 15-JUVEVÉ
- 16-CABRAL
- 17-HUGOLANGE
- 18-JARDIMSOCIAL
- 19-TARUMÁ
- 20-CAPÃOAIMBUIA
- 21-CAJURU
- 22-JARDIMDASAMÉRICAS
- 23-GUABIROTUBA
- 24-PRADOVELHO
- 25-PAROLIN
- 26-GUAÍRA
- 27-PORTÃO
- 28-VILAIZABEL
- 29-SEMINÁRIO
- 30-CAMPINADOSIQUEIRA
- 31-VISTAALLEGRO
- 32-PILARZINHO
- 33-SÃOLOURENÇO
- 34-BOAVISTA
- 35-BACACHERI
- 36-BAIRROALTO
- 37-UBERABA
- 38-HAUER
- 39-FANNY
- 40-LINDÓIA
- 41-NOVOMUNDO
- 42-FAZEN DINHA
- 43-SANTAQUITÉRIA
- 44-CAMPOCOMPRIDO
- 45-MOSSUNGUÉ
- 46-SANTOINÁCIO
- 47-CASCATINHA
- 48-SÃOJOÃO
- 49-TABOÃO
- 50-ABRANCHES
- 51-CACHOEIRA
- 52-BARREIRINHA
- 53-SANTACÂNDIDA
- 54-TINGUI
- 55-ATUBA
- 56-BOQUEIRÃO
- 57-XAXIM
- 58-CAPÃOBRASO
- 59-ORLEANS
- 60-SÃOBRAS
- 61-BUTIATUVINHA
- 62-LAMENHAPEQUENA
- 63-SANTAFELICIDADE
- 64-ALTOBOQUEIRÃO
- 65-SÍTIOCERCADO
- 66-PINHEIRINHO
- 67-SÃO MIGUEL
- 68-AUGUSTA
- 69-RIVIERA
- 70-CAXIMBA
- 71-CAMPODESANTANA
- 72-GANCHINHO
- 73-UMBARÁ
- 74-TATUQUARA
- 75-CIDADEINDUSTRIAL



CUSTO DATERRA

VALORESEM R\$/m²

LEGENDA

	DE 1a20
	DE 21a40
	DE 41a60
	DE 61a80
	DE 81a110
	DE 111A155

FONTE: SMF/AGO1997
 ESCALA: 1:150.000
 ELABORAÇÃO: AGO2001



IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA

SUPERVISÃO DE INFORMAÇÕES

SETOR DE GEOPROCESSAMENTO

Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba - Paraná - CEP 80.035-010 - Fone: (0__41)352-1414 - Fax: (0__41)252-6679 - E-Mail: geo@ippuc.curitiba.pr.gov.br

CE