

**11. Minuta de Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) e da Transferência do Direito de Construir (TDC)**

**REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX, ANTEPROJETO DE LEI OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC, OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – OOAU E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC - Nº \_\_\_\_\_ DE 2023**

**(Autoria da Regulação: Nome Do Autor Ou Da Autora)**

“EMENTA: DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC), DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU) E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

**EU, PREFEITO DE PATO BRANCO,**

faço saber que a Câmara Municipal de Pato Branco decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Esta Lei regulamenta os instrumentos urbanísticos do da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, do Art. 28 da Lei Federal N.º 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Art. 84<sup>1</sup> e seguintes da Plano Diretor do Município de Pato Branco (PDM), e a Transferência do Direito de Construir (TDC), nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, do Art. 35 da Lei Federal N.º 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e Art. 88<sup>2</sup> e seguintes da Lei do PDM.

**Art. 2º.** Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

**I - Coeficiente de Aproveitamento Básico:** é a relação entre a área edificável e a área do terreno que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público;

**II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo:** é o coeficiente de aproveitamento básico, descrito pelo inciso I deste artigo, acrescido do coeficiente decorrente da aplicação dos instrumentos urbanísticos da OODC e da TDC.

**III - Altura da Edificação:** a altura da edificação é dada pelo número de pavimentos permitidos no lote conforme o estabelecido na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LUPA.

**IV - Potencial de Verticalização:** é o acréscimo de até 14,0m (quatorze metros) ao número de pavimentos permitido nos lotes da Zona Central (ZC) decorrente da aplicação do

---

<sup>1</sup> Checar na Versão Final após aprovação da Lei do PDM pela Câmara de Vereadores

<sup>2</sup> Checar na Versão Final após aprovação da Lei do PDM pela Câmara de Vereadores

instrumento urbanístico da OODC.

**Art. 3º.** Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se operam os instrumentos OODC, OOAU e TDC serão avaliados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta os procedimentos administrativos desta Lei.

## TÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

### CAPÍTULO I DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

**Art. 4º.** A OODC, nos termos da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor do Município de Pato Branco (PDM), é a concessão emitida pelo Município de Pato Branco para o proprietário de um imóvel edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos e da altura estabelecida para os imóveis localizados na Zona Central (ZC), estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

**§ 1º** Conforme regulamenta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA), este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para otimizar as redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes, considerando a capacidade de atendimento e a acessibilidade, bem como a proteção e preservação ambiental, através do adensamento populacional de áreas urbanas específicas correspondentes aos imóveis localizados nas seguintes Zonas e Eixos:

- I - Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);
- II - Zona de Uso Misto 4 (ZUM 4);
- III - Zona Central (ZC);
- IV - Zona de Expansão Central (ZEC);
- V - Zona de Requalificação Urbana (ZRU);
- VI - Eixo de Adensamento 1 (EA 1);
- VII - Eixo de Adensamento 2 (EA 2).

**§ 2º** Os quadros constantes do Anexo I desta Lei estabelecem os acréscimos aos coeficientes urbanísticos básicos das Zonas e Eixos e passíveis de aplicação da OODC.

**§ 3º** O potencial de verticalização só é permitido nos imóveis localizados na Zona Central (ZC) estabelecida na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – LUPA e está limitado a 14,0m (quatorze metros), passíveis de aplicação da OODC.

**Art. 5º.** Os recursos oriundos da OODC deverão ser utilizados para as seguintes finalidades:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

- II - regularização fundiária;
- III - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- IV - criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI - implantação e melhoramento de sistema viário, cicloviário e de transporte público coletivo, incluindo a desapropriação para abertura ou alargamento de vias.

**Art. 6º.** Para obter a permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar o pagamento da OODC em dinheiro, no montante calculado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

**Art. 7º.** Formalizado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta lei será incorporada ao lote mediante a emissão de Certidão de Concessão de Potencial Construtivo Adicional emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano .

**Art. 8º.** A concessão da OODC terá validade de 2 (dois) anos a partir da data de formalização do pagamento.

**§ 1º** No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga.

**§ 2º** Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá renovar o prazo por 1 (um) ano a mais, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 30% (trinta por cento) do valor pago.

**§ 3º** O valor a ser pago deve ser atualizado pelo coeficiente de correção monetária IGP-M (coeficiente geral de preços do mercado) acumulado nos últimos 12 meses.

## **CAPÍTULO II DO CÁLCULO DO VALOR A SER COBRADO**

**Art. 9º.** No cálculo da cobrança para o aumento de coeficiente de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

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

Onde:

**C<sub>p</sub>** = Valor da contrapartida, em valores correntes

**D** = Fator de Desembolso;

**FS** = Fator de Interesse Social;

**FT** = Fator de Interesse Territorial

**V<sub>t</sub>** = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel constante na Planta Genérica de Valores

**A** = Área de construção adicional pretendida acima do índice de aproveitamento básico do setor, até o limite do índice de aproveitamento máximo (em m<sup>2</sup>)

**§ 1º** O Fator de Desembolso (D) será igual a:

- I - 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento em dinheiro (pecúnia);

II - 1,0 (um) para as seguintes formas de pagamento:

- a) custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;
- b) custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;
- c) doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;
- d) urbanização de áreas públicas.

§ 2º O Fator de Interesse Social (FS) será:

I - 0,0 (zero) para os seguintes usos:

- a) habitação de interesse social;
- b) hospitais e clínicas de natureza privada que atendam o Sistema Único de Saúde (SUS);
- c) equipamentos e obras públicas.

II - 0,3 (três décimos) para os seguintes usos:

- a) universidades de natureza privada;
- b) equipamentos culturais e afins de natureza privada.

III - 0,8 (oito décimos) para edificação multifamiliar com térreo não residencial;

IV - 1,0 (um) para as outras atividades não enquadradas nos casos anteriores.

§ 3º O Fator de Interesse Territorial (FT) será:

I - 1,3 (um e três décimos) para a Zona Central, Zona de Expansão Central;

II - 1,0 (um) para a Zona de Requalificação Urbana;

III - 0,85 (oitenta e cinco centésimos) para as demais áreas.

**Art. 10.** No cálculo da cobrança para o aumento do potencial de verticalização adota-se a seguinte fórmula:

$$Cp = 0,4 \times D \times FS \times 1,5 \times Vt \times A$$

Onde:

Cp = Valor da contrapartida, em valores correntes

D = Fator de Desembolso;

FS = Fator de Interesse Social;

Vt = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel constante na Planta Genérica de Valores

A = Área de construção adicional pretendida acima do número de pavimentos permitidos no lote localizado exclusivamente na Zona Central (ZC) conforme o estabelecido na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo- LUPA, até o limite máximo de 14,0m (quatorze metros)

### TÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

**Art. 11.** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor do Município de Pato Branco, é feita pela cobrança de justo valor que permita alternativas de desenvolvimento e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, pelas alterações de usos e de tipos de atividades que possam vir a acarretar a valorização de unidades imobiliárias.

**Art. 12.** Os recursos oriundos da OOAU deverão ser utilizados para as mesmas finalidades definidas para a OODC, conforme dispõe o art. 5º desta Lei.

**Art. 13.** A aplicação da OOAU se dará pela alteração de uso rural para uso urbano somente das áreas enquadradas nas Macrozonas de Expansão Urbana (MEU), conforme disposição da Lei Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA), implicando na alteração da classificação de zoneamento, atendendo as seguintes disposições:

I - As áreas rurais localizadas na Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada (MEUOC) somente poderão ser convertidas em Zona de Ocupação Controlada (ZOC);

II - As áreas rurais localizadas na Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1 (MEUC 1) somente poderão ser convertidas em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) ou Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1);

III - As áreas rurais localizadas na Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2 (MEUC 2) somente poderão ser convertidas em Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) ou em Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);

IV - As áreas rurais localizadas na Macrozona de Expansão Urbana de Serviços e Logística (MEUSL) somente poderão ser convertidas em Zona Industrial 1 (ZI1).

**Parágrafo único.** A transformação da área rural da Macrozona de Expansão Urbana (MEU) em área urbana poderá ser feita mediante parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, conforme dispõe a Lei do Perímetro Urbano e Áreas de Expansão Urbana.

#### CAPÍTULO II DO CÁLCULO DO VALOR A SER COBRADO

**Art. 14.** No cálculo da cobrança para alteração de uso adota-se a seguinte fórmula:

$$BE = At \times (V_{up} - V_{ua})$$

Onde:

BE = Benefício financeiro, em valores correntes;

At = Área do terreno;

Vup = Valor do metro quadrado do terreno com o uso pretendido definido em acordo com a NBR 14.653, grau de fundamentação e precisão de I

a III, ou a que vier lhe suceder;

Vua = Valor do metro quadrado do terreno com o uso atual definido em acordo com a NBR 14.653, grau de fundamentação e precisão de I a III, ou a que vier lhe suceder.

**§ 1º** O valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido será calculado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta a atuação deste o órgão competente da Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

**§ 2º** A avaliação levará em conta o novo valor de mercado do imóvel em face do novo uso ou atividade a serem desenvolvidos, por força dos efeitos da aplicação do instrumento sobre a unidade imobiliária favorecida.

## TÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

### CAPÍTULO I DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

**Art. 15.** A Transferência do Direito de Construir (TDC), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal de Pato Branco (PDM), é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano privado ou público para:

I - exercer totalmente, ou em parte, o seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo adicional, estando limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote;

II - alienar, total ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

**Art. 16.** Os quadros de parâmetros de ocupação anexos à Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA) estabelecem os acréscimos aos coeficientes urbanísticos básicos das Zonas e Eixos passíveis de aplicação da transferência do direito de construir.

**§ 1º** O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos parâmetros urbanísticos máximos previstos para a Zona ou Eixo em que o lote receptor estiver localizado.

**§ 2º** Este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para a *transferência* de potencial não atingido dos terrenos do Setor Especial de Valorização da Paisagem Central (SEVPC) e do Setor Especial de Qualificação Ambiental (SEQUA) conforme regulamenta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA).

**§ 3º** Conforme regulamenta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA), este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para o *recebimento* de potencial nas seguintes Zonas e Eixos:

I - Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);

II - Zona de Uso Misto 4 (ZUM 4);

- III - Zona Central (ZC);
- IV - Zona de Expansão Central (ZEC);
- V - Zona de Requalificação Urbana (ZRU);
- VI - Eixo de Adensamento 2 (EA 2);
- VII - Eixo de Adensamento 4 (EA 4).

**Art. 17.** Será autorizada a transferência do direito de construir para um ou mais lotes, quando o imóvel ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo, devido às seguintes situações:

- I - limitações relacionadas à preservação do patrimônio de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;
- II - proteção e preservação do patrimônio de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;
- III - proteção, conservação e preservação das áreas urbanas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente - APPs, de propriedades regulares, aprovadas antes do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012);
- IV - impedimento de utilização do potencial, medido pelo coeficiente de aproveitamento básico, em decorrência da imposição da Cota de Verticalização para a Zona Central e de Expansão Central;
- V - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
- VI - implantação ou ampliação de infraestrutura de sistema viário;
- VII - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Art. 18.** Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo as áreas descritas no artigo 90<sup>3</sup> da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA).

## CAPÍTULO II DO CÁLCULO DA ÁREA A SER TRANSFERIDA

**Art. 19.** O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera a TDC será avaliado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, obedecendo às Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta a atuação do órgão competente da Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

**Art. 20.** O proprietário poderá alienar ou exercer em outro local o direito de construir relativo ao coeficiente de aproveitamento (CA) básico do terreno, quando este estiver desprovido de

---

<sup>3</sup> Checar na Versão Final após aprovação da Lei do PDM pela Câmara de Vereadores

edificações ou quando a propriedade do imóvel for transferida ao poder público.

§ 1º No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no *caput* deste artigo, adota-se a seguinte fórmula:

$$PCC = (CA_B \times A \times i) - A_C$$

Onde:

PCC = Potencial do Imóvel Cedente, em metros quadrados;

CA<sub>B</sub> = Coeficiente de Aproveitamento Básico da Zona ou Eixo em que o Setor se sobrepõe;

A = área total do terreno, em metros quadrados;

A<sub>C</sub> = área construída existente no imóvel, em metros quadrados;

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

§ 2º O índice “i” será variável conforme o tamanho dos lotes, de acordo com o que se segue:

I - índice 1,5 (um inteiro e cinco décimos) para lotes com área de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - índice 1,2 (um inteiro e dois décimos) para lotes com área variando entre 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - índice 1,0 (um) para lotes com área variando entre 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 3000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);

IV - índice 0,8 (oito décimos) para lotes acima de 3000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 21.** As áreas passíveis de transferência deverão ser ajustadas em função da relação dos valores do metro quadrado do terreno cedente e do imóvel que receberá o potencial adicional, conforme fórmula abaixo:

$$Pt = PCC \times \left( \frac{Vmc}{Vmr} \right)$$

Onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível, em metros quadrados;

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

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, conforme Planta Genérica de Valores;

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, conforme Planta Genérica de Valores.

**Art. 22.** A TDC será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria de Planejamento Urbano, ouvidos os órgãos e entidades competentes, compreendendo:

I - Certidão de Concessão de Potencial Construtivo: documento que atesta e garante ao proprietário do imóvel a possibilidade de transferência de potencial construtivo, sujeito à averiguação no momento da transação de transferência, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais;

II - Autorização para a utilização do potencial construtivo transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, uso, porte e acréscimo de ático passíveis de

transferência, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais.

**Art. 23.** A TDC será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o direito de construir.

**Parágrafo único.** A averbação deverá conter, além do disposto no *caput* deste artigo, as condições e proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir, e outras condições quando aplicáveis.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 24.** Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho do Plano Diretor (COPLAN) por meio de decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor do Município de Pato Branco (PDM), Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA) e nesta Lei.

**Art. 25.** Esta lei será regulamentada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de sua publicação, devendo ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 26.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**ANEXO I**  
**TABELA DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICOS E MÁXIMOS DAS ZONAS, SETORES E EIXOS EM QUE SE APLICAM A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

<b>Sigla</b>	<b>Zona</b>	<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico</b>	<b>Coefficiente de Aproveitamento Máximo</b>
ZUM 2	Zona de Uso Misto 2	1,5	2,0
ZUM 4	Zona de Uso Misto 4	1,3	2,0
ZC	Zona Central	5,0	8,0
ZEC	Zona de Expansão Central	4,0	5,0
ZRU	Zona de Requalificação Urbana	5,0	8,0
EA 2	Eixo de Adensamento 2	2,0	3,0
EA 4	Eixo de Adensamento 4	5,0	6,0