

---

**ANTEPROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC E DA  
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC - Nº \_\_\_\_\_ DE 2023**

SÚMULA: Dispõe sobre os Instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC), e dá outras providências.

Eu, Prefeita de Novo Hamburgo, faço saber que a Câmara Municipal de Novo Hamburgo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Esta Lei regulamenta os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) 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 dos Art. 64 e seguintes do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município de Novo Hamburgo (PDUA), 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. 67 e seguintes do PDUA.

**Art. 2º.** Para fins desta Lei são adotados os conceitos de índice de aproveitamento básico e máximo dispostos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA).

**Art. 3º.** Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se operam os instrumentos OODC e TDC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV) municipal.

**Parágrafo único.** Os imóveis que não tenham seus valores de mercado indicados na PGV municipal serão avaliados pelo órgão municipal responsável, 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 esta Lei.

**Art. 4º.** Os instrumentos urbanísticos da OODC e da TDC serão utilizados, preferencialmente, para otimizar as redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, considerando a capacidade

de atendimento e a acessibilidade, bem como a proteção e preservação ambiental e do patrimônio histórico, através do adensamento populacional de áreas urbanas específicas correspondentes aos imóveis localizados no Setor Centro Expandido (SCE), no Setor de Ocupação Mista (SOM) e no Setor Residencial 1 (SR1), conforme regulamenta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUPA).

**Parágrafo único.** Os quadros de parâmetros de ocupação anexos à LUPA estabelecem os índices urbanísticos de aproveitamento máximo dos Setores.

## **CAPÍTULO II**

### **DA UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)**

**Art. 5º.** Os recursos oriundos da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FUNCIDADE) e deverão ser utilizados para as seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação e ampliação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 6º.** A concessão da OODC terá validade de 2 (dois) anos a partir da data de formalização do pagamento.

§ 1º No caso do 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 I**

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

**Art. 7º.** Para o cálculo do valor da contrapartida em pecúnia referente a OODC adota-se a seguinte fórmula:

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

Onde:

Cp = Valor da contrapartida em pecúnia da construção adicional, em valores correntes;

D = Fator de Desembolso;

FS = Fator de Interesse Social;

Vt = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel constante na PGV;

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 0,8 para o pagamento em pecúnia e igual a 1 (um) para conversão em outras formas de pagamento a serem regulamentadas por ato do Poder Executivo.

§ 2º O Fator de Interesse Social (FS) dependerá do uso previsto para a edificação e deverá atender aos valores indicados no Anexo I desta Lei.

## **CAPÍTULO III**

### **DA UTILIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)**

**Art. 8º.** A TDC será utilizada para a transferência de potencial construtivo dos terrenos que abriguem imóveis inventariados e/ou tombados pelo Poder Público Municipal, para fins de

recuperação e conservação desses imóveis.

**§ 1º** Exclusivamente para fins de transferência, será concedido aos imóveis citados no *caput* do artigo o índice de aproveitamento básico igual a 2 (dois).

**§ 2º** Como condicionante ao uso do índice de aproveitamento igual a 2 (dois) para a TDC, o proprietário do imóvel inventariado e/ou tombado assume a obrigação de restauro, recuperação e/ou conservação da edificação de interesse de preservação histórica, nos termos desta Lei.

**Art. 9º.** A TDC será efetuada por autorização especial expedida pela secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano:

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 efetivação da transferência, obedecidas as condições desta Lei e demais diplomas legais;

II - Autorização para a Utilização do Potencial Construtivo Transferido, após a aprovação do projeto e previamente à emissão de Licença de Construção, especificando os parâmetros adicionados com a 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. 10.** 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 de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir, e outras condições quando aplicáveis.

**Art. 11.** Como forma de incentivar a conservação do patrimônio histórico inventariado e/ou tombado, a possibilidade da TDC será renovada a cada 10 (dez) anos, contado da data de emissão da Autorização para a Utilização do Potencial Construtivo Transferido, sendo então reincorporada ao lote com os mesmos critérios estipulados por esta Lei.

§ 1º Como condicionante a renovação da TDC indicada no *caput* do artigo, o imóvel inventariado e/ou tombado deverá ser mantido em boas condições ao final do período de 10 (anos).

§ 2º Para garantir a condição estipulada no parágrafo anterior, a equipe de fiscalização do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico emitirá parecer de fiscalização recomendando ou não à renovação da TDC.

§ 3º O descumprimento da condição estabelecida no § 1º deste artigo implicará na não renovação da TDC e a cobrança de multa proporcional ao valor da OODC, garantido direito de ampla defesa.

§ 4º A multa tratada no parágrafo anterior terá os seus procedimentos e forma de cálculo, regulamentados em ato do poder executivo, devendo ser calculada sobre a área total transferida, conforme fórmula estabelecida no Art. 7º. , sendo seus valores destinados ao Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico.

## SEÇÃO I DA FORMA DE CÁLCULO DA ÁREA A SER TRANSFERIDA

**Art. 12.** No cálculo da área a ser transferida adota-se a seguinte fórmula:

$$PCC = (IA_M \times A) - AC$$

Onde:

PCC = Potencial Construtivo do Imóvel Cedente, em m<sup>2</sup>;

IA = índice de aproveitamento do imóvel cedente;

A = área total do terreno, em m<sup>2</sup>;

AC= área construída existente no imóvel, em m<sup>2</sup>;

**Parágrafo único.** O índice de aproveitamento (IA) será considerado igual a 2 (dois) para os imóveis inventariados e/ou tombados previstos no Art. 8º. desta Lei.

**Art. 13.** Os valores envolvidos na TDC serão negociados entre os proprietários do imóvel cedente e o imóvel que recebe o potencial adicional.

**§ 1º** Os imóveis inventariados e/ou tombados, poderão transferir o potencial construtivo até o índice de aproveitamento 2,0 (dois), como forma de atingir os objetivos estabelecidos no Art. 8º. desta Lei, e a liberação da transferência do potencial pela TDC deverá atender ao disposto a seguir:

I - a primeira transferência de potencial pela TDC será limitada a 30% (trinta por cento) da área calculada com a fórmula constante no Art. 12. desta Lei, de modo a permitir a elaboração do projeto de restauro, recuperação e/ou conservação da edificação;

II - a transferência do remanescente do potencial construtivo de 70% (setenta por cento) da área calculada com a fórmula constante no Art. 12. desta Lei, somente será autorizada após a apresentação, pelo proprietário do imóvel inventariado e/ou tombado, de projeto de restauro, recuperação e/ou conservação da edificação de interesse de preservação histórica, devidamente aprovado nos órgãos responsáveis pela preservação desse patrimônio.

**§ 2º** Os imóveis inventariados e/ou tombados que se encontrem em bom estado de conservação, comprovado em vistoria a ser realizada pelo órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico, estarão dispensados das disposições contidas no parágrafo anterior, podendo realizar a toda a transferência de potencial pela TDC na primeira operação.

**§ 3º** Nos casos de transferência de potencial construtivo pela TDC dos imóveis inventariados e/ou tombados tratados nesse artigo, deverá ser destinado, pelo adquirente do potencial construtivo, um valor equivalente a 3% (três por cento) ao Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico, calculado sobre o produto da multiplicação do potencial construtivo adquirido pelo valor do metro quadrado do imóvel cedente, conforme constante na PGV.

**§ 4º** Os recursos provenientes da TDC indicados no parágrafo anterior serão destinados para a recuperação e a conservação das áreas públicas de entorno dos imóveis inventariados e/ou tombados.

**§ 5º** Caberá ao órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico a fiscalização do previsto neste artigo, devendo notificar o proprietário do imóvel inventariado e/ou tombado acerca do não cumprimento das obrigações por ele assumidas quanto a apresentação do projeto indicado no inciso II do § 1º deste artigo.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 14.** Aos projetos aprovados, que tenham se beneficiado de potencial construtivo adicional, conforme parâmetros e demais normas fixadas no Decreto Municipal N.º 3.278/2008, será garantida a emissão da licença da construção caso cumpram as demais determinações legais referentes ao processo de licenciamento, as regulamentações de uso e ocupação do solo e as edificações.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**ANEXO I**  
**VALOR DO FATOR SOCIAL (FS) DE ACORDO COM O USO DA EDIFICAÇÃO**

Quadro 1 - Valor do Fator Social (FS) para o cálculo da OODC, de acordo com o uso da edificação

Usos	FS
<b>USO HABITACIONAL</b>	
Habitação de interesse social	0,00
Edificação multifamiliar com térreo não residencial (a)	0,80
<b>DEMAIS USOS</b>	
Hospitais e clínicas de natureza privada	0,00
Universidades de natureza privada	0,30
Equipamentos culturais e afins de natureza privada	0,30
Obras públicas	0,00
Outras atividades não enquadradas nas anteriores	1,00

(a) Para aplicação desta Lei, serão considerados “térreo não residencial” aqueles que destinem no mínimo 70% (sessenta por cento) de sua área para usos não residenciais, podendo ou outros 30% (trinta por cento) corresponderem às estruturas de apoio ao uso residencial localizados nos demais pavimentos.