



LEI Nº 1570, DE 06 DE ABRIL DE 2023.

Regulamenta os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) e da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), estabelecidos na Lei do Plano Diretor Municipal de Quatrobarras.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Para regulamentar os instrumentos instituídos pela Lei do Plano Diretor Municipal de Quatrobarras, ficam instituídos os institutos jurídicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) e da Transferência de Potencial Construtivo (TPC).

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

- I. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: é o fator número estabelecido para cada uso nas diversas zonas, eixos e setores, que, multiplicado pela área do lote, define a área total permitida de construção (área computável) nesse mesmo lote, de acordo com o suporte ambiental e antrópico;
- II. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: é o maior fator número que indica a possibilidade de construção acima do Coeficiente de aproveitamento básico, em determinadas áreas urbanas específicas, mediante transferência ou compra de potencial construtivo.

Art. 3º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se operam os instrumentos OODC, OOAU e TPC serão avaliados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas, obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações do Município de Quatrobarras.

Art. 4º Fazem parte desta Lei os seguintes anexos:

- I. ANEXO I - Mapa das áreas aplicáveis do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);



- II. ANEXO II - Mapa das áreas aplicáveis do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- III. ANEXO III - Mapa das áreas aplicáveis do instrumento Transferência do Potencial Construtivo (TPC);
- IV. ANEXO IV - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo decorrentes da aplicação dos instrumentos regulamentos pela presente Lei.

CAPÍTULO II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO I - Do Conceito e Utilização

Art. 5º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar que institui o Plano Diretor Municipal, é a concessão emitida pelo Município de Quatro Barras para o proprietário de um imóvel edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos 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 Este instrumento urbanístico será utilizado nas seguintes zonas industriais e de serviços:

I – APA DO IRAÍ

- a) CICS - Corredor Especial de Indústria, Comércio e Serviços;
- b) ZEIS-I - Zona Especial de Indústria e Serviço I;
- c) ZEIS-II - Zona Especial de Indústria e Serviço II;
- d) ZES - Zona Especial de Serviços.

II - Unidade Territorial de Planejamento de Quatro Barras

- a) ZOO-1 Zona de Ocupação Orientada 1;
- b) ZOO-2 Zona de Ocupação Orientada 2;
- c) ZOO-3 Zona de Ocupação Orientada 3;
- d) ZOO-4 Zona de Ocupação Orientada 4;

§ 2º Este instrumento urbanístico será utilizado na Planta Jardim Menino Deus.

Art. 6º Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:



- I. execução de programas e projetos habitacionais populares e 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. obras de implantação e de melhoramento do sistema viário, de desenho urbano, paisagismo, infraestruturas ciclovíárias e de transporte público coletivo;
- VII. implantação de ações e políticas de fomento ao desenvolvimento da agroecologia;
- VIII. promocão de incentivo às atividades turísticas e de valorização dos caminhos históricos.

Art. 7º Para obter a permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar o pagamento da outorga onerosa em dinheiro, no montante calculado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), instituído por Lei Municipal.

Art. 8º Formalizado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta lei será incorporada ao lote.

Art. 9º A concessão da outorga onerosa do direito de construir 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 índice de correção monetária IGP-M (índice geral de preços do mercado) acumulado nos últimos 12 (doze) meses.

SEÇÃO II - Do Cálculo do Valor a Ser Cobrado

Art. 10 No cálculo da cobrança para o aumento de coeficiente de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

$$Cp = F \times \left(\frac{Vt}{CA} \right)$$



Sendo:

Cp = Valor da contrapartida por metro quadrado da construção adicional

F = Fatores que alterarão para mais ou para menos o valor por metro quadrado do potencial adicional

Vt = Valor do metro quadrado parametrizado conforme a Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

CA = Coeficiente de aproveitamento básico

§ 1º O fator será 1 (um) para contrapartida em obras e de 0,8% (oito décimos percentuais) para o caso de ser em dinheiro.

§ 2º O fator será 0,7 (sete décimos), utilizado enquanto existir grande disponibilidade de terrenos nas áreas de incidência do instrumento, desde que haja o interesse de maior adensamento da área, para edificações com Usos Mistos (uso habitacional com usos comerciais e/ou de serviços) e Usos Comerciais e de Serviços.

CAPÍTULO II - DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

SEÇÃO I - Do Conceito e Utilização

Art. 11 A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos da Lei Complementar que institui o Plano Diretor Municipal, 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.

Parágrafo único. Este instrumento urbanístico será utilizado na alteração do uso rural para uso urbano nas Macrozonas Borda do Campo - Pinheirinho, Campininha - Contorno Leste, Entorno do Parque Baitaca, Palmitalzinho e Portal do Itupava, conforme definidas pela Lei do Plano Diretor e especializadas no Mapa constante no ANEXO II desta Lei.

Art. 12 Os recursos oriundos da OOAU poderão ser utilizados para as mesmas finalidades definidas para a OODC, conforme dispõe o art. 2º desta Lei.

SEÇÃO II - Do Cálculo do Valor a Ser Cobrado

Art. 13 No cálculo da cobrança para alteração de uso adota-se a seguinte fórmula:



V = A (VUP-VUA)

2

Sendo:

Vf = Valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso

Vup = Valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido, conforme a Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

Vua = Valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso atual, conforme a Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

A = Área da unidade imobiliária

§ 1º O valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido será calculado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Frotas, obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações do Município de Quatro Barras.

§ 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.

CAPÍTULO III - DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

SEÇÃO I - Do Conceito e Utilização

Art. 14 A Transferência do Potencial Construtivo (TPC), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, público ou privado, como forma de compensação ao proprietário do imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse ambiental, histórico ou social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar 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. 15 Será autorizada a transferência do potencial construtivo, 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 de interesse ambiental e das bacias de mananciais de abastecimento metropolitano;
- IV. proteção e preservação dos mananciais públicos de interesse de abastecimento municipal;
- V. preservação de espaços que integram a infraestrutura verde municipal;
- VI. implantação de diretrizes viárias e obras de melhoria em mobilidade urbana.

Art. 16 O quadro de parâmetros de ocupação do ANEXO IV desta Lei, estabelece os acréscimos aos índices urbanísticos básicos das Macrozonas e Eixo passíveis de aplicação da Transferência do Potencial Construtivo.

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

§ 2º Este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para a *transferência* de potencial dos terrenos das Macrozonas Campininha - Contorno Leste e Palmitalzinho e de área específica da Macrozona Central - Florestal, conforme indicado no Mapa do ANEXO III desta Lei.

§ 3º Este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para o *recebimento* de potencial em áreas específicas da Macrozona do Central - Florestal e do Eixo Urbanístico - Av. Dom Pedro II (Trecho 01), conforme indicado no Mapa do ANEXO III desta Lei.

Art. 17 A transferência do potencial construtivo será autorizada para os seguintes fins:

- I. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
- II. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e construção de habitações populares e de interesse social;



III. melhoria do sistema municipal de mobilidade.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Independente do Eixo ou Macrozona determinados como receptor ou transferidor de potencial, o Poder Executivo poderá definir outras áreas para aplicação do TPC, desde que atendam aos interesses citados no *caput* deste artigo e que estejam compatíveis com as densidades ocupacionais máximas permitidas pela legislação estadual da APA do Iraí e da UTP de Quatro Barras.

Art. 18 Serão consideradas *áreas não computáveis* para efeitos do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, as seguintes áreas da edificação:

- I. áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
- II. pavimento de uso exclusivo para estacionamento que atenda ao limite total de vagas obrigatórias, conforme definido na Tabela de Estacionamento anexa ao Código de Obras e Edificações Municipal;
- III. áreas de circulação vertical;
- IV. áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações Municipal;
- V. áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI. áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

Parágrafo único. O somatório das áreas referidas nos incisos I a VI deste artigo não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área computável no Coeficiente de Aproveitamento Máximo, sendo o excedente computado.

SEÇÃO II - Do Cálculo do Volume a ser transferido

Art. 19 O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera a transferência do direito de construir será avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e



Frotas, obedecendo às Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações do Município de Quatro Barras.

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

Parágrafo único. No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no *caput* deste artigo, adota-se a seguinte fórmula:

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

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Pc = Potencial Construtivo do imóvel cedente sem edificação

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

Art. 21 Caso exista edificação no terreno, a diferença do potencial a ser transferido será entre o potencial construtivo permitido pelo coeficiente de aproveitamento e a área já construída no terreno.

Parágrafo único. No cálculo do volume a ser transferido na situação indicada no *caput* deste artigo, adota-se a seguinte fórmula:

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

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas



Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Urbanismo e Frotas

PCc = Potencial Construtivo do imóvel cedente com edificação

$$PCc = (A \times CAc) - ACC$$

A = Área do lote cedente

CAc = Coeficiente de aproveitamento do lote cedente

ACC = Área construída existente no lote cedente

Art. 22 A Transferência do Potencial Construtivo será efetuada por autorização especial expedida pelo órgão gestor do planejamento, 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;
- III. Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: documento que atesta o potencial construtivo transferível, que integra a documentação de registro e a comprovação da transação de transferência.

Art. 23 A transferência do potencial construtivo 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.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor



Municipal de Quatro Barras e pela presente Lei.

Art. 25 Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas na Lei Municipal nº 33/2000 terão 01 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta lei, renovável uma única vez por igual período, para:

- I. os projetos já licenciados;
- II. os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

Parágrafo único. As informações constantes nas consultas de construção expedidas anteriormente à data de vigência desta lei, terão validade de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua expedição.

Art. 26 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.

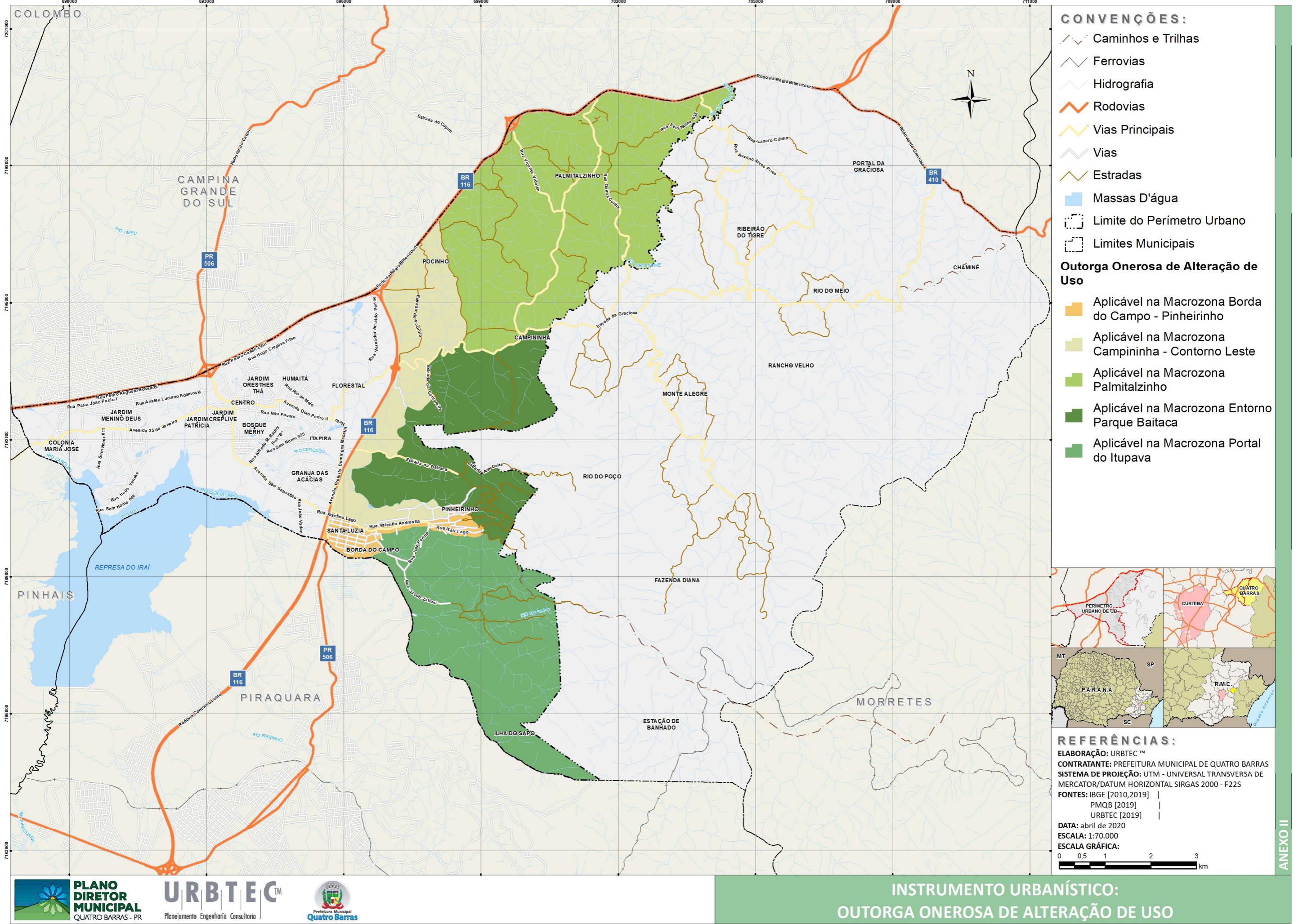
Art. 27 Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

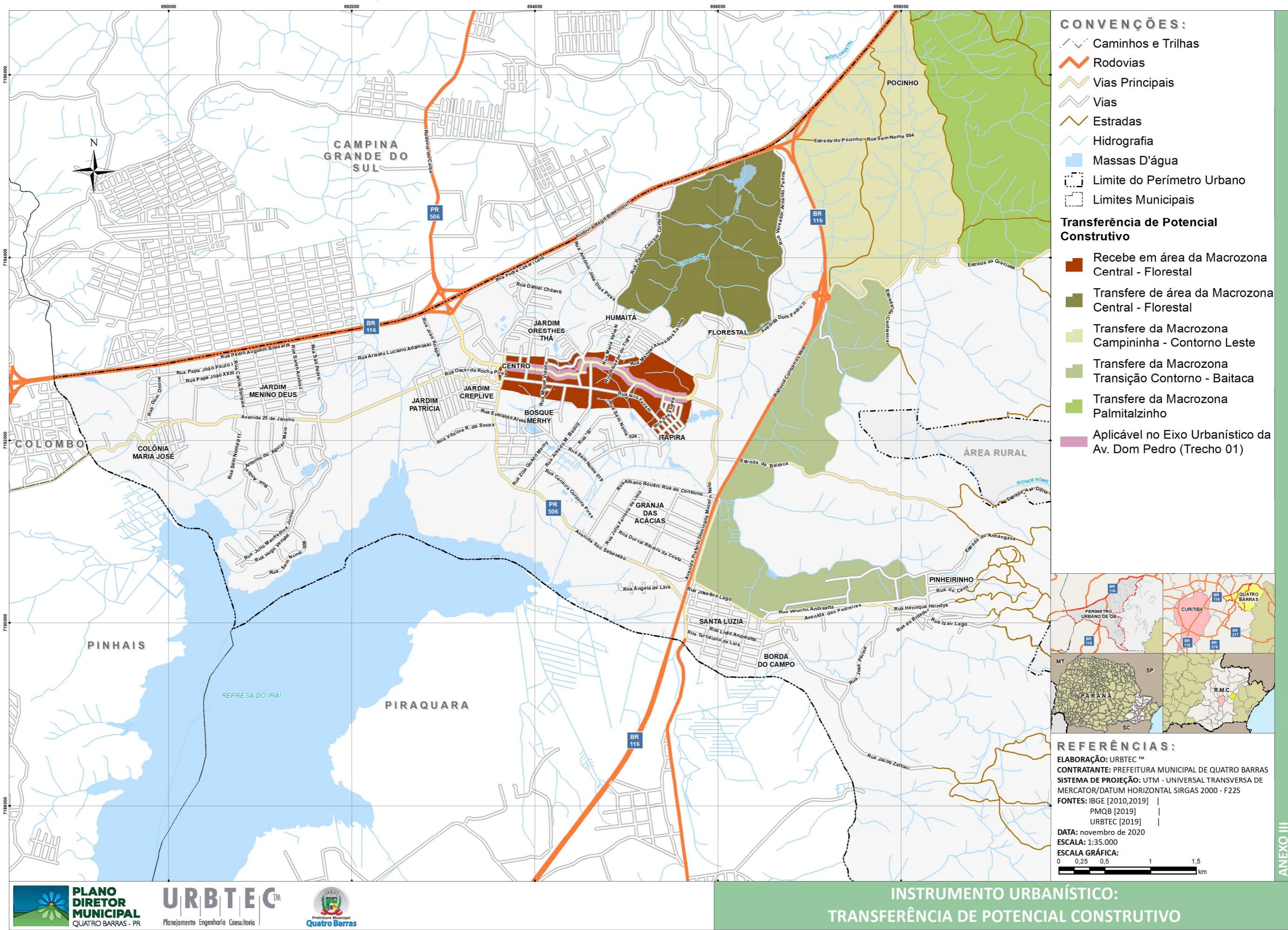
Art. 28 Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Quatro Barras, 06 de abril de 2023.

LORENO BERANRDO TOLARDO

Prefeito Municipal





PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS										
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO	ÁREA LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	CA BÁSICO (B)	CA MÁXIMO (B)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	Nº PAV. MÁXIMO	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)	RECUO MÍNIMO DE DIVISAS (m)
MACROZONA CENTRAL - FLORESTAL (ÁREA DO CENTRO)	APLICÁVEL	RECEBE	360	12	1,0	2,0	50	2 a 4 (C)	5	1,5
MACROZONA CENTRAL - FLORESTAL (ÁREA DO FLORESTAL)	NA (A)	TRANSFERE	20.000	15	0,4	NA	30	2	5	2
MACROZONA CAMPININHA - CONTORNO LESTE	NA (A)	TRANSFERE	2.000	15	0,5	NA	25	2	5	2
MACROZONA PALMITALZINHO	NA (A)	TRANSFERE	20.000	50	0,1	NA	5	2	-	5
MACROZONA CAMPININHA - CONTORNO LESTE (ÁREA TRANSIÇÃO CONTORNO - BAITACA)	NA (A)	TRANSFERE	5.000	25	0,5	NA	25	2	5	2
EIXO URBANÍSTICO - AV. DOM PEDRO II (TRECHO 01)	APLICÁVEL	RECEBE	360	12	1,0	2,0	50	2 a 4 (C)	5	2
OBSERVAÇÕES:										
(A) NA = Não se aplica										
(B) CA = Coeficiente de Aproveitamento										
(C) Possibilidade de edificar até 4 (quatro) pavimentos através da aplicação de instrumentos urbanísticos ou da Compensação Paisagístico-Ambiental, conforme estabelecida pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Sede de Quatro Barras.										