



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

LEI MUNICIPAL Nº 5.670, de 02 de junho de 2026.

DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CAMPO BOM; INSTITUI A OUTORGA ONEROSA CORRETIVA PARA REGULARIZAÇÃO DE EXCEDENTE CONSTRUTIVO; CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FMDU; ESTABELECE CRITÉRIOS DE CÁLCULO, COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GIOVANI BATISTA FELTES, Prefeito Municipal de Campo Bom, no uso de suas atribuições legais, tendo a Câmara Municipal de Vereadores, aprovado, sanciona a seguinte:

LEI:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei disciplina a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Campo Bom, nos termos dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e da Lei Municipal nº 5.329, de 30 de agosto de 2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Campo Bom.

Art. 2º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir constitui instrumento de política urbana pelo qual o Município poderá autorizar, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, através da aquisição de potencial construtivo adicional, desde que esteja garantido o atendimento dos demais dispositivos do regime urbanístico do Plano Diretor.

Art. 3º. São objetivos da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I – promover o adequado ordenamento territorial, em conformidade com as diretrizes do PDDT;
- II – estimular o desenvolvimento urbano sustentável;
- III – racionalizar o adensamento urbano compatível com a capacidade de infraestrutura existente;
- IV – garantir justa distribuição dos benefícios da urbanização;
- V – ampliar a capacidade de investimento urbano do Município;
- VI – financiar a implantação e melhoria da infraestrutura urbana;
- VII – incentivar a ocupação de eixos estruturantes dotados de infraestrutura;
- VIII – reduzir passivos urbanísticos mediante regularização corretiva;
- IX – viabilizar regularização urbanística de edificações, assegurado o princípio da função social da propriedade;
- X – promover segurança jurídica aos empreendimentos imobiliários; e
- XI – disciplinar a utilização do solo criado em conformidade com a capacidade territorial e infraestrutura urbana do Município.

**CAPÍTULO II
DOS CONCEITOS URBANÍSTICOS**



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

Art. 4º. Para os fins desta Lei, aplicam-se as definições previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Campo Bom e, complementarmente, as seguintes:

I – outorga onerosa ordinária: autorização prévia para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, concedida antes do início da obra;

II – outorga onerosa corretiva: regularização urbanística de área construída irregularmente acima dos índices permitidos, de caráter excepcional e mediante contrapartida majorada, distinta e independente da compensação pecuniária do Programa de Regularização de Edificações – PRE (Lei Municipal n.º 5.420/2023);

III – potencial construtivo adicional: área passível de utilização mediante contrapartida, correspondente à diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo e o coeficiente de aproveitamento básico, multiplicada pela área do terreno;

IV – solo criado: potencial construtivo adicional correspondente à edificação autorizada acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante aplicação da OODC;

V – área excedente: área autorizada ou edificada acima do coeficiente de aproveitamento básico objeto de outorga onerosa, ordinária ou corretiva;

VI – excedente construtivo irregular: área edificada acima dos índices urbanísticos sem prévia autorização municipal;

VII – Índice de Aproveitamento (IA): coeficiente que expressa a relação entre a área máxima edificável e a área do terreno, conforme definido no art. 48 e Anexos da Lei Municipal n.º 5.329/2022 (PDDT) para cada zona e face de quarteirão, sendo que alterações posteriores do PDDT nos valores do IA aplicam-se automaticamente aos cálculos futuros desta Lei;

VIII – Fator de Planejamento Urbano (FP): coeficiente destinado a orientar o desenvolvimento territorial, diferenciado por zona de uso e categoria urbanística conforme Anexo I desta Lei;

IX – Fator de Impacto Urbanístico (FI): coeficiente destinado a mensurar os impactos decorrentes da utilização do potencial construtivo adicional, conforme Anexo II desta Lei;

X – Fator Corretivo Urbanístico (FC): coeficiente aplicável exclusivamente à Outorga Onerosa Corretiva, que majora o valor da contrapartida em razão da irregularidade urbanística, conforme Anexo III desta Lei;

XI – Certidão de Outorga Onerosa: documento oficial que formaliza a concessão do direito de construir acima do coeficiente básico, com vinculação expressa ao imóvel e ao projeto arquitetônico aprovado;

XII – estoque construtivo disponível: volume total de potencial construtivo adicional disponível para concessão em determinada área ou corredor urbano.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO E DO CONTROLE DE ESTOQUE

Art. 5º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada nas zonas urbanas definidas no PDDT (Lei Municipal n.º 5.329/2022), observadas as restrições desta Lei, especialmente nas Zonas Mistas, Zonas Comerciais, Zona Comercial de Interesse Cultural e Zona Industrial, e nos eixos de adensamento definidos pelo Poder Executivo.

§ 1º. A aplicação nas Zonas Residenciais (ZR2 e ZR3) fica condicionada à disponibilidade de estoque construtivo, à capacidade da infraestrutura e aos limites do IA máximo definidos no PDDT.

§ 2º. Na Zona Residencial 1 (ZR1), a Outorga Onerosa Ordinária fica restrita a potencial construtivo não adensável, vedada a concessão de potencial adensável de qualquer modalidade, em conformidade com as diretrizes restritivas do PDDT para essa zona.

§ 3º. Em toda a extensão da planície de inundação do Rio dos Sinos, classificada como Área Ambiental de Uso Restrito pelo art. 38, inciso II, e art. 41 do PDDT, é vedada a concessão de Outorga Onerosa Ordinária, salvo para potencial construtivo não adensável em edificações pré-



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

existentes com cota consolidada devidamente comprovada, e mediante prévia manifestação da Comissão Técnica Urbanística.

§ 4º. O Poder Executivo poderá estabelecer, mediante decreto fundamentado, áreas prioritárias de adensamento, áreas com restrições de adensamento e limites máximos de densificação por setor, em conformidade com as macroestruturas territoriais do PDDT.

§ 5º. As áreas passíveis de utilização serão definidas em mapa urbanístico oficial que integrará o Decreto regulamentar desta Lei.

§ 6º. O Poder Executivo poderá revisar periodicamente as áreas de incidência conforme capacidade da infraestrutura urbana.

Art. 6º. O Poder Executivo manterá sistema permanente de controle e monitoramento do potencial construtivo adicional concedido, por zona urbana, corredor estruturante ou setor.

§ 1º. O sistema de controle registrará: o estoque construtivo total disponível; o potencial já concedido; o saldo disponível; e os projetos em fase de licenciamento.

§ 2º. Quando verificada saturação ou comprometimento relevante da infraestrutura urbana, o Poder Executivo poderá, mediante decreto fundamentado em laudo técnico elaborado pela Comissão Técnica Urbanística, suspender temporariamente a concessão de potencial adicional na área afetada.

§ 3º. O laudo técnico será publicado no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura.

§ 4º. A suspensão terá duração máxima de 2 (dois) anos, renovável por igual período mediante novo laudo técnico, e não afetará Certidões de Outorga já emitidas.

**CAPÍTULO IV
DA OUTORGA ONEROSA ORDINÁRIA**

Art. 7º. A Outorga Onerosa Ordinária poderá ser concedida mediante solicitação do interessado para utilização de potencial construtivo adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico, observados os parâmetros do PDDT, a capacidade da infraestrutura urbana, o estoque construtivo disponível e os demais critérios desta Lei, em especial:

- I – os limites máximos passíveis de ampliação mediante Outorga Onerosa, conforme esta Lei e regulamento;
- II – a capacidade da infraestrutura urbana;
- III – os parâmetros de mobilidade urbana;
- IV – a legislação ambiental;
- V – a paisagem urbana; e
- VI – os critérios técnicos definidos em regulamento.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir não autoriza a superação dos limites máximos de altura das edificações estabelecidos no Anexo VI da Lei Municipal nº 5.329, de 30 de agosto de 2022 (PDDT), ou em norma que venha a substituí-lo, permanecendo integralmente aplicáveis os respectivos parâmetros urbanísticos.

Art. 8º. Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa Ordinária:

- I – os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS destinados a famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- II – as obras vinculadas a programas de regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei Federal n.º 13.465/2017;



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

III – as edificações já existentes que realizem reciclagem de uso, sem aumento de área, cuja capacidade construtiva esteja em conformidade com a legislação urbanística vigente na época da construção.

§ 1º. Para EHS com renda mensal entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos, o Fator de Planejamento será de 0,20, em substituição ao Fator de Planejamento da zona.

§ 2º. A isenção do inciso I fica condicionada ao efetivo uso habitacional social e não dispensará contrapartida mínima quando a área excedente superar 20% do coeficiente básico.

§ 3º. Outros casos de isenção ou incentivo poderão ser disciplinados por lei ordinária.

Art. 9º. A concessão da Outorga Onerosa Ordinária poderá ser negada mediante decisão técnica fundamentada quando houver impacto urbanístico incompatível com a infraestrutura; insuficiência de capacidade viária; comprometimento ambiental; incompatibilidade com o PDDT; ou esgotamento do estoque construtivo disponível.

**CAPÍTULO V
DA OUTORGA ONEROSA CORRETIVA**

Art. 10. Poderá o Município admitir, mediante análise técnica e contrapartida financeira, a regularização urbanística de edificações executadas acima do coeficiente permitido, através do instrumento da Outorga Onerosa Corretiva.

Art. 11. A Outorga Onerosa Corretiva é instrumento distinto e autônomo em relação ao Programa de Regularização de Edificações – PRE (Lei Municipal n.º 5.420/2023), aplicando-se nos seguintes casos:

I – edificações concluídas após 31 de dezembro de 2018, independentemente do percentual de excedente construtivo; e

II – edificações concluídas até 31 de dezembro de 2018, cujo excedente construtivo supere os limites máximos previstos no art. 3.º, inciso II, da Lei Municipal n.º 5.420/2023.

§ 1º. É vedada a aplicação simultânea da Outorga Onerosa Corretiva e da compensação pecuniária do PRE sobre o mesmo excedente construtivo.

§ 2º. A Outorga Onerosa Corretiva tem natureza urbanística, caráter excepcional, e não implica reconhecimento de regularidade estrutural, ambiental, registral, dominial ou de qualquer outra natureza.

Art. 12. A regularização corretiva dependerá da demonstração cumulativa de:

I – viabilidade urbanística;

II – estabilidade estrutural;

III – inexistência de ocupação sobre áreas públicas;

IV – atendimento às normas ambientais;

V – inexistência de risco à coletividade; e

VI – compatibilidade com infraestrutura urbana.

Art. 13. Não será admitida a regularização urbanística corretiva, nem a compensação pecuniária do PRE, quando a edificação ou parte dela estiver:

I – em Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da Lei Federal n.º 12.651/2012;

II – sobre recuos obrigatórios de logradouro público definidos pelo PDDT;

III – em área classificada como de risco geológico, hidrológico ou de inundação, conforme mapeamento oficial, incluindo a planície de inundação do Rio dos Sinos (art. 38, II e art. 41 do PDDT – Lei Municipal n.º 5.329/2022);

IV – sobre área pública ou de domínio público;



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

- V – em zona de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico que vede o adensamento, incluindo os limites do Parque Natural Municipal da Mata Leste (art. 40 do PDDT);
- VI – sobre faixas legalmente definidas como *non aedificandi*;
- VII – objeto de litígio judicial relacionado à irregularidade edilícia;
- VIII – que afete direitos de terceiros sem prévia e expressa autorização formal dos mesmos;
- IX – em desacordo com as normas de acessibilidade obrigatória, quando a adequação for tecnicamente inviável;
- X – localizada em loteamento irregular;
- XI – em Zona Residencial 1 (ZR1), exceto para edificações de uso transitório – garagens, telheiros e guaritas de segurança –, que poderão ser objeto de regularização corretiva com Fator Corretivo Urbanístico (FC) de 2,00 e área máxima a regularizar de 30 m² por unidade.

Art. 14. A regularização corretiva:

- I – possui caráter excepcional;
- II – não constitui direito adquirido à irregularidade;
- III – não afasta aplicação de multas urbanísticas;
- IV – não impede embargo administrativo;
- V – não afasta responsabilidade civil, ambiental ou criminal dos responsáveis.

Art. 15. A emissão de Habite-se, Carta de Habitação ou Certidão de Regularização vinculada à Outorga Onerosa do Direito de Construir Ordinária ou Corretiva dependerá:

- I – da quitação integral da obrigação financeira; ou
- II – da formalização de Termo de Compromisso Urbanístico para execução de obras, serviços, equipamentos urbanos ou melhorias públicas aceitos pelo Município como conversão total ou parcial da contrapartida devida, observados os critérios desta Lei e do regulamento.

§ 1º O parcelamento da obrigação financeira não autoriza a emissão de Habite-se, Carta de Habitação ou Certidão de Regularização antes da quitação integral do débito.

§ 2º. Na hipótese de parcelamento:

- I – deverá ocorrer pagamento mínimo da primeira parcela;
- II – o interessado firmará confissão irrevogável da dívida;
- III – poderá ser exigida garantia real, fidejussória ou caução; e
- IV – será firmado Termo de Compromisso Urbanístico.

§ 3º. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas consecutivas ou 3 (três) alternadas implicará vencimento antecipado da dívida, inscrição em dívida ativa, protesto extrajudicial, execução das garantias eventualmente prestadas e impedimento de novos licenciamentos urbanísticos até a regularização integral da obrigação.

§ 4º. Na hipótese prevista no inciso II do caput, a emissão de Habite-se, Carta de Habitação ou Certidão de Regularização poderá ocorrer após a formalização do respectivo Termo de Compromisso Urbanístico, independentemente da conclusão das obras ou serviços pactuados, sem prejuízo da fiscalização municipal, da exigência de garantias e da aplicação das penalidades cabíveis em caso de inadimplemento.

§ 5º. Na Outorga Onerosa Corretiva, o Poder Executivo poderá exigir garantias adicionais em razão da natureza excepcional da regularização urbanística.

**CAPÍTULO VI
DA FÓRMULA DE CÁLCULO**

Art. 16. O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nas modalidades Ordinária e Corretiva, será calculado mediante a seguinte fórmula:



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

$$VO = (VMT \times AE / IA) \times FP \times FI \times FC$$

Onde:

I – VO = valor da Outorga Onerosa;

II – VMT = valor do metro quadrado do terreno, apurado na forma do art. 17 desta Lei;

III – AE = área excedente objeto da outorga, em metros quadrados;

IV – IA = Índice de Aproveitamento máximo da zona em que se situa o imóvel, conforme art. 48 e Anexos da Lei Municipal n.º 5.329/2022 (PDDT);

V – FP = Fator de Planejamento Urbano, conforme Anexo I;

VI – FI = Fator de Impacto Urbanístico, conforme Anexo II;

VII – FC = Fator Corretivo Urbanístico, conforme Anexo III.

§ 1º. Na Outorga Onerosa Ordinária, o FC = 1,00 (um).

§ 2º. Na Outorga Onerosa Corretiva, o FC será superior a 1,00, conforme critérios definidos em regulamento, conforme a natureza e a gravidade da irregularidade, observadas as seguintes categorias:

I – erro técnico ou de interpretação, quando comprovada ausência de dolo;

II – regularização após notificação administrativa;

III – regularização após embargo administrativo; e

IV – obra concluída irregular.

§ 3º. O regulamento poderá prever majoração adicional por reincidência, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e ampla defesa.

§ 4º. O produto dos fatores FP × FI × FC não poderá superar 4,00 (quatro), garantindo a proporcionalidade. Quando o produto calculado superar esse teto, adotar-se-á 4,00 para fins de cálculo.

§ 5º. O divisor pelo IA normaliza o valor da outorga em função do potencial construtivo já autorizado pelo PDDT para cada zona, assegurando equidade entre diferentes áreas do Município e evitando que zonas com IA elevado paguem o mesmo que zonas com IA restrito.

Art. 17. O valor do metro quadrado do terreno (VMT), para fins de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, corresponderá à média aritmética entre:

I – o valor do metro quadrado constante da Planta Genérica de Valores vigente do Município; e

II – o valor de mercado do imóvel, apurado mediante avaliação técnica realizada pelo Departamento de Planejamento, com manifestação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

§ 1º. Para apuração do valor de mercado referido no inciso II, poderão ser considerados, entre outros elementos:

I – pesquisas de mercado imobiliário;

II – avaliações técnicas anteriormente realizadas pelo Município;

III – características físicas e locacionais do imóvel;

IV – dados de negociações imobiliárias disponíveis ao Poder Público;

V – outros elementos técnicos idôneos compatíveis com as normas brasileiras de avaliação de bens.

§ 2º. O interessado poderá apresentar laudo de avaliação elaborado por profissional legalmente habilitado, observadas as normas técnicas aplicáveis, para subsidiar a análise administrativa.

§ 3º. O laudo apresentado pelo interessado será analisado pelo Departamento de Planejamento, com manifestação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, podendo ser acolhido integralmente, parcialmente ou rejeitado mediante decisão fundamentada.

§ 4º. Da decisão que fixar o VMT caberá recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do regulamento.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

Art. 18. Os fatores urbanísticos aplicáveis ao cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir Ordinária e da Outorga Onerosa Corretiva observarão os parâmetros técnicos, classificações e tabelas constantes dos Anexos I, II e III desta Lei.

Parágrafo único. A atualização dos valores e parâmetros técnicos constantes dos Anexos poderá ocorrer mediante decreto do Poder Executivo, vedada alteração dos critérios essenciais de incidência, das hipóteses de cobrança, dos coeficientes máximos ou da fórmula legal de cálculo.

Art. 19. Os critérios de enquadramento nos fatores de planejamento (FP) e de impacto urbanístico (FI) serão definidos por regulamento, mediante indicadores objetivos, entre os quais:

- I – índice de ocupação viária e capacidade do sistema viário;
- II – capacidade de rede de água e esgoto;
- III – oferta de transporte público e índice de acessibilidade;
- IV – densidade demográfica e densidade de edificações;
- V – vulnerabilidade ambiental e restrições de uso do solo.

Parágrafo único. O regulamento deverá explicitar faixas mensuráveis para cada nível de FP e FI, com critérios de aferição e fontes de dados oficiais.

Art. 20. Os valores, fatores e parâmetros técnicos previstos nesta Lei:

- I – serão atualizados monetariamente na forma prevista no art. 8º da Lei Municipal nº 2.397/2002;
- II – poderão ser revisados tecnicamente a cada 2 (dois) anos, mediante estudo técnico fundamentado elaborado pelo órgão municipal competente;
- III – poderão ser revisados extraordinariamente em razão de alteração relevante das condições urbanísticas, territoriais, econômicas ou de infraestrutura do Município; e
- IV – serão publicados em tabela oficial disponibilizada ao público.

Art. 21. Caracteriza reincidência urbanística a ocorrência de nova infração relacionada à execução de área excedente irregular pelo mesmo proprietário, empreendedor, responsável técnico, possuidor ou grupo econômico, no prazo de 5 (cinco) anos contados da decisão administrativa definitiva anterior.

§ 1º. A reincidência implicará majoração progressiva do Fator Corretivo Urbanístico – FC, observados os seguintes percentuais:

- I – primeira reincidência: acréscimo de 25%;
- II – segunda reincidência: acréscimo de 50%;
- III – terceira reincidência ou superior: acréscimo de 100%, respeitado o teto do § 4º do art. 16.

§ 2º. A reincidência poderá justificar:

- I – exigência de garantias adicionais;
- II – vedação de compensação integral mediante obras ou serviços;
- III – ampliação das exigências técnicas; e
- IV – prioridade de fiscalização urbanística.

§ 3º. O Município poderá manter cadastro administrativo de reincidência urbanística para fins de controle, fiscalização e gestão territorial.

CAPÍTULO VII
DO PAGAMENTO E DAS GARANTIAS

Art. 22. O pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ocorrer à vista ou em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, sendo que o saldo devedor e as parcelas vincendas



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

serão atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento na forma prevista no art. 8º da Lei Municipal nº 2.397, de 30 de dezembro de 2002 (Código Tributário Municipal).

§ 1º. O parcelamento previsto no caput dependerá da formalização de confissão irrevogável e irretratável da dívida e da prestação de garantia idônea, quando exigida pela Administração Municipal.

§ 2º. A exigência, modalidade, valor e suficiência da garantia serão definidos pelo Município considerando o valor da obrigação, o prazo de parcelamento, a natureza da operação e os riscos de inadimplemento.

Art. 23. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas consecutivas ou 3 (três) alternadas implicará vencimento antecipado, cancelamento do parcelamento concedido, inscrição em dívida ativa, protesto extrajudicial, execução das garantias e impedimento de novos licenciamentos urbanísticos vinculados ao devedor até a regularização integral da obrigação.

Art. 24. Poderão ser aceitas, isolada ou cumulativamente, as seguintes modalidades de garantia:

I – caução em dinheiro;

II – seguro-garantia;

III – fiança bancária;

IV – hipoteca de imóvel livre e desembaraçado;

V – alienação fiduciária de bem imóvel;

VI – caução de direitos creditórios ou de títulos de crédito; e

VII – outras modalidades juridicamente admitidas e consideradas adequadas pela Administração Municipal.

§ 1º. Caberá ao interessado indicar a modalidade de garantia pretendida, sujeita à aprovação da Administração Municipal.

§ 2º. O valor garantido deverá ser suficiente para assegurar o pagamento integral da obrigação principal, dos encargos legais e dos custos eventualmente decorrentes da cobrança administrativa ou judicial.

§ 3º. A garantia deverá permanecer válida e eficaz durante todo o período de parcelamento ou de vigência do Termo de Compromisso Urbanístico, conforme o caso.

§ 4º. O Município poderá exigir complementação, substituição ou renovação da garantia quando verificar sua insuficiência, perda de liquidez, desvalorização ou qualquer circunstância que comprometa sua efetividade.

Art. 25. Na hipótese de conversão total ou parcial da contrapartida financeira em execução de obras, serviços, equipamentos urbanos ou melhorias públicas, o Município poderá exigir garantia específica destinada ao fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo interessado.

§ 1º. A garantia poderá assegurar, inclusive:

I – a execução integral das obras ou serviços pactuados;

II – a correção de vícios ou defeitos constatados durante sua execução;

III – o ressarcimento de danos causados ao patrimônio público;

IV – o pagamento de multas e demais penalidades aplicadas em razão do descumprimento das obrigações assumidas.

§ 2º. A liberação da garantia ocorrerá somente após a comprovação do cumprimento integral das obrigações previstas no Termo de Compromisso Urbanístico.

Art. 26. Cumpridas integralmente as obrigações assumidas pelo interessado, a garantia será liberada ou restituída pelo Município, observadas as disposições do regulamento.



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**CAPÍTULO VIII
DAS CONTRAPARTIDAS URBANÍSTICAS**

Art. 27. O Município poderá admitir a conversão total ou parcial da contrapartida financeira em execução de obras, serviços ou equipamentos públicos compatíveis com as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com as diretrizes da política urbana municipal, mediante aprovação prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor, nos termos do art. 112, § 2º, da Lei Municipal nº 5.329/2022.

§ 1º. Na Outorga Onerosa Ordinária, a conversão poderá ocorrer de forma parcial ou integral, mediante interesse público devidamente justificado.

§2º Na Outorga Onerosa Corretiva, a conversão:

I – possuirá caráter excepcional;

II – dependerá de motivação técnica específica;

III – observará, preferencialmente, o recolhimento mínimo de 30% (trinta por cento) da contrapartida em pecúnia, admitida, mediante decisão fundamentada do Conselho Municipal do Plano Diretor, a conversão integral do valor devido quando demonstrado relevante interesse público e vantagem urbanística para o Município; e

IV – não afastará multas urbanísticas eventualmente aplicáveis.

§ 3º. Na hipótese de Outorga Onerosa Corretiva, é vedada a conversão em aquisição ou contratação de software, exceto sistemas de geoprocessamento, georreferenciamento, simulação de impactos urbanísticos ou automação do licenciamento urbanístico.

§ 4º. O Conselho Municipal do Plano Diretor deverá manifestar-se previamente sobre toda proposta de compensação urbanística mediante execução de obras, serviços ou equipamentos públicos.

Art. 28. As obras, serviços, equipamentos urbanos e melhorias públicas executadas em substituição parcial ou integral da contrapartida financeira da Outorga Onerosa deverão observar rigorosamente os critérios técnicos, urbanísticos, orçamentários e de fiscalização definidos nesta Lei e em regulamento.

§ 1º. As compensações urbanísticas mediante execução de obras ou serviços dependerão de:

I – prévia aprovação técnica do Município;

II – apresentação de projeto executivo completo;

III – memorial descritivo detalhado;

IV – cronograma físico-financeiro;

V – orçamento analítico fundamentado em referenciais oficiais; e

VI – emissão de parecer técnico do órgão municipal competente.

§ 2º. Os valores das obras e serviços compensatórios observarão preferencialmente os referenciais oficiais de custos públicos vigentes, inclusive tabelas SINAPI, SICRO ou equivalentes.

§ 3º. As obras e serviços executados deverão atender integralmente às normas técnicas aplicáveis, padrões de qualidade, acessibilidade, durabilidade, segurança e desempenho exigidos pela legislação vigente.

§ 4º. A execução das obras e serviços compensatórios ficará sujeita à fiscalização permanente do Município, que poderá:

I – determinar adequações técnicas;

II – exigir complementações;

III – rejeitar materiais ou serviços inadequados;

IV – suspender a execução; e

V – glosar valores incompatíveis.



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

§ 5º. A equivalência entre o valor da contrapartida urbanística e as obras ou serviços compensatórios será definida exclusivamente pelo Município, mediante critérios técnicos e referenciais oficiais, não vinculando a Administração os custos apresentados pelo interessado.

§ 6º. O recebimento definitivo das obras e serviços compensatórios dependerá de laudo técnico de conformidade emitido pelo órgão municipal competente.

§ 7º. O Município poderá exigir garantias reais, fidejussórias ou securitárias para assegurar a adequada execução das compensações urbanísticas.

§ 8º. Na hipótese de Outorga Onerosa Corretiva, a compensação mediante obras ou serviços dependerá de demonstração de interesse público, observados os critérios desta Lei, do regulamento e da deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

**CAPÍTULO IX
DA CERTIDÃO DE OUTORGA ONEROSA**

Art. 29. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será formalizada por Certidão de Outorga Onerosa, com vinculação expressa ao imóvel e ao projeto arquitetônico aprovado.

§ 1º. A Certidão terá validade pelo prazo do alvará de construção ao qual está vinculada, não podendo exceder 5 (cinco) anos contados de sua emissão.

§ 2º. Não iniciada a obra ou não utilizado o potencial construtivo no prazo previsto no § 1º, a Certidão perderá automaticamente sua eficácia, sem direito à restituição dos valores pagos ou compensados.

§ 3º. A renovação da Certidão dependerá de novo requerimento do interessado e do recolhimento de eventual diferença de valor apurada em razão da atualização dos parâmetros aplicáveis.

§ 4º. Iniciada a obra, mas não concluída nos prazos previstos no alvará e respectivas prorrogações, o potencial construtivo adicional não utilizado retornará ao Município de pleno direito.

Art. 30. A Certidão de Outorga Onerosa poderá ser transferida a terceiros, desde que mantida a vinculação do potencial construtivo ao imóvel objeto do licenciamento e observadas as condições originalmente aprovadas.

Parágrafo único. Não se considera transferência de potencial construtivo a utilização quando ocorrer a unificação de terrenos.

Art. 31. O licenciamento de projeto cuja viabilidade dependa da Outorga Onerosa do Direito de Construir somente será efetivado após a emissão da respectiva Certidão de Outorga Onerosa.

§ 1º. A Certidão será emitida nas seguintes hipóteses:

I – após a quitação integral da contrapartida financeira, inclusive quando objeto de parcelamento; ou

II – após a celebração de Termo de Compromisso Urbanístico destinado à execução de obras, serviços, equipamentos urbanos ou melhorias públicas admitidos como compensação urbanística, nos termos do art. 27 desta Lei.

§ 2º. Na hipótese do inciso III do § 1º, a emissão da Certidão dependerá da prévia prestação de garantia idônea dentre aquelas previstas nesta Lei, em valor suficiente para assegurar o integral cumprimento das obrigações assumidas.

§ 3º. A emissão da Certidão na forma do inciso III do § 1º não exige o interessado do cumprimento integral das obrigações assumidas no Termo de Compromisso Urbanístico.

§ 4º. O descumprimento do Termo de Compromisso Urbanístico ou a perda, insuficiência ou não renovação da garantia prestada poderá ensejar a suspensão dos efeitos da Certidão, a execução das garantias e a adoção das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

§ 5º. Mediante requerimento do interessado, poderá ser concedida licença condicionada à emissão da Certidão no prazo máximo de 8 (oito) meses contados da data do ato de licenciamento.

§ 6º. Não emitida a Certidão no prazo previsto no § 5º, o Município adotará as medidas administrativas cabíveis, inclusive a anulação da licença urbanística concedida e o embargo das obras executadas em desconformidade com os parâmetros ordinários de construção.

Art. 32. O Município disponibilizará em seu sítio eletrônico oficial a relação das Certidões de Outorga Onerosa emitidas, contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, a modalidade da outorga, o valor da contrapartida e a data de emissão, observada a legislação aplicável sobre proteção de dados pessoais e transparência pública.

**CAPÍTULO X
FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FMDU**

Art. 33. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, de natureza contábil especial, com conta bancária específica.

Parágrafo único. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU serão depositados em conta específica e utilizados exclusivamente nas finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e com as diretrizes da política urbana municipal previstas na Lei Municipal nº 5.329, de 30 de agosto de 2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Campo Bom.

Art. 34. Constituem receitas do FMDU:

- I - os recursos da OODC Ordinária e Corretiva;
- II – os recursos orçamentários destinados à política urbana;
- III – as transferências fundo a fundo oriundas do Estado e da União;
- IV – os recursos oriundos de doações; e
- V – os rendimentos de aplicações financeiras.

Art. 35. Os recursos do FMDU serão aplicados nos termos do art. 31 da Lei Federal n.º 10.257/2001, prioritariamente:

- I - à mobilidade urbana sustentável;
- II - a sistemas de drenagem e saneamento;
- III - à produção de habitação de interesse social;
- IV - à implantação e melhoria de infraestrutura urbana;
- V - à qualificação de espaços públicos e áreas verdes; e
- VI - à modernização da gestão territorial e do licenciamento urbanístico.

Parágrafo único. É vedada a utilização de recursos do FMDU para custeio de despesas de pessoal, pagamento de precatórios ou qualquer finalidade não vinculada à política urbana.

Art. 36. O FMDU será gerido por Comitê Gestor composto por:

- I – dois representantes da Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos;
- II – dois representante da Secretaria da Fazenda;
- III – um representante da sociedade civil indicado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor; e
- IV – um representante da sociedade civil indicado pelo Conselho Municipal de Habitação.

§ 1º. Compete ao Comitê Gestor:

- I - deliberar sobre a aplicação dos recursos;
- II - aprovar o plano anual de aplicação;
- III - monitorar projetos financiados; e



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

IV - aprovar a prestação de contas.

§ 2º O Comitê publicará relatórios anuais de aplicação dos recursos, contendo demonstrativo de receitas, despesas e projetos financiados.

§ 3º. O Comitê Gestor será regulamentado por decreto no prazo de 90 (noventa) dias.

**CAPÍTULO XI
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 37. A solicitação de Outorga Onerosa será realizada mediante protocolo administrativo, acompanhado de:

- I - matrícula atualizada do imóvel;
- II - projeto arquitetônico completo;
- III - memória de cálculo;
- IV - estudo de impacto urbanístico, quando exigido;
- V - documentos de qualificação;
- VI - ART ou RRT do responsável técnico; e
- VII - comprovante de regularidade fiscal do requerente.

Art. 38. O processo será analisado pelo órgão técnico municipal competente, com anuência da Comissão Técnica Urbanística (art. 112 da Lei Municipal n.º 5.329/2022) para casos de Outorga Onerosa de Médio e Grande Adensamento.

Parágrafo único. O prazo para análise e emissão de parecer técnico será de 30 (trinta) dias úteis, prorrogável por igual período mediante justificativa fundamentada.

Art. 39. Aprovada a solicitação, serão emitidos:

- I - Termo de Outorga Onerosa, indicando a modalidade, o valor calculado, os fatores aplicados e o imóvel vinculado;
- II - Certidão de Outorga; e
- III - Guia de recolhimento ao FMDU.

Art. 40. É vedado ao órgão emitente da Certidão impugnar o requerimento sob fundamento de irregularidade dominial ou possessória do requerente, sem prejuízo das demais exigências legais.

**CAPÍTULO XII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 41. Constitui infração urbanística:

- I - construir acima do coeficiente de aproveitamento permitido sem prévia OODC;
- II - prestar informações falsas no processo de licenciamento;
- III - descumprir obrigações assumidas em Termo de Compromisso Urbanístico; e
- IV - iniciar obra antes da emissão da Certidão quando esta for condicionante do licenciamento.

Art. 42. As infrações sujeitam o infrator:

- I - à multa urbanística nos termos da legislação municipal;
- II - ao embargo administrativo da obra;



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

III - à demolição da área construída irregularmente, quando inviável a regularização;

IV - à suspensão de novos licenciamentos; e

V - à cobrança da OODC Corretiva acrescida do FC aplicável.

**CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 43. A aprovação da OODC Ordinária ou Corretiva não implica reconhecimento de regularidade estrutural, ambiental, registral, dominial ou de qualquer natureza distinta da urbanística.

Art. 44. O FC aplicável à regularização corretiva é o vigente na data do protocolo do requerimento, não na data da infração.

Art. 45. A Lei Municipal n.º 5.420/2023 – PRE permanece aplicável exclusivamente para regularização de edificações concluídas até 31 de dezembro de 2018, dentro dos limites de excedente previstos no art. 3.º, inciso II, daquela lei, desde que o proprietário protocolize o requerimento de adesão no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da publicação desta Lei.

§ 1º. Decorrido o prazo do caput sem adesão ao PRE, qualquer regularização de excedente construtivo — mesmo de edificações anteriores a 31/12/2018 — se dará exclusivamente pelos termos desta Lei, com Fator Corretivo de 2,00 (dois).

§ 2º. Os recursos arrecadados pelo PRE (Lei Municipal n.º 5.420/2023), durante sua vigência, continuam sendo recolhidos na conta própria do programa, sem integração ao FMDU. Após encerramento do PRE, a OODC Corretiva passa a ser o único instrumento de regularização de excedente construtivo, com recursos destinados ao FMDU.

§ 3º. É vedada a aplicação simultânea da OODC Corretiva e da compensação pecuniária do PRE sobre o mesmo excedente construtivo.

Art. 46. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias contados de sua publicação.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Bom, de 02 de junho de 2026.

GIOVANI BATISTA FELTES,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

NEIVA ROSANE STACKE SOARES DA SILVA,
Secretária Municipal de Administração.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

LEI MUNICIPAL Nº 5.670, de 02 de junho de 2026.

ANEXO I

FATOR DE PLANEJAMENTO URBANO – FP

(art. 16, inciso V) — Alinhado ao Zoneamento do PDDT (Lei Municipal n.º 5.329/2022)

Categoria / Zona do PDDT	FP	Observação
EHIS – Habitação de Interesse Social (renda até 3 SM) – todas as zonas	0,00	Isenção total; incentivo à produção de HIS
EHIS faixa 2 (renda 3 a 6 SM) – todas as zonas	0,20	Redução expressiva; incentivo à moradia popular
Área de revitalização urbana / ZCIC – Zona Comercial de Interesse Cultural	0,50	Incentivo à requalificação de áreas históricas
ZR2 e ZR3 – Zonas Residenciais 2 e 3	0,60	Adensamento residencial qualificado
ZM – Zona Mista (eixos estruturantes consolidados)	0,70	Incentivo moderado; eixos dotados de infraestrutura
ZI – Zona Industrial	0,90	Referência para usos industriais com menor impacto residencial
ZC – Zona Comercial / Referência neutra	1,00	Valor padrão de referência
Zona com infraestrutura urbana limitada (decreto fundamentado)	1,20	Cobrança majorada; reinvestimento obrigatório na área
Zona crítica de mobilidade urbana (decreto fundamentado)	1,30	Desincentivo ao adensamento em áreas saturadas
ZR1 – Zona Residencial 1 (apenas potencial não adensável)	0,50	Restrito a uso não adensável; vedado potencial adensável

Nota: O FP máximo é 1,30. O produto $FP \times FI \times FC$ não pode superar 4,00 (art. 15, §3.º). O FP das zonas com infraestrutura limitada ou crítica será declarado por decreto do Executivo Municipal, com motivação técnica. A categoria 'revitalização urbana' pode ser aplicada a qualquer zona mediante decreto específico.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

LEI MUNICIPAL Nº 5.670, de 02 de junho de 2026.

ANEXO II

FATOR DE IMPACTO URBANÍSTICO – FI

(art. 16, inciso VI)

Nível de Impacto	FI	Critério principal
Baixo impacto	1,00	Residencial unifamiliar/bifamiliar; até 4 pav.; sem geração significativa de tráfego
Médio impacto	1,30	Residencial multifamiliar até 8 pav.; uso misto de pequeno porte; comércio local
Alto impacto	1,60	Residencial multifamiliar acima de 8 pav.; uso misto de médio porte; serviços de médio porte
Impacto excepcional	2,00	Grandes empreendimentos comerciais, industriais ou de serviços; geração expressiva de tráfego

Critério	Baixo	Médio	Alto	Excepcional
Área total (m²)	até 500	500 a 2.000	2.000 a 10.000	acima de 10.000
Pavimentos	até 4	5 a 8	9 a 15	acima de 15
Vagas de estacionamento	até 20	21 a 80	81 a 200	acima de 200
Unidades habitacionais	até 8	9 a 30	31 a 100	acima de 100
Geração de viagens (veíc./dia)	até 100	101 a 500	501 a 2.000	acima de 2.000

Nota: O enquadramento nos níveis de impacto observará a matriz de critérios acima, devendo o técnico municipal indicar, no parecer, os critérios determinantes. Em caso de discordância, cabe recurso administrativo. O FI máximo é 2,00.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

LEI MUNICIPAL Nº 5.670, de 02 de junho de 2026.

ANEXO III

FATOR CORRETIVO URBANÍSTICO – FC

(Exclusivo para Outorga Onerosa Corretiva — art. 16, inciso VII)

Na Outorga Onerosa Ordinária: FC = 1,00

Situação da Irregularidade	FC	Fundamento
Regularização espontânea (antes de qualquer notificação)	1,20	Incentiva a autodeclaração; menor ônus
Regularização após notificação administrativa	1,40	Penaliza inércia após ciência formal
Regularização após lavratura de auto de infração	1,55	Agrava por continuidade após autuação
Regularização após embargo administrativo	1,70	Penaliza continuidade de obra embargada
Obra concluída irregular sem manifestação espontânea	1,85	Situação consumada; maior ônus
Obra concluída após demolição parcial forçada	2,00	Comportamento oportunista após início de demolição
ZR1 – uso transitório (garagem, telheiro, guarita)	2,00	Regime mais gravoso — exceção expressa do art. 12, XI
Edificação enquadrável no PRE sem adesão no prazo do art. 41	2,00	Perda do direito ao regime mais benéfico do PRE

Nota: O FC aplicável é o vigente na data do protocolo do requerimento (art. 40). Em caso de reincidência, aplica-se o acréscimo do art. 19, § 1.º sobre o FC da tabela, respeitado o teto geral de $FP \times FI \times FC = 4,00$.