PROJETO DE LEI Nº _____, DE _____ DE OUTUBRO E 2026

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Doutor Ulysses, regulamenta sua incidência, cálculo, contrapartida, gestão, controle e destinação dos recursos, nos termos do Plano Diretor Participativo e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DOUTOR ULYSSES, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC no Município de Doutor Ulysses, em conformidade com o Plano Diretor Participativo — PDM, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural — LOUOS e os arts. 28, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade.

§ 1º A OODC permite, mediante contrapartida do beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico — CAB e até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo — CAM legalmente estabelecido, nas áreas de incidência deste instrumento.

§ 2º Esta Lei disciplina exclusivamente a outorga do direito de construir, sem instituir outorga onerosa de alteração de uso, transferência do direito de construir ou operação urbana consorciada.

§ 3º As referências às demais leis municipais pressupõem sua efetiva vigência e não atribuem eficácia normativa a minutas, relatórios, estudos ou mapas não incorporados à legislação.

Art. 2º São objetivos da OODC:

I – promover a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

II – recuperar para a coletividade parcela da valorização imobiliária decorrente da possibilidade de utilização de potencial construtivo adicional;

III – compatibilizar o adensamento construtivo com a capacidade de suporte da infraestrutura, do sistema viário, da mobilidade, do saneamento, dos equipamentos públicos e das condições ambientais e geotécnicas;

IV – induzir a ocupação urbana segundo o modelo territorial definido pelo Plano Diretor e pela LOUOS;

V – contribuir para o financiamento das finalidades urbanísticas previstas no Estatuto da Cidade;

VI – assegurar transparência, rastreabilidade e controle social na concessão e aplicação do potencial construtivo adicional.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I — Coeficiente de Aproveitamento — CA: relação entre a área edificável computável e a área do terreno;

II — CAB: índice que define o potencial construtivo básico exercível sem pagamento de OODC, conforme a legislação urbanística;

III — CAM: limite máximo de aproveitamento legalmente admitido, sujeito aos demais parâmetros e à capacidade de suporte;

IV — Potencial Construtivo Adicional — PCA: área computável acima do potencial básico e até o limite máximo;

V — Área Adicional Computável — AdC: parcela do PCA utilizada no projeto e submetida ao cálculo da contrapartida, expressa em metros quadrados;

VI — Contrapartida Financeira — CP: valor devido pela concessão do potencial adicional;

VII — Valor Territorial de Referência — VTR: valor unitário do metro quadrado de terreno, extraído da Planta Genérica de Valores — PGV e de seus critérios legalmente instituídos para o imóvel, excluído o valor das edificações;

VIII — Fator Municipal de Outorga — FMO: multiplicador definido nesta Lei para o cálculo da contrapartida;

IX — Área Computável Total — ACT: soma das áreas existentes mantidas e das áreas propostas que sejam computáveis, segundo a LOUOS e a legislação edilícia.

Parágrafo único. A exclusão de área do cálculo do CA dependerá de previsão legal expressa; a exclusão do número de pavimentos, isoladamente, não a torna não computável.

Art. 4º O potencial construtivo adicional não integra automaticamente o conteúdo econômico do direito de propriedade, e sua utilização:

I – depende de requerimento e autorização expressa do Município;

II – não constitui direito adquirido à manutenção futura dos coeficientes urbanísticos;

III – não autoriza o descumprimento de taxa de ocupação, permeabilidade, altura, recuos, afastamentos, densidade, uso, acessibilidade ou qualquer outro parâmetro urbanístico;

IV – não substitui EIV, licenciamento ambiental, laudo geotécnico, autorização de outros órgãos ou demais estudos exigíveis;

V – fica condicionada à capacidade de suporte territorial e às restrições ambientais e urbanísticas incidentes sobre o imóvel.

TÍTULO II
DA INCIDÊNCIA E DOS LIMITES DA OUTORGA

Art. 5º A OODC incidirá exclusivamente nas áreas urbanas legalmente delimitadas como ZC, ZR1 e ZCS pelo PDM e pela LOUOS, nas quais o CAB seja inferior ao CAM, conforme o art. 6º e o Anexo I desta Lei.

§ 1º A OODC não cria ou amplia perímetro urbano, macrozona, zona, uso permitido ou coeficiente de aproveitamento.

§ 2º A MZ-2 de Transição Urbano–Rural, a MZ-4 de Centralidades e Estruturação Territorial e as demais áreas rurais não se tornam áreas de incidência por sua denominação, proximidade com a Sede ou inclusão em plano de investimento.

§ 3º A alteração das áreas de incidência ou dos coeficientes dependerá de lei e da compatibilização com o PDM e a LOUOS, com fundamentação técnica, participação social e manifestação do conselho responsável pelo acompanhamento do Plano Diretor, nos termos da legislação aplicável.

§ 4º O cadastro, o WebGIS e atos administrativos não poderão modificar os limites e parâmetros aprovados por lei.

Art. 6º Constituem áreas de incidência inicial da OODC, na Sede Municipal de Doutor Ulysses:

I — Zona Central — ZC: CAB 1,35 e CAM 1,80;

II — Zona Residencial 1 — ZR1: CAB 0,90 e CAM 1,35;

III — Zona de Comércio e Serviços — ZCS: CAB 1,35 e CAM 1,80.

§ 1º Os limites territoriais correspondem aos anexos normativos da legislação urbanística, observada sua correspondência com a lei do perímetro urbano. O Anexo I desta Lei não redesenha essas áreas.

§ 2º Não haverá OODC na ZR2, ZEIS ou ZI enquanto seus coeficientes básico e máximo forem iguais, nem na ZEPA, em APP ou em AUR pela mera existência de área territorial.

§ 3º A incidência de restrições ambientais, de uso ou de segurança em imóvel situado em ZC, ZR1 ou ZCS será observada cumulativamente, sem geração automática de potencial adicional em área protegida.

§ 4º A inclusão de nova zona dependerá de sua previsão no PDM e na LOUOS e da alteração desta Lei e de seu Anexo, vedada ampliação por regulamento.

Art. 7º A OODC incide sobre a área computável situada acima do potencial básico do imóvel, respeitados o CAM e os demais parâmetros.

§ 1º A base territorial do cálculo será a área do lote ou imóvel juridicamente regular e admitida pela legislação urbanística, comprovada no processo, sem inclusão de vias ou bens públicos nem utilização duplicada de área já vinculada a outro projeto.

§ 2º Em imóvel atingido por mais de uma zona, o potencial básico e o máximo serão apurados por parcela territorial e respectivos índices, sem transferência de potencial entre zonas ou aproveitamento de área protegida sem previsão legal expressa.

§ 3º Desdobro, remembramento, condomínio, execução por etapas ou mudança de titular não renovam o potencial já utilizado ou autorizado. O processo demonstrará sua distribuição e a soma das áreas, evitando dupla concessão.

Art. 8º Não se sujeitam ao pagamento de nova OODC:

I — a área computável compreendida até o limite do CAB;

II — as áreas não computáveis expressamente definidas em lei;

III — reformas sem aumento da área adicional computável;

IV — o potencial adicional anteriormente concedido e pago ou legalmente isento para o mesmo imóvel, mantido no projeto, mediante comprovação e conciliação cadastral.

§ 1º A regularização edilícia somente admitirá OODC se houver fundamento legal para regularizar a edificação e se a área for compatível com os índices e restrições aplicáveis; o pagamento não constitui anistia.

§ 2º Não haverá cobrança retroativa de OODC instituída por esta Lei sobre construção regularmente licenciada sob regime anterior, sem prejuízo da análise dos acréscimos e modificações posteriores.

TÍTULO III
DA CAPACIDADE DE SUPORTE E DAS CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO

Art. 9º A existência de diferença entre CAB e CAM não assegura, por si só, autorização para utilização integral do potencial construtivo adicional.

Art. 10. A concessão dependerá de análise técnica motivada sobre a compatibilidade do acréscimo pretendido com:

I — sistema viário, mobilidade, acessibilidade e deslocamentos campo–cidade afetados;

II — abastecimento de água, esgotamento sanitário e capacidade dos respectivos serviços;

III — drenagem e manejo das águas pluviais;

IV — equipamentos urbanos e comunitários;

V — proteção ambiental, das águas, da paisagem e do patrimônio cultural;

VI — condições geológicas, geotécnicas, hidrogeológicas e de risco;

VII — intensidade de ocupação e densidade legalmente aplicáveis;

VIII — usos admitidos, áreas especiais de sobreposição e demais condicionantes territoriais;

IX — conclusões e medidas do EIV, quando legalmente exigível.

§ 1º A exigência de EIV obedecerá às hipóteses de sua lei específica. O pedido de OODC e a classificação de uso permissível não constituem, isoladamente, hipóteses de obrigatoriedade.

§ 2º Serão aproveitados estudos e manifestações válidos de outros processos, sem repetição desnecessária, preservadas as competências de cada órgão e prestador.

§ 3º A OODC não supera proibição de uso, restrição ambiental ou risco incompatível com a ocupação, nem dispensa licença ou anuência legalmente exigível.

§ 4º Nos terrenos com condicionantes cársticos, a investigação será adequada à intervenção, às feições, às cargas e à drenagem, com identificação de fontes, escalas e limitações, vedado presumir segurança ou inviabilidade apenas por uma camada cartográfica.

§ 5º A análise de densidade observará o indicador e a unidade estabelecidos na LOUOS, sem sua conversão automática em limite de pessoas por lote.

Art. 11. O órgão competente poderá deferir quantidade inferior à solicitada ou indeferir a concessão quando demonstrada incompatibilidade com a capacidade de suporte ou a legislação.

§ 1º A decisão indicará os dados, os parâmetros, a limitação constatada e, quando cabível, as medidas tecnicamente suficientes e proporcionais para sua superação.

§ 2º Não será exigida do interessado a solução de déficit geral preexistente sem nexo com o empreendimento, nem adotada redução arbitrária do potencial admitido.

TÍTULO IV
DO CÁLCULO E DA CONTRAPARTIDA

Art. 12. A Área Adicional Computável será calculada pelas seguintes relações:

$$\mathbf{AdC} = \text{máximo entre zero e } [\mathbf{ACT} - (\mathbf{AT} \times \mathbf{CA}B)]$$

$$ACT \leq AT \times CAM$$

I — AdC corresponde à área adicional computável, em metros quadrados;

II — ACT corresponde à área computável total do projeto, incluindo as construções existentes mantidas;

III — AT corresponde à área do terreno admitida nos termos do art. 7º, em metros quadrados;

IV — CAB e CAM correspondem aos coeficientes da zona aplicável.

§ 1º Para terreno sujeito a mais de uma zona, serão calculados separadamente os produtos de cada área pelos respectivos coeficientes, observada a localização da construção e a impossibilidade de transferência não autorizada.

§ 2º Nos projetos modificativos, a nova cobrança abrangerá apenas a área adicional acrescida em relação àquela anteriormente concedida, paga ou isenta e mantida no mesmo imóvel, sem prejuízo do art. 23.

§ 3º A memória discriminará áreas existentes, novas, demolidas, computáveis, não computáveis, básicas, adicionais e anteriormente autorizadas, bem como o saldo efetivamente disponível.

§ 4º A área computável existente mantida e regularmente licenciada sob regime anterior, acima do CAB atual, será excluída da parcela sujeita à nova cobrança, mediante comprovação, para aplicação do art. 8º, § 2º. Essa exclusão não concede potencial novo, não permite ultrapassar o CAM nem regulariza construção incompatível.

Art. 13. A contrapartida financeira será calculada pela fórmula:

$$\mathbf{C}P = \mathbf{AdC} \times \mathbf{VTR} \times \mathbf{FMO}$$

I — **CP** corresponde à contrapartida financeira, em reais;

II — **AdC** corresponde à área adicional submetida à cobrança, em metros quadrados, conforme o art. 12;

III — **VTR** corresponde ao valor unitário do metro quadrado de terreno definido no art. 3º;

IV — **FMO** corresponde ao fator fixado no art. 14.

§ 1º A memória de cálculo informará a fonte legal e a data de vigência do VTR, a área adicional, o fator e o valor final, com arredondamento monetário para centavos ao término da operação.

§ 2º Para imóvel com referências territoriais distintas, o cálculo será discriminado por parcela, sem escolha discricionária do menor ou do maior valor.

Art. 14. Fica fixado o Fator Municipal de Outorga – FMO em 0,10 (dez centésimos).

§ 1º A alteração do FMO dependerá de lei municipal específica, acompanhada de justificativa técnica e avaliação de seus efeitos urbanísticos e econômico-financeiros.

§ 2º É vedada a alteração do FMO por decreto ou ato administrativo infralegal.

Art. 15. Será utilizado o VTR vigente na data da emissão da guia, extraído da PGV e dos critérios legais aplicáveis à localização e ao cadastro do imóvel.

§ 1º Na falta de valor específico, somente será admitida equivalência expressamente prevista na legislação da PGV, com memória de enquadramento verificável.

§ 2º Inexistindo valor unitário ou critério legal suficiente para determiná-lo, a concessão onerosa dependerá da prévia instituição legal da referência necessária, vedados arbitramento casuístico, uso do valor da construção ou substituição por avaliação negocial sem previsão legal.

§ 3º O interessado será cientificado do cálculo e poderá impugná-lo em 15 (quinze) dias úteis, com decisão motivada antes da exigência de pagamento.

§ 4º O vencimento da guia será de 30 (trinta) dias corridos de sua ciência. Decorrido o prazo sem pagamento, sua reemissão adotará o VTR então vigente, resguardados pagamentos válidos já efetuados.

Art. 16. O pagamento será integral, em moeda corrente, mediante documento municipal de arrecadação identificado pelo imóvel, projeto, processo, área adicional e cálculo, previamente à concessão definitiva e à expedição do alvará que utilize esse potencial.

§ 1º A guia somente será emitida após conclusão favorável da análise urbanística e das condições necessárias à concessão, ressalvadas providências administrativas de emissão do alvará.

§ 2º Esta Lei não autoriza parcelamento da contrapartida, dação em pagamento ou substituição por obras, serviços, materiais, doações ou medidas do EIV.

§ 3º O pagamento não sana irregularidade, não substitui licença e não autoriza o início da obra.

§ 4º A receita será identificada contabilmente como contrapartida urbanística, sem confusão com o IPTU, taxas de licenciamento ou sanções.

TÍTULO V
DAS ISENÇÕES

Art. 17. Ficam isentos do pagamento, mediante reconhecimento motivado no processo e atendimento das demais normas:

I — empreendimentos de Habitação de Interesse Social — HIS promovidos pelo Poder Público ou formalmente enquadrados em programa habitacional de interesse social, restritos às áreas computáveis destinadas ao programa e aos equipamentos que o integrem;

II — empreendimentos de Reurb-S, quando o potencial adicional integrar solução urbanística regularmente aprovada, nos limites do regime jurídico aplicável;

III — edificações de titularidade de ente público destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários de uso público.

§ 1º A isenção não altera CAM, usos, parâmetros ou restrições, nem dispensa EIV, análise de capacidade de suporte ou demais exigências legais.

§ 2º O processo identificará o beneficiário, a finalidade, a área adicional isenta e seu valor de referência, calculado para transparência, sem geração de crédito negociável.

§ 3º A localização em ZEIS, isoladamente, não comprova enquadramento nos incisos deste artigo, e na ausência de diferença entre CAB e CAM não haverá potencial adicional a isentar.

§ 4º Em empreendimento misto, a isenção alcançará somente a parcela comprovadamente elegível, com rateio técnico das áreas comuns, vedada sua extensão automática à parcela comercial ou de mercado.

§ 5º Mudança posterior para destinação não elegível dependerá de análise e, se viável, recolhimento da contrapartida correspondente ao potencial adicional anteriormente isento, segundo os valores vigentes na nova concessão, sem alcançar a parcela básica.

Art. 18. Outras isenções ou reduções somente poderão ser instituídas por lei específica, com indicação objetiva dos beneficiários, finalidade urbanística, prazo e estimativa de impacto, vedada sua concessão por ato administrativo individual.

TÍTULO VI
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 19. O requerimento será integrado ao processo edilício e conterá:

I — identificação do proprietário ou titular legitimado, do requerente e dos responsáveis técnicos;

II — matrícula atualizada, comprovação da legitimidade e identificação cadastral;

III — planta de localização e enquadramento na zona e no perímetro urbano;

IV — área do terreno e memória de sua apuração;

V — CAB, CAM, CA pretendido e demais parâmetros;

VI — quadro das áreas existentes, novas, demolidas e não computáveis;

VII — memória do potencial básico, adicional e anteriormente concedido;

VIII — projeto e documento de responsabilidade técnica pertinente;

IX — EIV, estudos e manifestações exigíveis, ou identificação do enquadramento que afaste sua exigência;

X — documentos da isenção pretendida e outros elementos indispensáveis, cuja solicitação será fundamentada.

§ 1º Serão aproveitados documentos já existentes no processo municipal, sem nova apresentação quando acessíveis e atuais.

§ 2º A identificação geoespacial, quando exigível, observará o SIRGAS 2000, UTM fuso 22S, EPSG 31982, com fonte e precisão informadas, sem condicionamento ao funcionamento de WebGIS ou de rede geodésica municipal não implantados.

Art. 20. O procedimento compreenderá enquadramento territorial, conferência dos índices e áreas, análise da capacidade de suporte e dos estudos exigíveis, cálculo ou reconhecimento de isenção, ciência do interessado, pagamento, concessão e prosseguimento do licenciamento.

§ 1º A decisão sobre a OODC será proferida em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da instrução completa e da conclusão dos estudos legalmente necessários, sem prejuízo dos prazos próprios do EIV e do licenciamento.

§ 2º Diligências indicarão a deficiência e sua base legal. |A contagem ficará suspensa durante o atendimento pelo interessado ou a espera de manifestação externa indispensável, com registro da causa e ciência do requerente.

§ 3º Será assegurado recurso em 15 (quinze) dias úteis da ciência da decisão, dirigido à autoridade hierarquicamente superior ou à instância competente segundo a estrutura municipal.

§ 4º O silêncio administrativo não concede potencial adicional, não aprova o projeto nem autoriza a obra.

§ 5º O prazo de análise não exonera a Administração do dever de decidir e de informar a tramitação ao interessado.

Art. 21. O ato de concessão indicará imóvel, titular, inscrição cadastral, zona, CAB, CAM, CA autorizado, área adicional total, parcela cobrada ou isenta, valor, pagamento, condicionantes e identificação do projeto e do processo.

§ 1º A eficácia e a duração da concessão ficam vinculadas ao alvará e às suas regras legais de validade, renovação, suspensão e caducidade, sem constituição de estoque autônomo e negociável de potencial.

§ 2º A autorização será registrada no cadastro antes da emissão do alvará, inclusive quando isenta, para impedir dupla utilização.

Art. 22. A concessão vincula-se ao imóvel e ao projeto aprovado e não poderá ser transferida a outro imóvel por este instrumento.

§ 1º A mudança de titular do mesmo imóvel não gera nova cobrança sobre a mesma área adicional validamente concedida, mas dependerá de atualização cadastral e assunção das obrigações pertinentes.

§ 2º A Transferência do Direito de Construir depende de legislação própria e de controle que impeça dupla utilização, não sendo instituída por esta Lei.

Art. 23. A modificação do projeto dependerá de análise prévia dos parâmetros e do potencial concedido.

§ 1º O acréscimo de área adicional exigirá cobrança complementar segundo os valores vigentes na nova guia, preservada a área já concedida e paga que permaneça no projeto.

§ 2º A redução ou desistência antes da utilização do potencial permitirá recálculo e restituição da parcela paga correspondente à área adicional comprovadamente não utilizada, mediante cancelamento ou ajuste da concessão e do alvará e verificação da situação da obra.

§ 3º O interessado poderá requerer a restituição, observados os prazos prescricionais aplicáveis, instruindo o pedido com comprovantes de pagamento e elementos do cancelamento, da revisão ou da não utilização.

§ 4º Valores indevidos ou pagos em excesso serão restituídos mediante decisão motivada e os critérios de atualização legalmente aplicáveis às restituições municipais, sem criação de crédito transferível ou compensação com obrigação diversa por esta Lei.

§ 5º Não caberá restituição pela simples alienação do imóvel, manutenção de construção que tenha utilizado o potencial ou redução decorrente da demolição de área adicional regularmente executada e utilizada.

§ 6º Alteração do imóvel por parcelamento ou remembramento exigirá conciliação cadastral das áreas e valores, preservando o controle do potencial e impedindo duplicidade de concessão.

TÍTULO VII
DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 24. Os recursos arrecadados com a OODC serão aplicados exclusivamente nas finalidades previstas nos arts. 26 e 31 do Estatuto da Cidade:

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 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. 25. A arrecadação terá identificação orçamentária e contábil própria e conta bancária específica, vinculada às finalidades do art. 24.

§ 1º Os valores poderão integrar fundo municipal legalmente instituído com finalidade compatível, após verificação de sua lei de criação e de suas regras de gestão, sem presumir a existência de Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Na ausência de fundo apto, serão mantidos em conta específica sob gestão do órgão fazendário e programação do órgão de planejamento, com escrituração segregada e controle da aplicação, sem perda da vinculação legal.

§ 3º A programação observará PDM, PAI, PPA, LDO e LOA, com indicação da finalidade legal, do projeto, do território beneficiado e dos resultados esperados.

§ 4º A arrecadação não autoriza, por si, abertura de crédito ou realização de despesa, nem obriga a aplicação exclusiva na zona ou no entorno do imóvel que a originou.

§ 5º A seleção de ações considerará as desigualdades territoriais e o interesse coletivo, respeitado o enquadramento em finalidade do art. 24. A referência às relações campo–cidade não autoriza custeio geral de atividades rurais sem esse enquadramento.

Art. 26. É vedada a aplicação dos recursos da OODC em despesas sem vinculação às finalidades estabelecidas no art. 24, respondendo os agentes públicos nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO VIII
DA GESTÃO, DO CONTROLE E DA TRANSPARÊNCIA

Art. 27. O Município manterá cadastro das concessões integrado ao Sistema Municipal de Informações Territoriais e, quando disponível, ao WebGIS, com atualização de modificações, cancelamentos e restituições.

Parágrafo único. A implantação do sistema digital não condiciona a execução desta Lei, admitidos registros administrativos verificáveis e publicação em meio oficial acessível.

Art. 28. O cadastro deverá conter, no mínimo:

I – identificação e localização georreferenciada do imóvel;

II – zona urbanística;

III – CAB, CAM e coeficiente autorizado;

IV – área adicional concedida;

V – valor da contrapartida;

VI – situação do pagamento;

VII – eventual isenção;

VIII – número do processo e do alvará;

IX – data da concessão.

Art. 29. O órgão responsável pelo planejamento elaborará relatório anual com apoio fazendário, contendo potencial requerido e concedido por zona, áreas isentas, valores de referência, arrecadação, restituições, saldos e aplicação por finalidade e ação do PAI.

§ 1º O relatório será encaminhado ao conselho responsável pelo acompanhamento do Plano Diretor e divulgado em meio oficial, com acesso às memórias e atos, resguardados dados protegidos por lei.

§ 2º O Grupo Técnico Permanente do PDM acompanhará os efeitos sobre infraestrutura, mobilidade e ocupação. Sua atuação não se confunde com a do grupo temporário nomeado para a revisão do Plano Diretor.

§ 3º O monitoramento subsidiará a revisão da PGV, do fator e das prioridades, sem alterá-los automaticamente.

Art. 30. O conselho permanente legalmente responsável pelo acompanhamento do PDM exercerá participação e controle social sobre a implementação da OODC e a aplicação dos recursos, respeitadas suas competências e as dos órgãos executivos.

§ 1º A denominação do colegiado e sua organização observarão a legislação própria e a compatibilização institucional prevista no PDM, sem criação de conselho duplicado por esta Lei.

§ 2º Enquanto não instalado ou adequado o colegiado competente, o Executivo assegurará divulgação dos atos, relatórios e programação, bem como mecanismos de participação, sem dispensar a instituição ou adequação exigida pelo PDM.

TÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31. A contrapartida da OODC tem natureza urbanística e não tributária, distinta das taxas, impostos, medidas do EIV, obrigações de parcelamento, reparações e compensações legalmente exigíveis.

§ 1º As medidas do EIV observarão nexo e proporcionalidade e não serão abatidas da OODC, nem substituídas por seu pagamento.

§ 2º Áreas públicas, infraestrutura e garantias exigidas na lei de parcelamento não constituem pagamento da OODC e não dispensam sua cobrança na futura edificação que utilize potencial adicional.

§ 3º A análise identificará os objetos de cada obrigação, vedada duplicação de medida mitigadora, compensação, garantia ou cobrança de OODC sobre a mesma área já validamente outorgada.

§ 4º A OODC não substitui PEUC ou IPTU progressivo no tempo, cujas hipóteses e procedimentos dependem das leis próprias.

Art. 32. A concessão não modifica o regime de uso do solo nem assegura manutenção indefinida dos índices urbanísticos, observadas as situações validamente constituídas e as regras legais de transição.

§ 1º O descumprimento será apurado no regime municipal de fiscalização e licenciamento aplicável, com decisão motivada, individualização da responsabilidade e contraditório, sem criação de multa por regulamento ou analogia.

§ 2º O pagamento posterior não convalida obra incompatível. Eventual regularização dependerá de viabilidade e fundamento legal próprios.

§ 3º Embargo, suspensão ou cassação observarão as hipóteses legais e a relação com a irregularidade, assegurados defesa e recurso em 15 (quinze) dias úteis, sem prejuízo de medida cautelar urgente motivada e de posterior contraditório.

§ 4º A invalidação de ato e a revisão de pagamento observarão o devido processo, a proteção das situações legalmente constituídas e a disciplina de restituição do art. 23.

Art. 33. O Executivo poderá regulamentar formulários, rotinas, padrões de memória de cálculo, integração cadastral, publicidade e atribuições operacionais dentro da estrutura existente.

§ 1º É vedado alterar por regulamento áreas de incidência, CAB, CAM, fórmula, FMO, referência de valor sem suporte legal, isenções, forma de contrapartida e destinação dos recursos.

§ 2º A falta de regulamento não afasta os dispositivos suficientemente determinados, permanecendo indispensáveis os requisitos legais de incidência, valor de referência e licenciamento.

§ 3º A execução correrá por dotações próprias, observada a legislação orçamentária, sem criação automática de órgão, cargo, fundo ou despesa continuada por esta Lei.

Art. 34. Dúvidas de aplicação serão resolvidas pelo órgão de planejamento em articulação com o órgão fazendário e, quando necessário, com a assessoria jurídica, mediante decisão motivada e observância da legislação.

Parágrafo único. A solução de caso omisso não poderá ampliar incidência, criar isenção ou cobrança, afastar restrição ou conceder índice não previsto em lei.

Art. 35. A aplicação desta Lei será avaliada no monitoramento do PDM e revista por lei quando se alterarem seus pressupostos territoriais ou econômico-financeiros.

§ 1º Processos pendentes serão examinados conforme o regime jurídico aplicável e as regras de transição do PDM, da LOUOS e do licenciamento, sem presumir direito à utilização de potencial pelo mero protocolo.

§ 2º Concessões e pagamentos anteriores validamente comprovados serão conciliados com o cadastro, sem cobrança duplicada ou reconhecimento automático de título irregular.

§ 3º Não se concederá OODC com fundamento em mapa, coeficiente ou área de incidência de minuta ainda não vigente.

§ 4º Divergência material entre os anexos normativos do PDM e da LOUOS que afete o cálculo ou a localização deverá ser formalmente resolvida pelo instrumento legal competente antes da concessão, vedada escolha administrativa do regime mais favorável.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. A concessão do potencial adicional dependerá da vigência das disposições do PDM e da LOUOS que delimitem as zonas e estabeleçam os coeficientes correspondentes, bem como da disponibilidade do VTR legalmente determinável, sem eficácia antecipada de minutas.

Gabinete do Prefeito Municipal de Doutor Ulysses, ____ de outubro de 2026.

ESEQUIEL BESTEL JUNIOR

Prefeito Municipal

ANEXO I

ÁREAS DE INCIDÊNCIA E COEFICIENTES

Zona da Sede Municipal	CAB	CAM	Faixa de CA sujeita à OODC
Zona Central — ZC	1,35	1,80	Acima de 1,35 até 1,80
Zona Residencial 1 — ZR1	0,90	1,35	Acima de 0,90 até 1,35
Zona de Comércio e Serviços — ZCS	1,35	1,80	Acima de 1,35 até 1,80

1. Os limites territoriais são os legalmente delimitados nos anexos do PDM e da LOUOS, compatibilizados com a lei do perímetro urbano. Este quadro não cria novos limites.

2. O limite máximo não assegura seu aproveitamento integral. Permanecem exigíveis os demais parâmetros e a demonstração da capacidade de suporte.

3. O FMO é 0,10, nos termos do art. 14. A contrapartida será apurada pelas áreas efetivamente adicionais, pelo VTR legalmente aplicável e pelas regras dos arts. 12 a 16.