



Plano Diretor Pato Branco



URB
TEC™

Oficina Complementar de Minutas de Lei

4ª Fase: PAI e Institucionalização do PDM

25/05/2023

P1 – Plano de Trabalho e Mobilização ✓

P2 – Análise Temática Integrada (Partes 1, 2 e 3) ✓

P3 – Objetivos, Diretrizes e Propostas + **P3 VERSÃO 2** ✓

P4 – Plano de Ação e Investimentos (PAI) e Institucionalização do PDM

1ª FASE MOBILIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO

- Reunião Técnica Inicial ✓
- Reunião Técnica Preparatória ✓
- Oficina de Leitura Técnica 01 ✓
- 2 Reuniões complementares ✓

5 eventos

2ª FASE ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA

- 1ª Audiência Pública ✓
- Reunião Técnica Capacitação ✓
- Oficina de Leitura Técnica 02 ✓
- 11 Reuniões complementares ✓

14 eventos

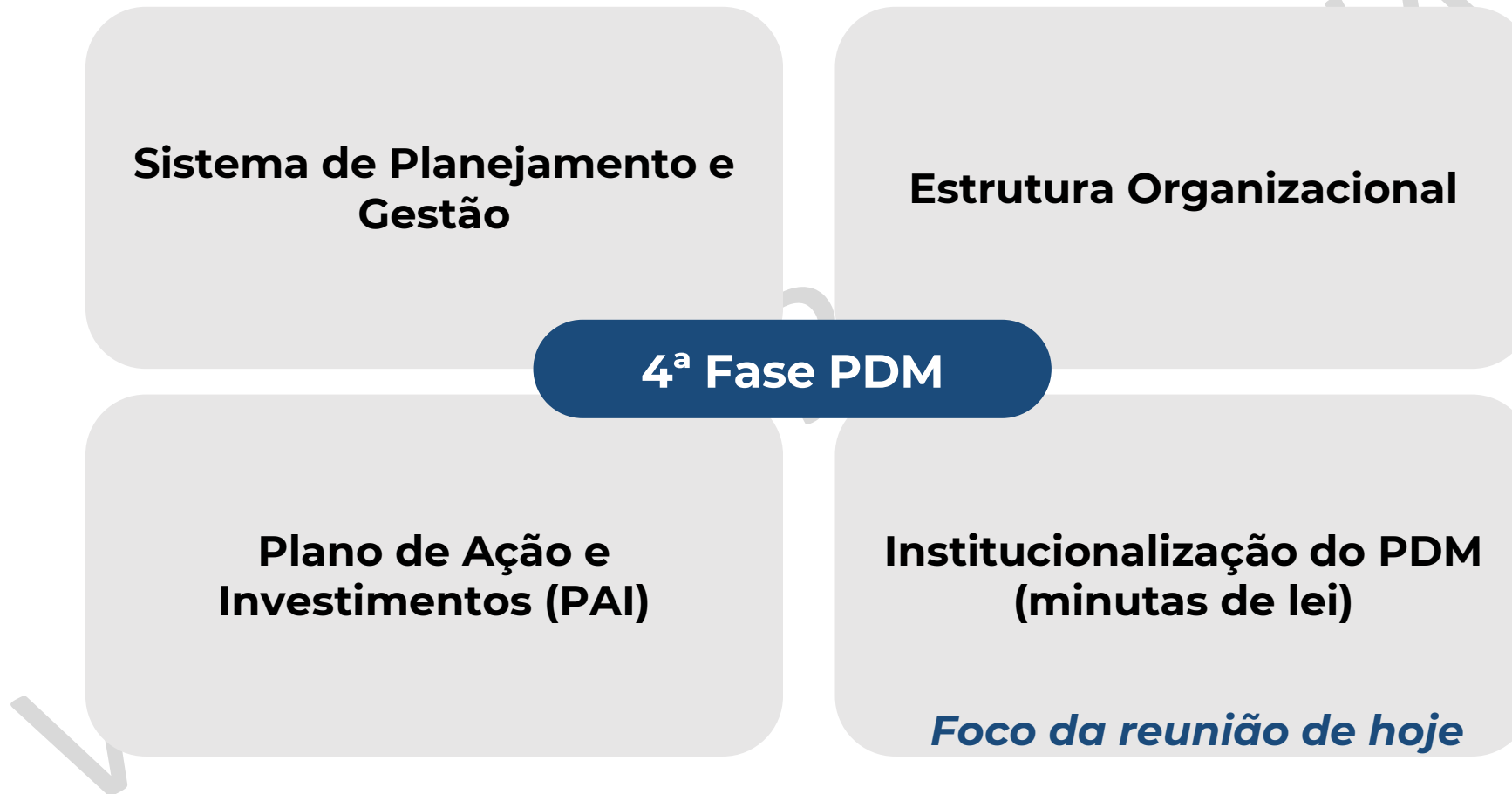
3ª FASE OBJETIVOS, DIRETRIZES E PROPOSTAS

- Oficina Comunitária ✓
- 2ª Audiência Pública ✓
- Reunião Técnica de Capacitação ✓
- Oficina de Leitura Técnica 03 ✓
- 16 Reuniões complem. ✓
- + 2 Oficinas complementares ✓
- + 3ª Audiência Pública ✓

25 eventos

4ª FASE PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTOS E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM

- 4ª Audiência Pública
- Conferência Revisão PDM
- Reunião Técnica de Capacitação ✓
- Oficina de Leitura Técnica 04 ✓
- Reunião Técnica de Consolidação
- Reunião Técnica de Coordenação e Capacitação
- + **Oficina Complementar**



TERMO DE REFERÊNCIA

- Lei do Plano Diretor Municipal
- Lei do Perímetro Urbano e de Área de Expansão Urbana
- Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
- Lei do Parcelamento do Solo para fins Urbanos
- Lei de Condomínios horizontais e verticais
- Lei do Sistema Viário
- Lei do Código de Edificações e Obras
- Lei do Código de Posturas
- Lei das Cisternas
- Lei das Calçadas
- Lei de Regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança
- Lei de Regularização Fundiária
- Leis específicas para regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Lei da Transferência do Direito de Construir

Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Lei do IPTU Progressivo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

Lei do Direito de Preempção

Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Lei N° 28/2008 | Lei do Plano Diretor Municipal

Lei N° 46/2011 | Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Lei N° 321/1978 | Lei do Código de Posturas

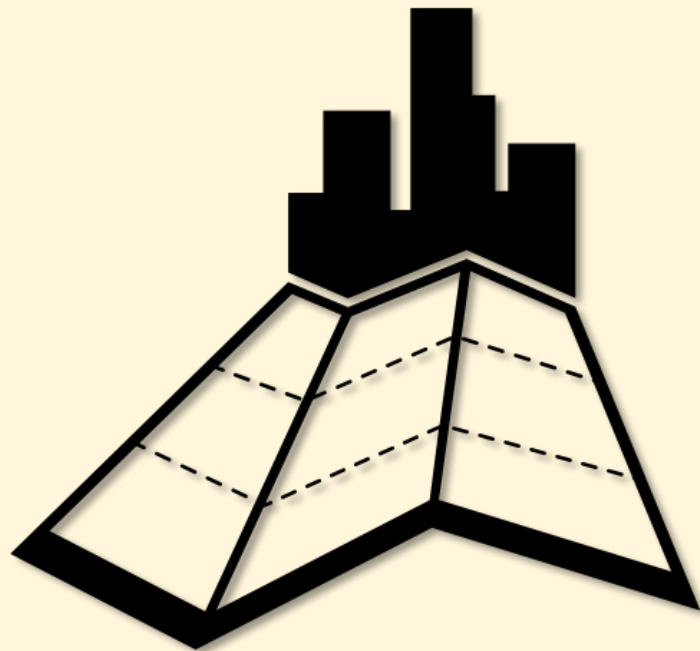
Lei N° 959/1990 | Lei do Código de Obras

Lei N° 2349/2004 | Conservação e Uso Racional da Água nas edificações

Lei N° 3037/2008 | Lei das Calçadas

Lei N° 3587/2011 | Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança

Lei N° 5833/2021 | Lei da Regularização Fundiária



LEI DO PLANO DIRETOR

REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2008

- Lei que **organiza o crescimento e o funcionamento da cidade.**
- Orienta os agentes públicos e privados que atuam na construção e administração da cidade por meio de **diretrizes e eixos estratégicos.**
- É norteada por temas que buscam **garantir uma cidade mais justa, com qualidade de vida**, emprego, transporte, acessibilidade, cultura, entre outros.

CONTEÚDO DA LEI DO PLANO DIRETOR VIGENTE

engloba muitos assuntos

A FINALIDADE, OS PRINCÍPIOS E AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR

POLÍTICA MUNICIPAL E GESTÃO ADMINISTRATIVA

POLÍTICAS SETORIAIS

SISTEMA VIÁRIO E HIERARQUIA VIÁRIA

DIRETRIZES PARA A PAISAGEM URBANA

ABAIRRAMENTO E REGIONALIZAÇÃO

PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

MACROZONEAMENTO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

MONITORAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR



CONTEÚDO A SER ATUALIZADO NA LEI DO PLANO DIRETOR

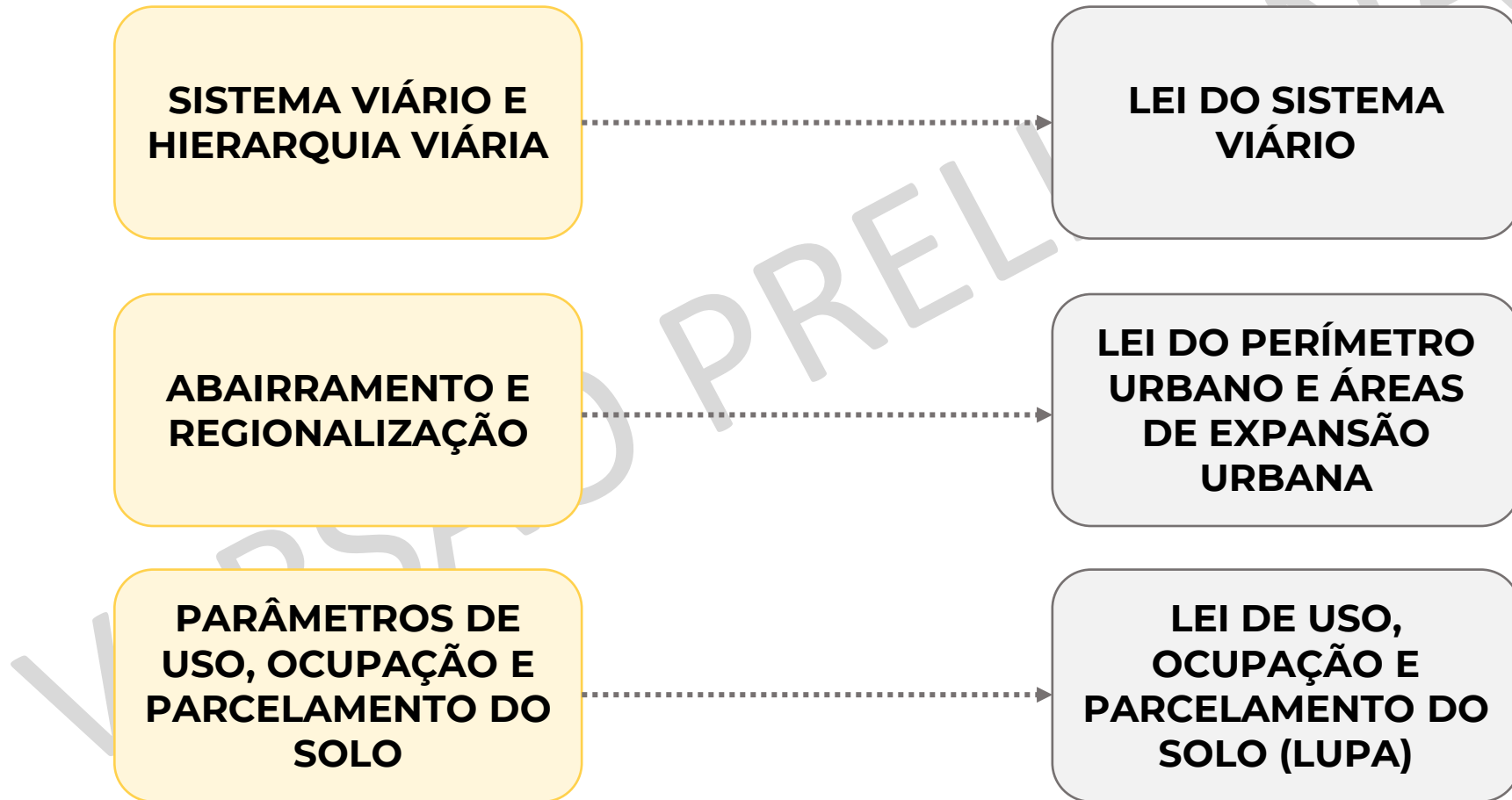


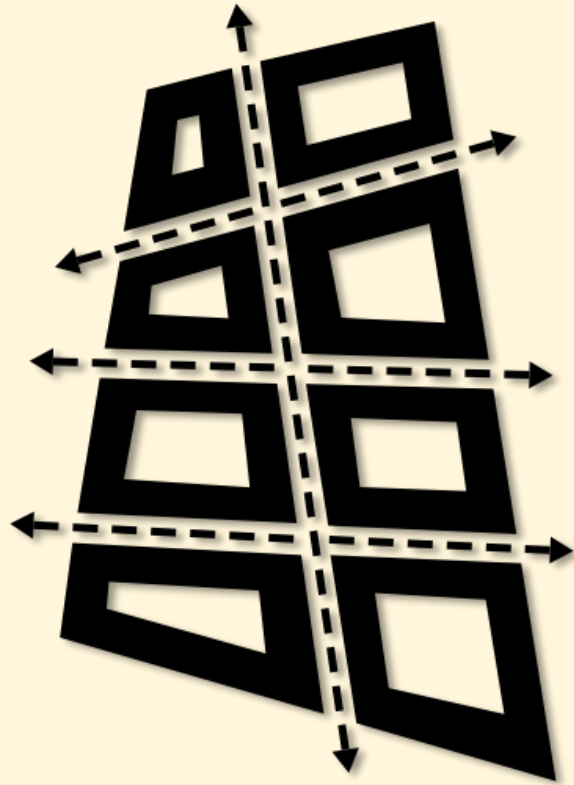
CONTEÚDO A SER ATUALIZADO EM OUTRA LEI

ESTRUTURA PROPOSTA PARA A LEI DO PLANO DIRETOR

TÍTULO I	DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PATO BRANCO	Apresenta as disposições preliminares e objetivos do Plano Diretor Municipal
TÍTULO II	DAS DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO	Dispõe sobre as principais diretrizes norteadoras do Plano Diretor Municipal, conforme os Eixos Temáticos
TÍTULO III	DA PAISAGEM URBANA	Trata dos objetivos para arborização, áreas verdes urbanas e valorização da paisagem central e vale do Rio Ligeiro
TÍTULO IV	DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	Apresenta o Macrozoneamento Municipal e Urbano
TÍTULO V	DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	Apresenta os Instrumentos de Planejamento, Controle e Gestão Urbana, conforme orienta o Estatuto da Cidade
TÍTULO VI	DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	Trata dos processos de articulação, monitoramento e controle do PDM, do COPLAN, dos instrumentos de participação e de financiamento da política urbana
TÍTULO VII	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	Diretrizes finais para a implementação do PDM

ONDE SERÃO TRATADOS OS DEMAIS ASSUNTOS?





LEI DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 46/2011

Estabelece os diferentes usos e as atividades permitidos, tomando como referência o contido no Plano Diretor.

Disciplina as **modalidades de parcelamento do solo** (como loteamentos e condomínios) e os requisitos urbanísticos a eles relativos.

CONTEÚDO DA LUPA VIGENTE

engloba assuntos variados

**FINALIDADES,
PRINCÍPIOS E
OBJETIVOS DA
LUPA**

**DIVISÃO
GEOGRÁFICA DO
MUNICÍPIO**

**PARCELAMENTO DO
SOLO (loteamento,
desmembramento,
unificação e
condomínios)**

**TRAMITAÇÃO DOS
PROJETOS E
LEGALIZAÇÃO DE
LOTEAMENTOS**

**MOBILIÁRIO
URBANO**

**PARÂMETROS DE
USO E OCUPAÇÃO**

**USO PÚBLICO DAS
CALÇADAS**

MACROZONEAMENTO

ZONEAMENTO

PENALIDADES



CONTEÚDO A SER ATUALIZADO NA LEI DO PLANO DIRETOR

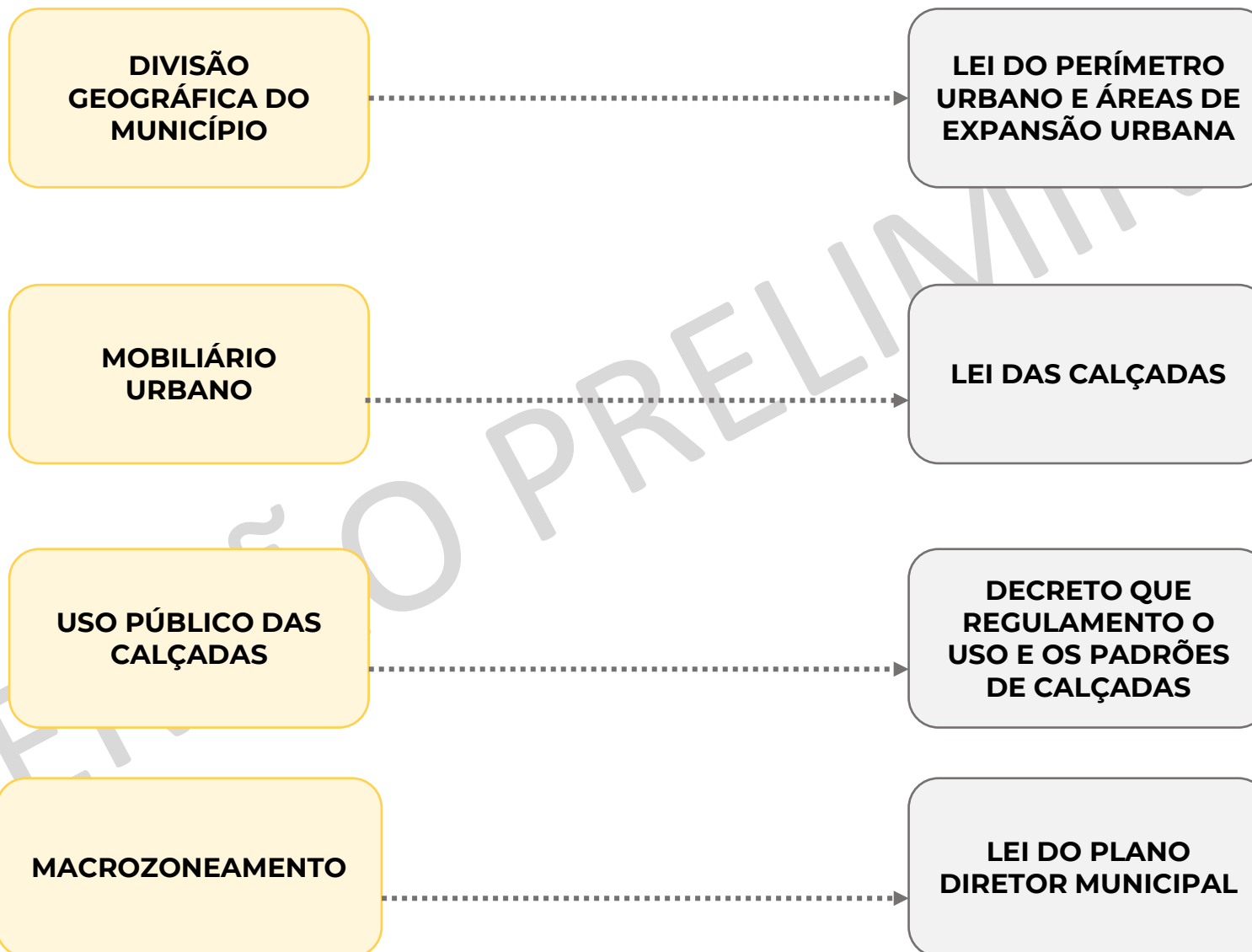


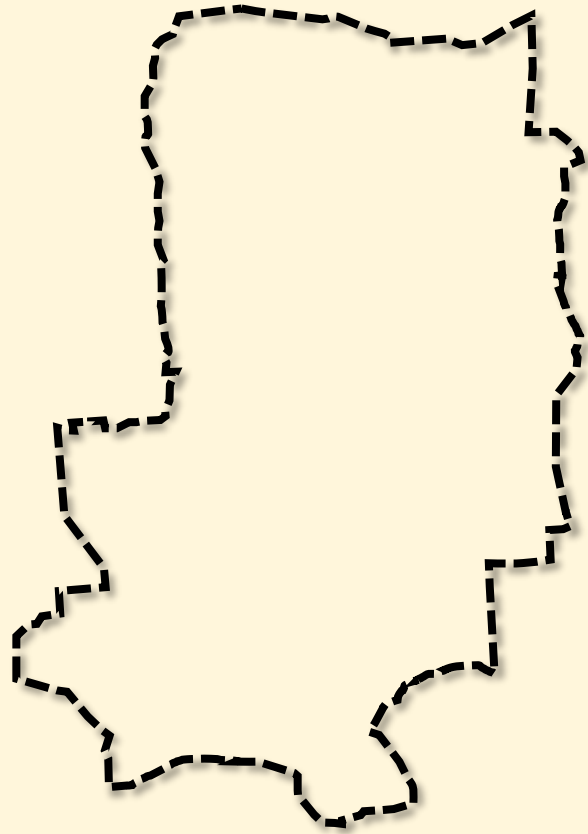
CONTEÚDO A SER ATUALIZADO EM OUTRA LEI

ESTRUTURA PROPOSTA PARA A LUPA

TÍTULO I	DAS DIRETRIZES E CONCEITOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	Disposições da Lei assim como diretrizes para o zoneamento
TÍTULO II	DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	Divisão em Zonas, Setores e Eixos, descrevendo seus objetivos e tipo de ocupação
TÍTULO III	DO USO DO SOLO	Coloca os usos permitidos, permissíveis e proibidos, além de suas classificações e discorre sobre os usos de infraestrutura urbana
TÍTULO IV	DA OCUPAÇÃO DO SOLO	Apresenta os parâmetros de ocupação do solo e descreve seus índices
TÍTULO V	DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS	Trata da disciplina do solo e condomínios, regula a divisão e redivisão do solo
TÍTULO VI	DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	Dispõe sobre o órgão fiscalizador, descreve as infrações, sanções e taxas
TÍTULO VII	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	Diretrizes finais para a implementação da LUPA

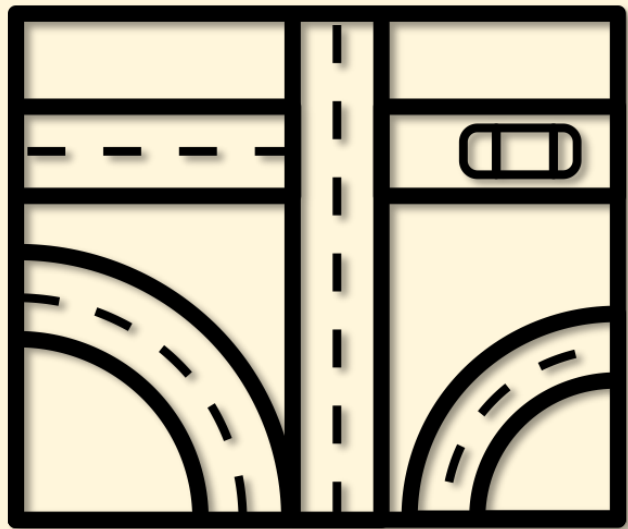
ONDE SERÃO TRATADOS OS DEMAIS ASSUNTOS?





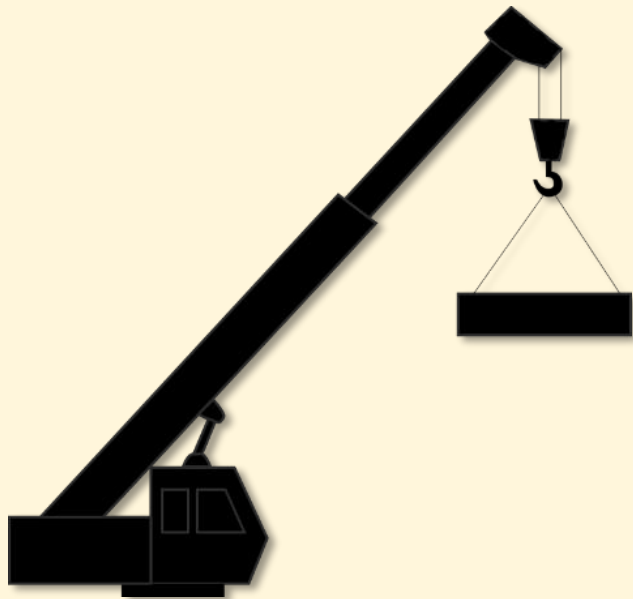
LEI DO PERÍMETRO URBANO E DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

- **Promove a divisão do município em zonas rurais e urbanas;**
- Define as áreas de **expansão urbana;**
- Abairramento e regionalização da área urbana



LEI DO SISTEMA VIÁRIO

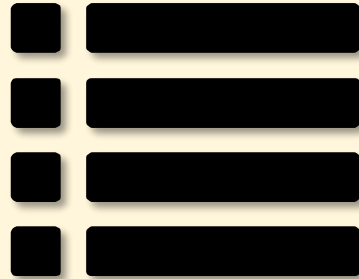
- Lei que estabelece os critérios para a **hierarquização do sistema viário básico** do Município;
- Critérios para a **setorização das vias**;
- **Diretrizes viárias**;
- A ser seguida em projetos de **parcelamento**.



CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E OBRAS

REVISÃO DA LEI N° 959/1990

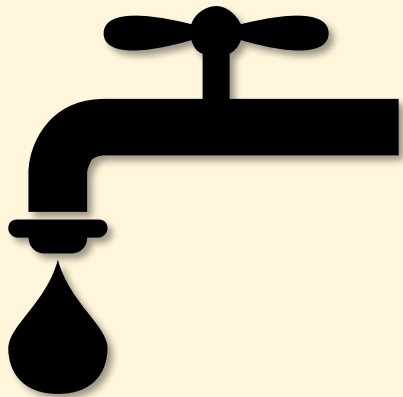
É o instrumento que **regula obras e edificações públicas e particulares** no Município e disciplina **procedimentos de licenciamento e fiscalização** em consonância com a legislação que rege os parâmetros de uso e ocupação do solo.



CÓDIGO DE POSTURAS

REVISÃO DA LEI N° 321/1978

É o **conjunto de normas que regulam a utilização do espaço e o bem-estar público**, sendo o principal órgão mantenedor do nível de qualidade de vida urbana do município.



LEI DAS CISTERNAS

REVISÃO DA LEI N° 2.349/2004

Instrumento que legisla sobre a implantação de cisternas para captação das águas pluviais no Município, objetivando contribuir com o sistema de drenagem e incentivar a utilização de fontes alternativas para tal.



LEI DAS CALÇADAS

REVISÃO DA LEI N° 3037/2008

Lei que dispõe sobre as calçadas do Município, estabelecendo **critérios para a padronização, construção e uso.**

PROPÕE-SE 2 INSTRUMENTOS

LEI DAS CALÇADAS

Dispõe das
obrigatoriedades para
adequação à acessibilidade

DECRETO QUE REGULAMENTA O USO PADRÕES DAS CALÇADAS

Disciplina a utilização das
calçadas para mesas e
cadeiras e o desenho
construtivo a ser seguido
nos projetos

PRELIMINAR



LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LEI N° 5.833/2021

Instrumento que dispõe sobre a **regularização fundiária** no Município, em conformidade com a Lei Federal 13.465/2017, visando **assegurar o direito à moradia**.

LEI QUE REGULAMENTA A PUBLICIDADE AO AR LIVRE

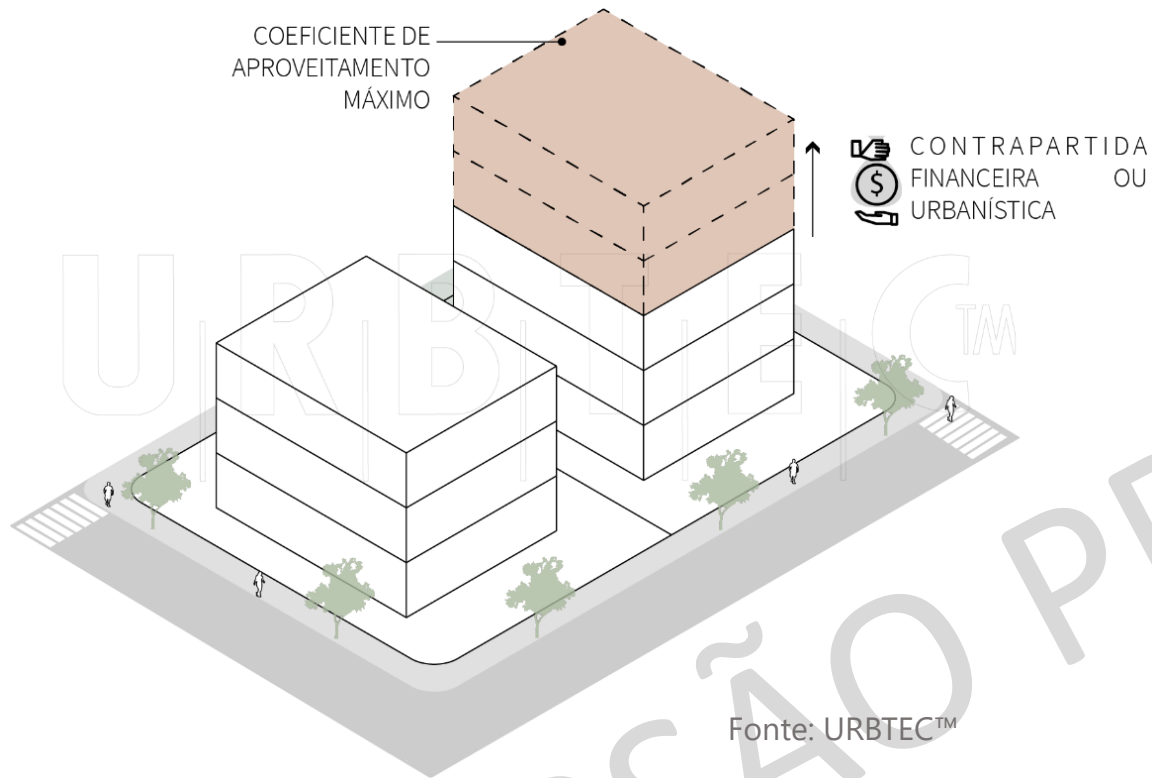
LEI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

LEI DO IPTU PROGRESSIVO E PARCELAMENTO, USO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

LEI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Possibilidade de construir **acima do coeficiente de aproveitamento (CA) básico** estabelecido.

- Instrumento urbanístico utilizado para **otimizar** as redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;
- A contrapartida gerada é destinada ao **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**, o qual tem o objetivo de financiar melhorias no sistema viário, transporte coletivo, infraestrutura de drenagem, execução de projeto habitacionais de interesse social e programas de regularização fundiária.

BENEFÍCIOS DO INSTRUMENTO

Recursos para melhoria da infraestrutura de mobilidade urbana, da infraestrutura de drenagem e criação de espaços públicos.

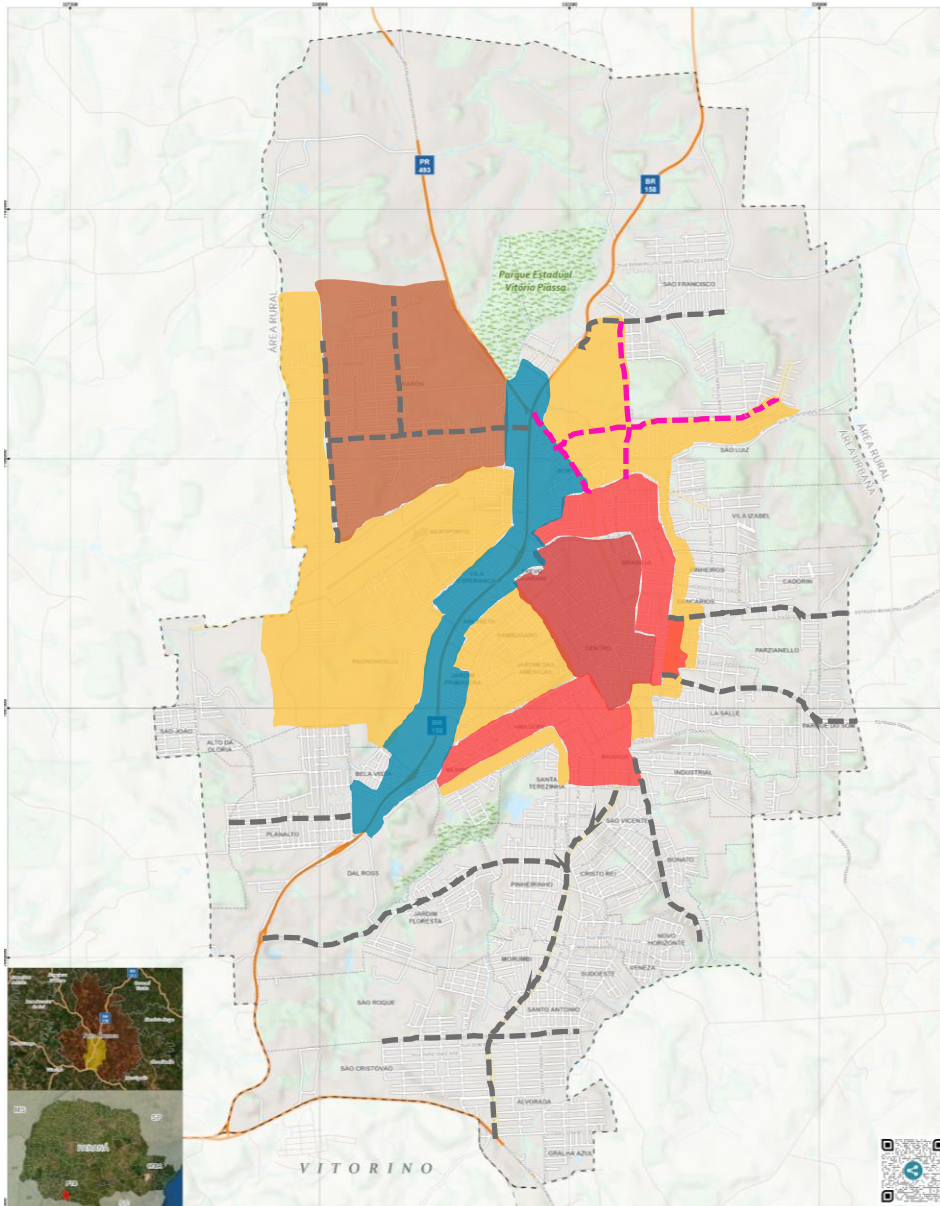
Destaque para a fala de Nelson Nitz, presidente do Sinduscon de Balneário Camboriú

A outorga onerosa de potencial construtivo adicional está prevista em lei federal desde 2001 (Estatuto da Cidade) e seus recursos são direcionados a obras que impulsionam o desenvolvimento urbano com foco no bem-estar do cidadão e consequente qualidade de vida, conforme menciona Nitz. "Todas as cidades brasileiras que adotaram a outorga onerosa tiveram saltos expressivos em desenvolvimento sustentável. Aqui mesmo, em Balneário Camboriú, os recursos advindos da compra do certificado permitiram inúmeras melhorias que temos visto por toda a cidade, principalmente em mobilidade urbana, com abertura de novas avenidas, elevados, rotatórias, instalação de ciclovias e espaços públicos de qualidade", completa.



The screenshot shows the VISOR NOTÍCIAS website interface. At the top, there is a navigation menu with a hamburger icon, the logo 'VISOR NOTÍCIAS', and a search icon. Below the navigation, there is a breadcrumb trail '← Página Inicial' and a category tag 'Empregos'. The main article headline is 'Novas regras da Outorga Onerosa de BC devem gerar empregos'. The article text states: 'A medida chega em boa hora para o setor da construção civil, que tem se caracterizado como importante motor na geração de empregos e aquecimento da economia no município'. Below the text is a large image of a city skyline (Balneário Camboriú) with a beach in the foreground. At the bottom of the image, there is a banner that reads 'A cidade das oportunidades.' and 'SÃO JOSÉ PREFEITURA'. To the right of the main article, there is a sidebar with a green advertisement for 'MEDPREV' that says 'NA MEDPREV você agenda' and 'CONSULTAS E EXAMES POR VALORES REDUZIDOS (47) 99129-6970'. Below the advertisement is a section titled 'MAIS LIDAS' with a list of four items: 1. 'Mulher desaparecida após ir ao cinema em Florianópolis é encontrada', 2. 'Bandidos assaltam salão em Itapema e trancam mulheres no banheiro', 3. 'Mulher vai ao cinema sozinha e desaparece em Florianópolis', 4. 'Piloto de moto morre após acidente durante rally em Balneário Piçarras', and a partially visible fifth item: 'Casa onde mulheres esquartejadas foram'.

VISOR NOTÍCIAS, 28/06/2022



EA1, Eixo de Adensamento 1



EA2, Eixo de Adensamento 2



ZUM2, Zona de Uso Misto 2



ZUM4, Zona de Uso Misto 4



ZC, Zona Central



ZEC, Zona de Expansão Central



ZRU, Zona de Requalificação Urbana

Versão apresentada na 3ª Audiência Pública

FÓRMULA

$$C_p = 0,4 \times D \times FS \times FT \times V_t \times A$$

Onde:

C_p = Valor da contrapartida

D = Fator de Desembolso

FS = Fator de Interesse Social

FT = Fator de Interesse Territorial

V_t = Valor do m² de terreno do imóvel constante na Planta Genérica de Valores

A = Área de construção adicional pretendida acima do índice de aproveitamento básico da zona, até o limite do índice de aproveitamento máximo (em m²)

FATOR DE DESEMBOLSO (D)

0,8 para forma de pagamento em dinheiro;

1,0 para outras formas de pagamento como por exemplo urbanização de áreas públicas.

FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS)

0,0 para usos como habitação de interesse social;

0,3 para usos como equipamentos culturais;

0,8 para edificação multifamiliar com térreo não residencial;

1,0 para as demais atividades não enquadradas anteriormente

FATOR DE INTERESSE TERRITORIAL (FT)

1,0 para a Zona Central, Zona de Expansão Central e Zona de Requalificação Urbana;

0,85 para as demais áreas.

*a proposta será revisada conforme discussão realizada no evento

EXEMPLO 1



DESCRIPTIVO DO IMÓVEL

ZONA	ZC
CA BÁSICO	5,0
CA MÁXIMO	8,0
ÁREA DO LOTE	909 m ²
VALOR DO TERRENO Conforme Planta Genérica de Valores do Município	R\$ 1.420.388,46
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.562,58 / m ²
Pagamento em dinheiro	
Habitação multifamiliar com térreo comercial	

EXEMPLO 1

Fator de Desembolso (D)	0,8
Fator de Interesse Social (FS)	0,8
Fator de Interesse Territorial (FT)	1
Valor do m ² do terreno (Vt)	R\$ 1.562,58 / m ²
Área de construção adicional (A) C _{máx} – C _{bás} = 8,0 - 5,0 = 3,0 Área Lote x diferença = 909 x 3,0 A = 2.727m ²	

$$C_p = 0, x D x FS x FT x Vt x A$$

$$C_p = 0, x 0,8 x 0,8 x 1 x 1562,58 x 2727,00$$

Valor da Outorga Onerosa
R\$ 1.090.858,33

*com a revisão a ser feita conforme discussão realizada no evento, os valores podem alterar

EXEMPLO 1 – comparativo com o Custo Unitário Básico da Construção Civil no Paraná | CUB PR

ZC $CA_{BÁS} = 5,0$ $CA_{MÁX} = 8,0$ **CUB PR** **R\$2.230,41/m²** Residência multifamiliar padrão normal (R8-N) Área do terreno | 909 m² Valor original do terreno | R\$ 1.420.388,46 **Valor de outorga | R\$ 1.090.858,33**

CENÁRIO **SEM** OUTORGA (CA=5,0)

(Área construída x CUB PR) + Valor do Terreno

$$(5 \times 909 \times 2.230,41) + 1.420.388,46$$

Custo da edificação = R\$ 11.557.601,91

Custo da edificação / m²
R\$ 2.542,92 / m²

Área construída
5 x 909 = 4.545 m²

CENÁRIO **COM** OUTORGA (CA=8,0)

(Área construída x CUB PR) + Valor do Terreno + **Valor outorga**

$$(8 \times 909 \times 2.230,41) + 1.420.388,46 + \mathbf{1.090.858,33}$$

Custo da edificação = R\$ 18.730.788,32

Custo da edificação / m²
R\$ 2.575,74 / m²

Área construída
8 x 909 = 7.272 m²

Valor da OODC / m²
R\$400,02/m²

15% do custo da obra

EXEMPLO 2



DESCRIPTIVO DO IMÓVEL

ZONA	EA2
CA BÁSICO	4,0
CA MÁXIMO	5,0
ÁREA DO LOTE	959,75 m ²
VALOR DO TERRENO Conforme Planta Genérica de Valores do Município (aproximado)	R\$ 295.754,89
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 308,16 / m ²

EXEMPLO 2

Fator de Desembolso (D)	0,8
Fator de Interesse Social (FS)	0,8
Fator de Interesse Territorial (FT)	0,85
Valor do m ² do terreno (Vt)	R\$ 308,16 / m ²
Área de construção adicional (A) C _{máx} – C _{bás} = 5,0 – 4,0 = 1,0 Área Lote x diferença = 959,75 x 1,0 A = 959,75m ²	

$$C_p = 0,4 \times D \times FS \times FT \times V_t \times A$$

$$C_p = 0,4 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,85 \times 308,16 \times 959,75$$

Valor da Outorga Onerosa

R\$ 64.356,26

*com a revisão a ser feita conforme discussão realizada no evento, os valores podem alterar

EXEMPLO 2 – comparativo com o Custo Unitário Básico da Construção Civil no Paraná | CUB PR

EA2 $CA_{BÁS} = 4,0$ $CA_{MÁX} = 5,0$ **CUB PR** **R\$2.230,41/m²** Residência multifamiliar padrão normal (R8-N) Área do terreno | 959,75 m² Valor original do terreno | R\$ 295.754,89 **Valor de outorga | R\$ 64.356,26**

CENÁRIO **SEM** OUTORGA (CA=4,0)

(Área construída x CUB PR) + Valor do Terreno

$$(4 \times 959,75 \times 2.230,41) + 295.754,89$$

Custo da edificação = R\$ 8.858.298,88

Custo da edificação / m²
R\$ 2.307,45 / m²

Área construída
 $4 \times 959,75 = 3839 \text{ m}^2$

CENÁRIO **COM** OUTORGA (CA=5,0)

(Área construída x CUB PR) + Valor do Terreno + **Valor outorga**

$$(5 \times 959,75 \times 2.230,41) + 295.754,89 + 64.356,26$$

Custo da edificação = R\$ 11.063.291,14

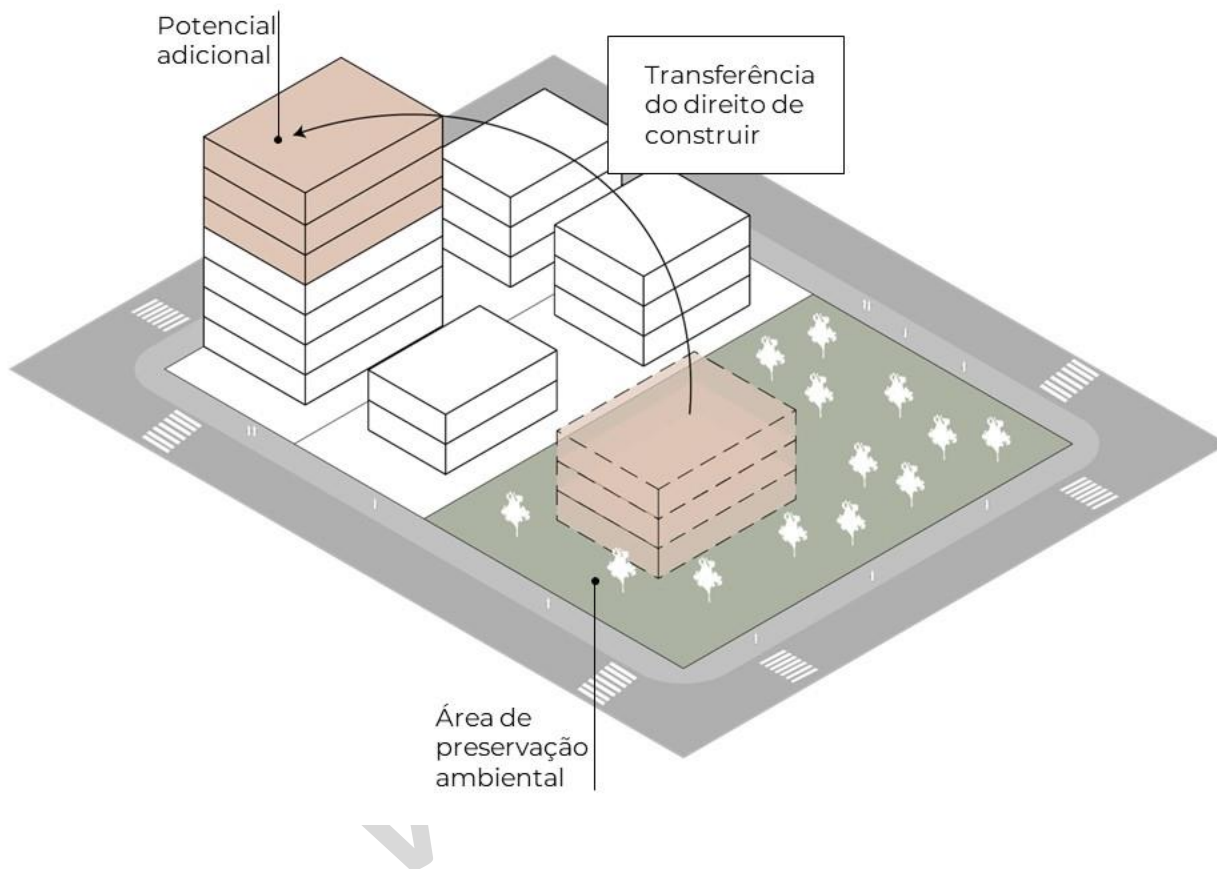
Custo da edificação / m²
R\$ 2.305,45 / m²

Área construída
 $5 \times 959,75 = 4798,75 \text{ m}^2$

Valor da OODC / m²
R\$67,05/m²

2,9% custo da obra

APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



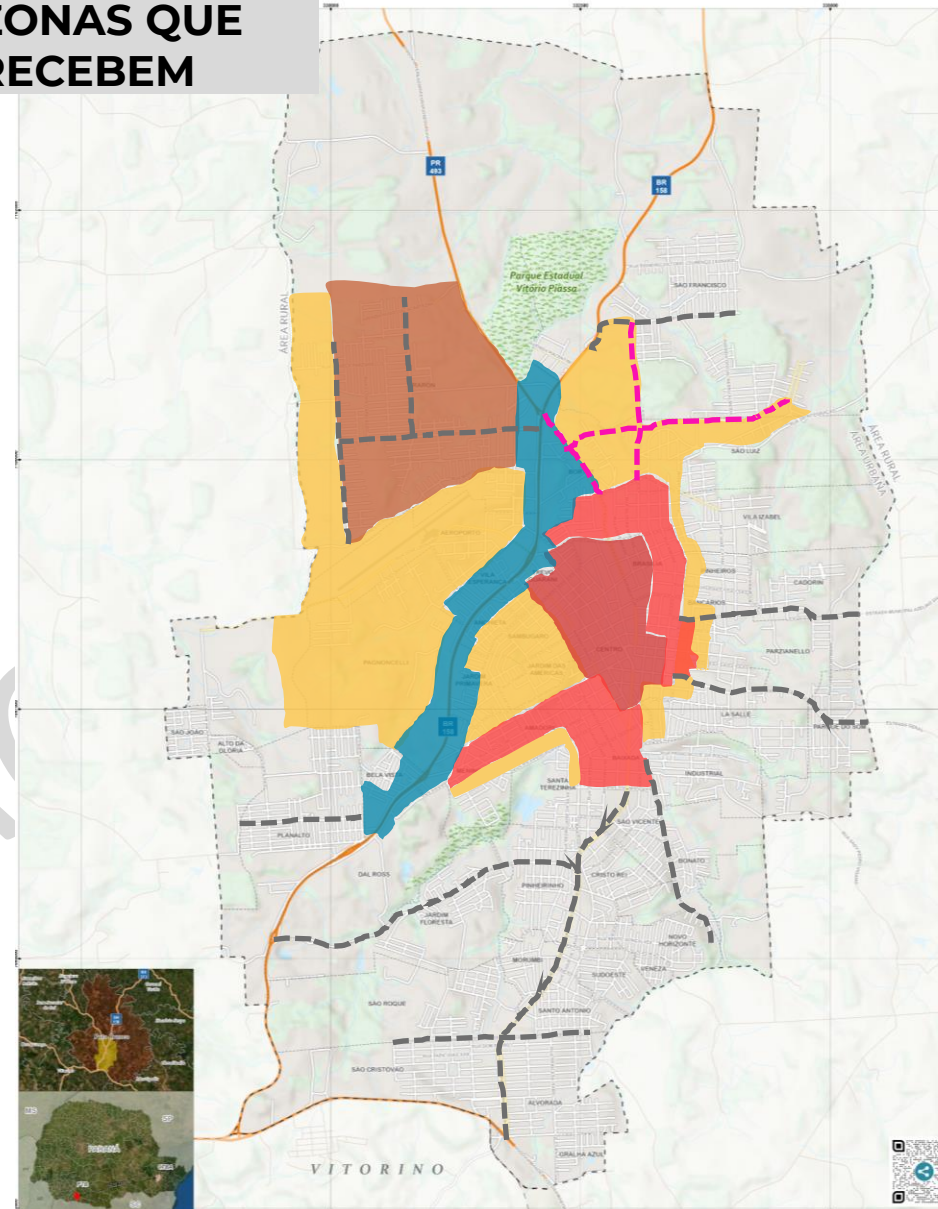
- Instrumento urbanístico utilizado para **exercer** o direito de construir **transferindo** o potencial construtivo para outro local;
- Objetivo de **salvaguardar o ambiente natural** e o patrimônio histórico
- Será passível de **transferência de potencial**, total ou parcialmente quando, um ou mais lotes estiverem **impedidos** de construir devido, por exemplo, a proteção, conservação e preservação de áreas de interesse ambiental.

ÁREAS QUE TRANSFEREM

- SEQUA, Setor Especial de Qualificação Ambiental
- SEVPC, Setor Especial de Valorização da Paisagem Central
- Área de preservação ambiental
- Áreas da ZC e ZEC impedidas de atingir o CAbás por conta da cota de verticalização

*a proposta será revisada conforme discussão realizada no evento

ZONAS QUE RECEBEM



EA1, Eixo de Adensamento 1

EA2, Eixo de Adensamento 2

ZUM2, Zona de Uso Misto 2

ZUM4, Zona de Uso Misto 4

ZC, Zona Central

ZEC, Zona de Expansão Central

ZRU, Zona de Requalificação Urbana

CÁLCULO DA ÁREA A SER TRANSFERIDA | 2 ETAPAS

1ª ETAPA:
VOLUME A SER TRANSFERIDO DO IMÓVEL
CEDENTE

$$PCC = (CAB \times A \times i) - Ac$$

Onde:

PCC = Potencial do Imóvel Cedente, em metros quadrados;

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico da Zona ou Eixo em que o Setor se sobrepõe;

A = área total do terreno, em metros quadrados;

i = índice que varia conforme o tamanho do lote cedente.

Ac = área construída existente no imóvel, em metros quadrados;

ÍNDICE QUE VARIA CONFORME O TAMANHO DO LOTE (i)

Índice 1,5 para lotes com área de até 500m²

Índice 1,2 para lotes com área entre 500m² e 1000m²

Índice 1,0 para lotes com área entre 1000m² e 3000m²

Índice 0,8 para lotes para lotes acima de 3000m²

*a proposta será revisada conforme discussão realizada no evento

CÁLCULO DA ÁREA A SER TRANSFERIDA | 2 ETAPAS

2ª ETAPA:

POTENCIAL ADICIONAL DO IMÓVEL QUE RECEBE A TRANSFERÊNCIA AJUSTADO CONFORME O VALOR DO M²

$$Pt = PCC \times (Vmc / Vmr)$$

Onde:

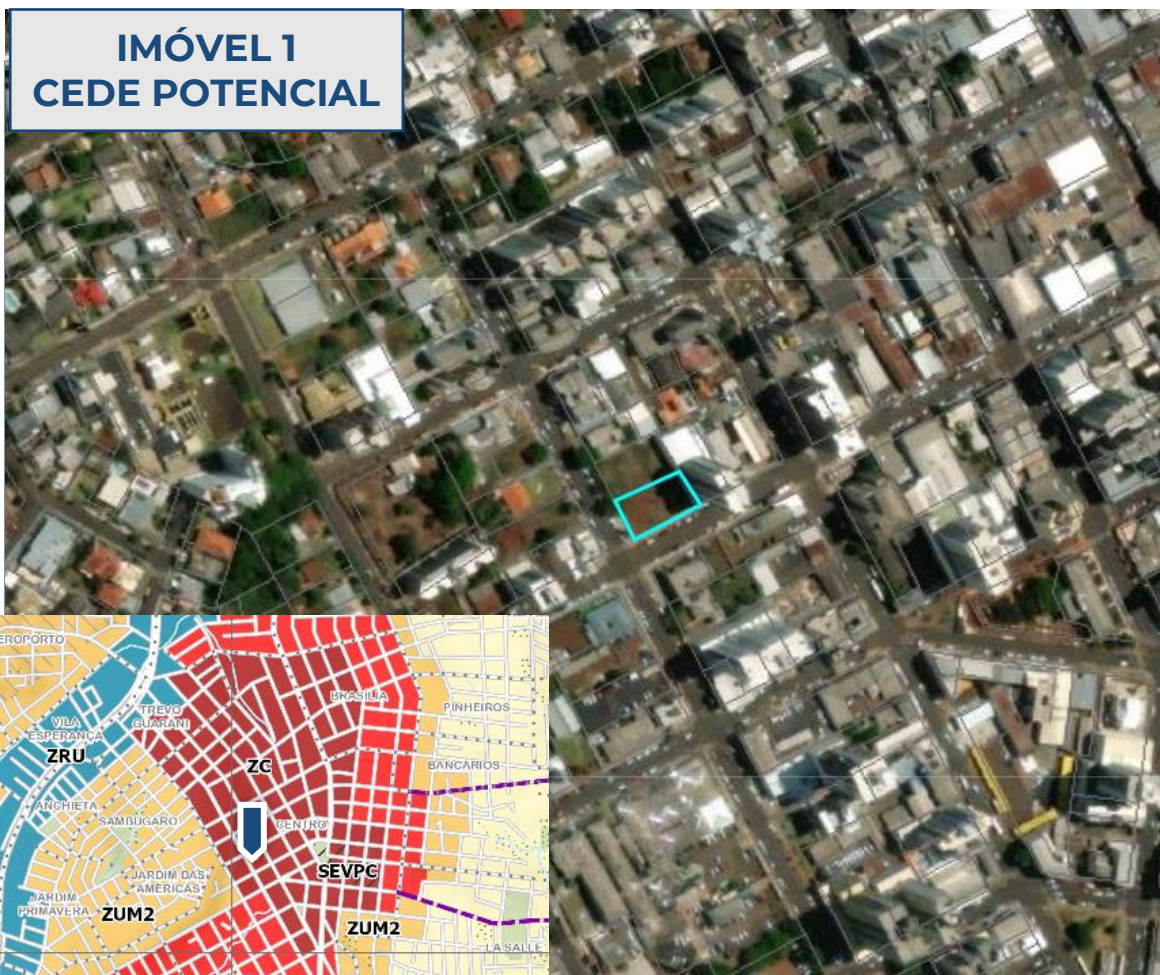
Pt = Potencial Construtivo Transferível, em metros quadrados;

PCC = Potencial Construtivo do Imóvel Cedente, em metros quadrados;

Vmc = Valor do m² de terreno do imóvel que cede o potencial

Vmr = Valor do m² de terreno do imóvel que recebe o potencial

EXEMPLO HIPOTÉTICO



ZONA	ZC
CA BÁSICO	5,0
CA MÁXIMO	8,0
ÁREA DO LOTE	909 m ²
VALOR DO TERRENO Conforme Planta Genérica de Valores do Município (aproximado)	R\$ 1.420.388,46
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.562,58 / m ²

CENÁRIO HIPOTÉTICO:

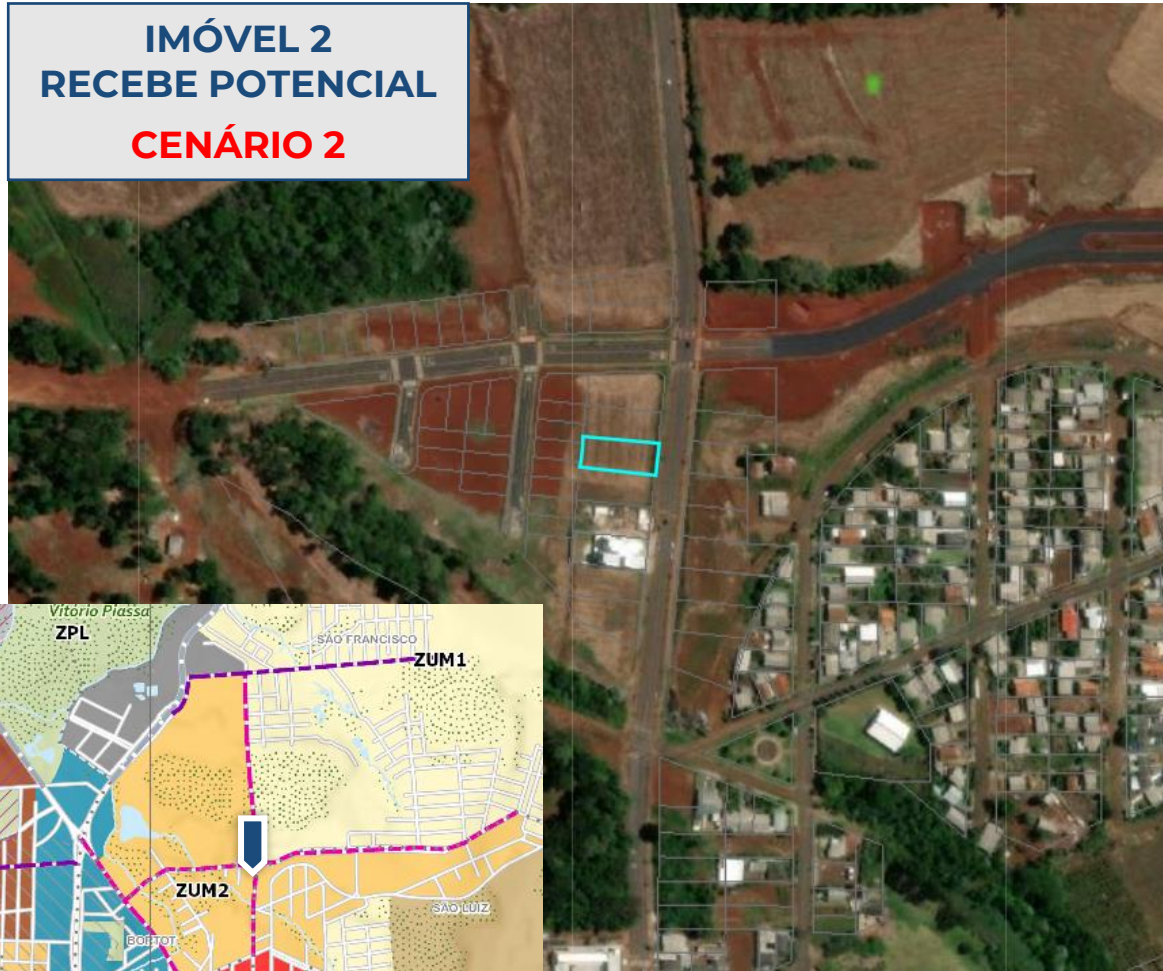
**LOTE INTEIRAMENTE COBERTO POR
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

EXEMPLO HIPOTÉTICO



ZONA	ZC
CA BÁSICO	5,0
CA MÁXIMO	8,0
ÁREA DO LOTE	10.9852,44 m ²
VALOR DO TERRENO Conforme Planta Genérica de Valores do Município (aproximado)	R\$ 20.719.322,03
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1886,59 / m ²

EXEMPLO HIPOTÉTICO

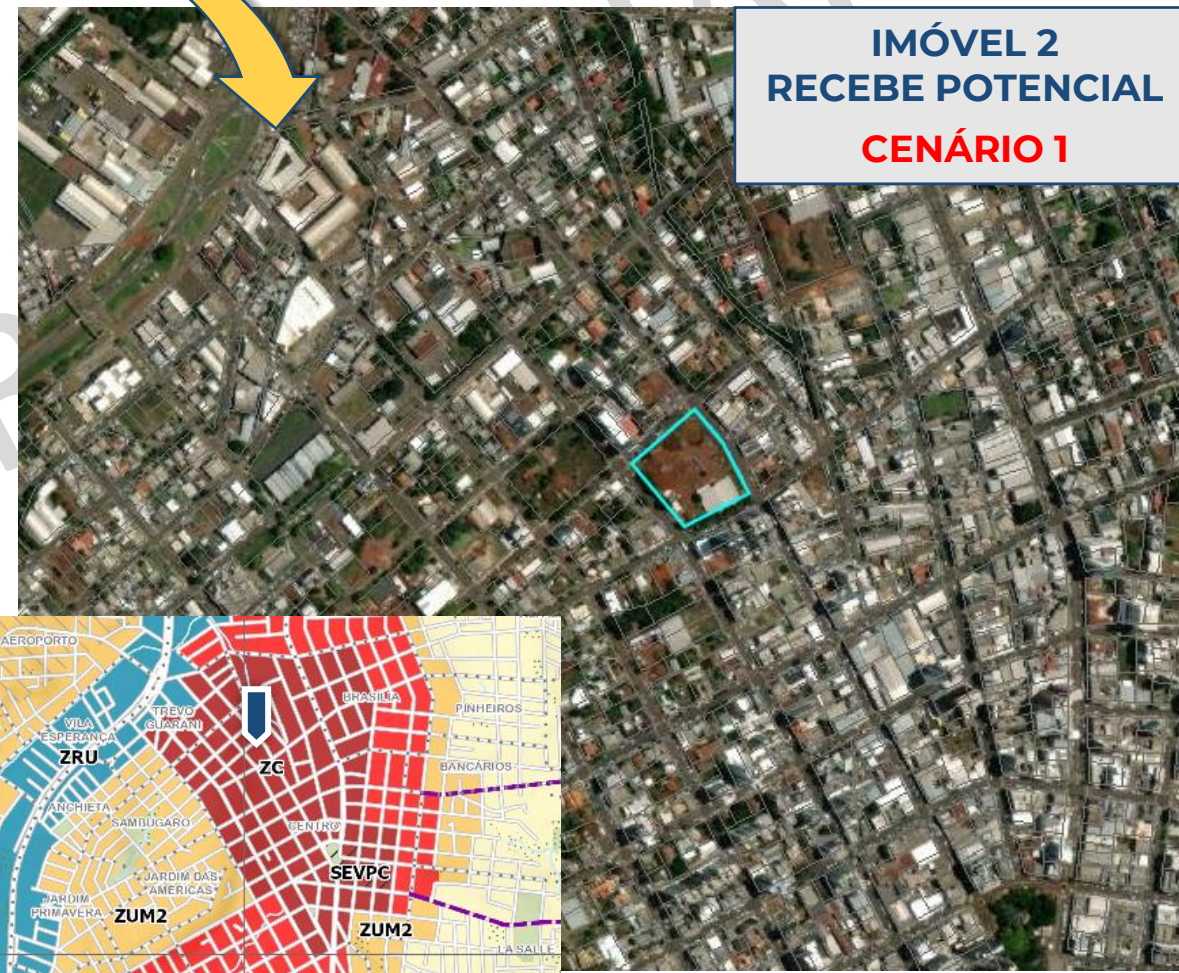


ZONA	EA2
CA BÁSICO	4,0
CA MÁXIMO	5,0
ÁREA DO LOTE	959,75 m ²
VALOR DO TERRENO Conforme Planta Genérica de Valores do Município (aproximado)	R\$295.754,89
VALOR DO M ² TERRENO	R\$308,16 / m ²

EXEMPLO HIPOTÉTICO

CENÁRIO 1

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



**IMÓVEL 2
RECEBE POTENCIAL
CENÁRIO 1**



CENÁRIO 1

1ª ETAPA:
VOLUME A SER TRANSFERIDO DO IMÓVEL CEDENTE

CAbásico	5,0
Área do terreno	909 m ²
Área construída	0 m ²
Índice de variação conforme tamanho do lote (i)	1,2

$$PCC = (C_{AB} \times A \times i) - A_c$$

$$PCC = (5 \times 909 \times 1,2) - 0$$

Potencial do imóvel cedente

5.454 m²

CENÁRIO 1 – transferência de potencial de um terreno na ZC para outro na ZC

2ª ETAPA:

POTENCIAL ADICIONAL DO IMÓVEL QUE RECEBE A TRANSFERÊNCIA AJUSTADO CONFORME O VALOR DO M²

Potencial construtivo do imóvel cedente (PCC)	4.545 m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que cede o potencial (Vmc)	R\$ 1.562,58/m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que recebe o potencial (Vmr)	R\$ 1.886,58/m ²

$$Pt = PCC \times (Vmc / Vmr)$$

$$Pt = 4.545 \times (1.562,58 / 1.886,58)$$

Potencial transferível para o imóvel que recebe

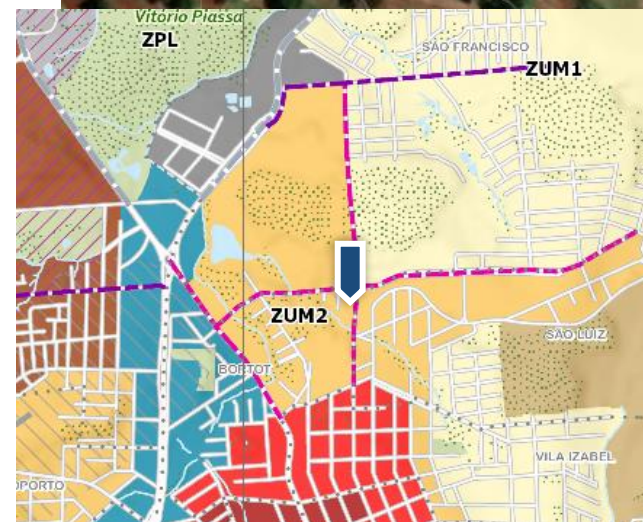
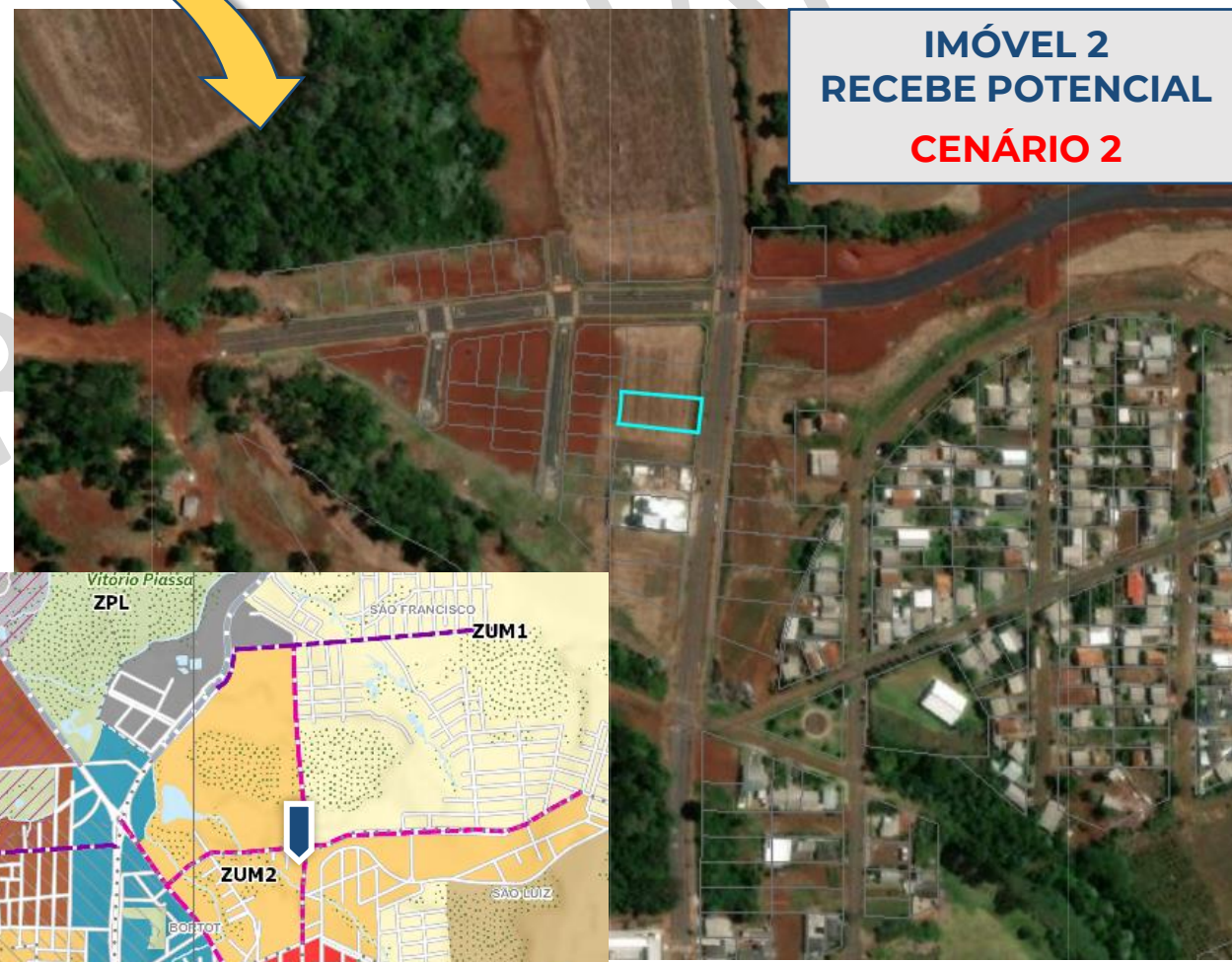
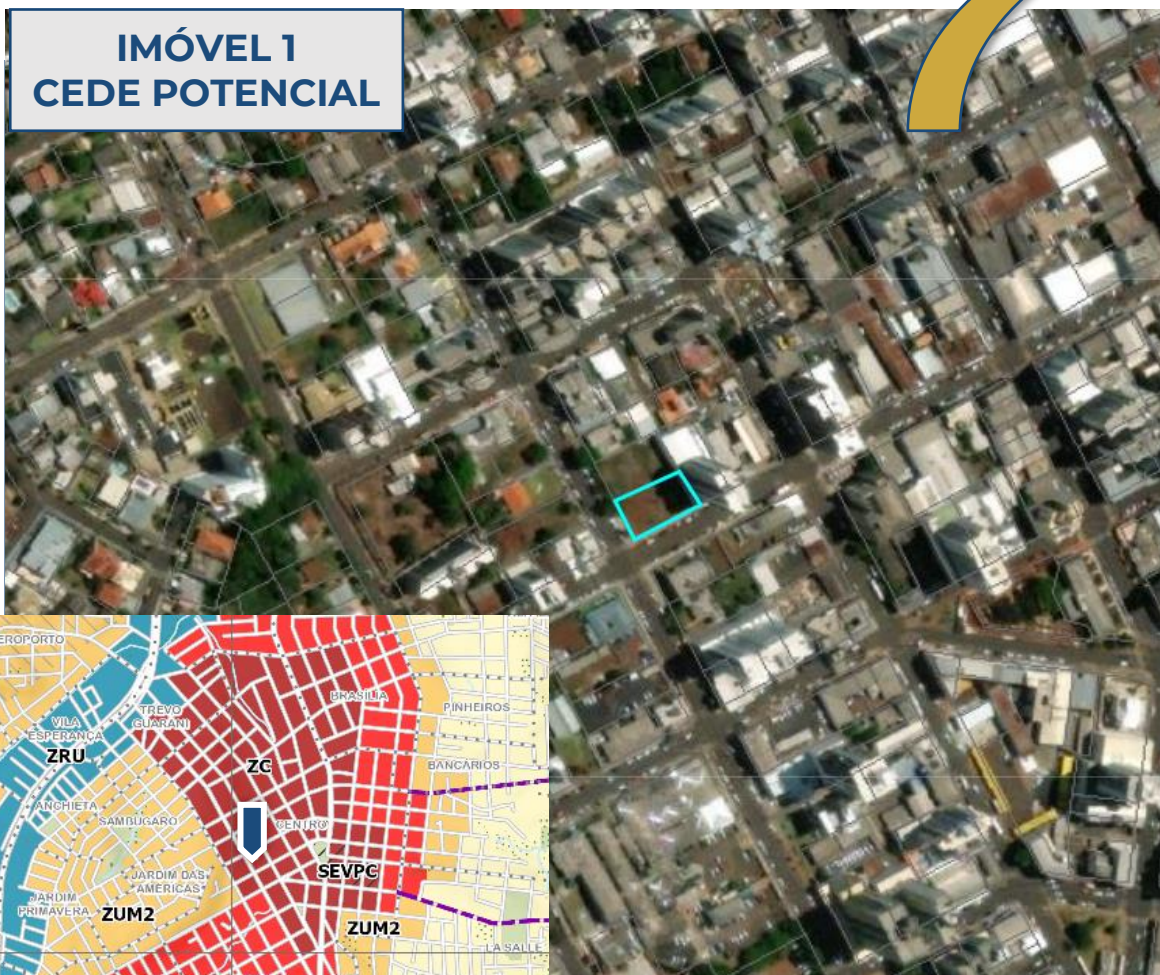
4.517,33 m²

Desde que não ultrapasse o CAmáx do lote conforme a Zona

EXEMPLO HIPOTÉTICO

CENÁRIO 2

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



CENÁRIO 2

1ª ETAPA:
VOLUME A SER TRANSFERIDO DO IMÓVEL CEDENTE

CAbásico	5,0
Área do terreno	909 m ²
Área construída	0 m ²
Índice de variação conforme tamanho do lote (i)	0 m ²

$$PCC = (C_{AB} \times A \times i) - A_c$$

$$PCC = (5 \times 909 \times 1,2) - 0$$

Potencial do imóvel cedente

5.454 m²

CENÁRIO 2 – transferência de potencial de um terreno na ZC para outro no EA2

2ª ETAPA:

POTENCIAL ADICIONAL DO IMÓVEL QUE RECEBE A TRANSFERÊNCIA AJUSTADO CONFORME O VALOR DO M²

Potencial construtivo do imóvel cedente (PCC)	4.545 m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que cede o potencial (Vmc)	R\$ 1.562,58/m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que recebe o potencial (Vmr)	R\$ 308,16/m ²

$$Pt = PCC \times (Vmc / Vmr)$$

$$Pt = 4.545 \times (1.562,58 / 308,16)$$

Potencial transferível para o imóvel que recebe

27.655,67 m²

Desde que não ultrapasse o CAmáx do lote conforme a Zona

COMPARATIVO

CENÁRIO 1

Valor do m ² de terreno do imóvel que cede o potencial (Vmc)	R\$ 1.562,58/m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que recebe o potencial (Vmr)	R\$ 1.886,58/m ²
Potencial transferível para o imóvel que recebe (PCC)	4.517,33 m²

CENÁRIO 2

Valor do m ² de terreno do imóvel que cede o potencial (Vmc)	R\$ 1.562,58/m ²
Valor do m ² de terreno do imóvel que recebe o potencial (Vmr)	R\$ 308,16/m ²
Potencial transferível para o imóvel que recebe (PCC)	27.655,67 m²

Mais vantajoso transferir de um terreno de maior valor o m² para terrenos de menor valor o m²

**PRESERVAÇÃO DE APP E PAISAGEM CENTRAL
GERAM VANTAGENS IMOBILIÁRIAS**



Plano Diretor Pato Branco

**Dúvidas, sugestões?
Entre em contato conosco!**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
PATO BRANCO**

R. Caramuru, 271 – Centro
Pato Branco/PR – CEP: 85501-060

Tel.: (46) 3220-1544
Site: patobranco.pr.gov.br
E-mail: planodiretor1@patobranco.pr.gov.br

URBTEC™

Av. João Gualberto, 1721 - 12º andar
Curitiba/PR – CEP 80030-001

Tel.: (41) 3281-1900
Site: www.urbtec.com.br
E-mail: contato@urbtec.com.br



**URB
TEC™**