



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023

RePUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

**LEI Nº 1460/2023.**

**REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 033,  
DE 09 DE JULHO DE 2018 E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO** aprovou e **EU** sanciono a seguinte Lei:

### **SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** A presente Lei Complementar dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de São Gonçalo.

### **SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 2º** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município, nos termos desta Lei Complementar, para o proprietário de um terreno construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) definidos para a Zona de Uso em que se insere, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante Contrapartida Financeira (CF), e de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que deverão ser aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Parágrafo único.** A Área Adicional do Potencial Construtivo (AA) é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, devendo, portanto, assumir seu papel na recuperação e justa distribuição das mais valias fundiárias decorrentes do fenômeno da urbanização implantada pelo Poder Público.

### **SEÇÃO III – DOS REQUISITOS**

**Art. 3º** Para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção deverá atender aos seguintes requisitos:

I - A Área Total Construída (ATC) estará limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) do terreno, sendo este parâmetro estabelecido pelas Zonas de Uso definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - Pagamento da Contrapartida Financeira (CF), nos termos desta Lei Complementar.



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

**Art. 4º** Os direitos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser obtidos pelo proprietário do terreno mediante Contrapartida Financeira (CF).

**Art. 5º** O valor da Contrapartida Financeira (CF) será cobrado através de compensação monetária, a ser depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e será recolhida aos cofres públicos do Município, por meio de DARM. O valor encontrado será resultante do seguinte cálculo:

$CF = AA \times VT \times Fs \times Fp$ , onde:

CF = Contrapartida Financeira relativa ao total de metros quadrados (m<sup>2</sup>) da Área Adicional do Potencial Construtivo (AA);

AA = Área Adicional do Potencial Construtivo, em que  $AA = [ATC - (AT \times CAB)]$ , conforme o Art. 43 da Lei Complementar nº 032, de 09 de julho de 2018;

VT = Valor do Terreno por metro quadrado (m<sup>2</sup>) fixado na “Planta Genérica de Valores”, conforme Lei do Código Tributário do Município em vigor;

Fs = Fator de interesse social;

Fp = Fator de planejamento urbano;

Sendo:

ATC = Área Total Construída do empreendimento computável para fins de cobrança de OODC;

AT = Área Total do Terreno;

Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico, conforme o Anexo VI da Lei Complementar nº 032, de 09 de julho de 2018 (Lei de Uso e Ocupação do Solo);

**Parágrafo único.** Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um lote com valores de metro quadrado de solos distintos, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto, conforme Planta Genérica de Valores vigente no Município de São Gonçalo.

#### SEÇÃO IV - DOS INCENTIVOS

**Art. 6º** Os fatores de interesse social (Fs) e planejamento urbano (Fp) são fatores de incentivo que têm como objetivo propiciar o maior aproveitamento das áreas dotadas de infraestrutura urbana e auxiliar no ordenamento territorial com o direcionamento do desenvolvimento urbano.

**Art. 7º** Os fatores de interesse social e planejamento urbano poderão ser revistos, ao menos, a cada 4 (quatro) anos, por meio de lei específica, que poderá redefinir seus critérios de aplicação, conforme estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único.** A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá estabelecer fatores de planejamento urbano para incentivar tipologias arquitetônicas



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023  
RePUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

desejáveis ao desenvolvimento urbano adequado e de acordo com as diretrizes previstas no Plano Diretor do Município de São Gonçalo.

**Art. 8º** O fator de interesse social (Fs) poderá variar entre 0 (zero) e 1 (um), bem como o fator de planejamento urbano (Fp) poderá variar entre 0,1 (um décimo) e 1,5 (um e cinco décimos), conforme os Anexos desta Lei.

**Art. 9º** De acordo com os princípios de desenvolvimento sustentável dispostos nos artigos 2º e 4º da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente) e nos artigos 170 e 225 da Constituição Federal de 1988, haverá fator de incentivo para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis que visem ao desenvolvimento urbano equilibrado, conforme os anexos desta lei, considerando, entre outros:

- I - o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
- II - a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;
- III - o uso racional e o reuso da água;
- IV - a utilização de materiais de construção sustentáveis.

**Art. 10** De acordo com os princípios de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial equilibrado, os empreendimentos que adotarem a tipologia arquitetônica com fachada ativa terão a área construída referente ao térreo de uso comercial e/ou serviços da edificação desconsiderada como área computável, para fins de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Parágrafo único.** A fachada ativa de uma edificação é caracterizada como o pavimento térreo de uso comercial e/ou serviços com acessos diretamente para a rua, que permite a interação direta com o pedestre no espaço urbano e promove a sociabilidade e a diversidade urbanística.

**Art. 11** Na hipótese de um empreendimento se enquadrar em mais de uma categoria de fator de planejamento urbano (Fp), conforme o Anexo II desta Lei, deverá prevalecer na fórmula de cálculo o fator que propiciará o maior desconto no valor da contrapartida financeira da OODC.

**Art. 12** Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores de incentivo (Fs e Fp), a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como à sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 1º Em caso de mudança de destinação ou do uso da edificação pelo qual o empreendimento tenha se beneficiado da aplicação dos fatores de incentivo no cálculo da



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023

~~REPUBLICADO~~  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

contrapartida financeira da OODC, a aprovação desta solicitação ficará sujeita ao Órgão de Licenciamento e Fiscalização Urbana, que, após a realização de nova fiscalização, aplicará as regras da OODC, de acordo com o que se identificou no uso de fato.

§ 2º A cobrança da diferença apurada da contrapartida financeira da OODC será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso da edificação, observadas as demais disposições legais.

## SEÇÃO V - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**Art. 13** Leis específicas que criarem e regulamentarem Operações Urbanas Consorciadas e Áreas Especiais de Interesse Urbanístico poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e fatores de incentivo distintos dos parâmetros estabelecidos nesta lei, apenas mediante Plano de Estruturação Urbana, ou similar, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um) e respeitando as condições mais restritivas relativas às Zonas de Preservação Ambiental, Desenvolvimento Rural Sustentável e Expansão Urbana Controlada.

**Art. 14** Casos específicos de habitações unifamiliares em lote padrão de famílias de baixa renda, localizadas em loteamentos regulares, em processo de licenciamento e/ou regularização junto ao(s) Órgão(s) de Licenciamento e Fiscalização competente(s), poderão gozar de isenção da cobrança de contrapartida financeira relativa à OODC, desde que não excedam ao coeficiente máximo de aproveitamento da Zona onde se situam, se compatível ao interesse público da municipalidade e mediante laudo técnico justificativo assinado por servidor público municipal competente com registro profissional no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

§ 1º A definição de família de baixa renda terá como base as disposições legais federais em vigor que definam os critérios para análise dos núcleos familiares compatíveis aos Programas Sociais do Governo Federal.

§ 2º A isenção da cobrança de contrapartida financeira relativa à OODC se dará a famílias de baixa renda com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

**Art. 15** Casos específicos de imóveis situados em assentamentos precários informais em processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), conforme a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei da REURB), gozarão de isenção de cobrança de contrapartida financeira relativa à OODC, caso aplicável.

**Art. 16** As disposições com teor de ressalva desta Lei não se aplicam às áreas compreendidas nos perímetros de Zonas de Preservação Ambiental, Desenvolvimento Rural Sustentável e Expansão Urbana Controlada, conforme estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023

REPUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

## SEÇÃO VI - DAS ISENÇÕES

**Art. 17** Os equipamentos urbanos e comunitários a serem edificados pela iniciativa privada como medida compensatória do Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) de empreendimentos imobiliários gozarão de isenção da cobrança da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando aplicável, no processo de licenciamento dos referidos equipamentos que, posteriormente, serão incorporados à dominialidade do Poder Público Municipal.

**Art. 18** Os conjuntos habitacionais de interesse social destinados a famílias de baixa renda implantados por Órgãos ou Entidades da Administração Pública direta ou indireta das Esferas Municipal, Estadual e Federal gozarão de isenção da cobrança da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando aplicável.

## SEÇÃO VII - DA UTILIZAÇÃO

**Art. 19** Os recursos oriundos da Contrapartida Financeira (CF) deverão ser utilizados, entre outras necessidades do Município, para as seguintes ações:

- I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Execução de programas de regularização fundiária;
- III - Promoção, proteção e preservação do patrimônio artificial urbano, construído e cultural;
- IV - Criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - Execução de infraestrutura básica (escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica);
- VI - Implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VII - Implantação e melhoramento do sistema viário e de transporte público coletivo.

## SEÇÃO VIII - DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 20** A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada nos casos de Licença de Construção ou de Regularização de Construção.

§1º No caso de Regularização de Construção realizada sem autorização, será aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, no caso de a construção não ter excedido ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).

§2º Nos casos de a construção ter excedido ao coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), o Poder Público Municipal decidirá sobre a cobrança da outorga ODC, ou se valer dos institutos do embargo e da ação demolitória, sem prejuízo de outras



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023  
RePUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

cominações legais, previstas no Código de Edificações, Obras e/ou Posturas do Município e demais legislações aplicáveis.

**Art. 21** Quando paga a Contrapartida Financeira (CF), será emitido o Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CODC) em 3 (três) vias, sendo uma anexada ao processo, outra fornecida ao interessado e a terceira arquivada no respectivo Catálogo.

§1º Caso a Contrapartida Financeira (CF) tenha sido parcelada, a existência de saldo devedor deverá constar no Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CODC).

§2º Se, por qualquer motivo, o parcelamento deixar de ser pago, a Licença de Construção terá sua eficácia suspensa, podendo a obra ser embargada até que se normalizem os pagamentos.

**Art. 22** O Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CODC) não terá prazo de validade, sendo o direito de sua utilização vinculado, exclusivamente, à Licença de Construção ou à Regularização de Construção.

§1º No caso de não ser usufruído o direito concedido, não haverá devolução da importância paga.

§2º No caso de direito concedido na Licença de Construção, o requerente poderá renová-la no prazo previsto em Lei Complementar específica, sem necessidade de nova cobrança de Contrapartida Financeira (CF).

**Art. 23** Deverá ser constituído um Catálogo dos Certificados de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CCOODC) emitidos, contendo no mínimo as seguintes informações:

- I - Dados do Processo;
- II - Dados do Proprietário;
- III - Dados da Construção;
- IV - Coordenadas Geográficas da Localização do Terreno;
- V - Dados da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - A memória de cálculo da Contrapartida Financeira (CF);
- VII - Outras informações relevantes.

## SEÇÃO IX - DOS CASOS EM TRAMITAÇÃO

**Art. 24** Os processos administrativos relativos ao pagamento da contrapartida financeira referente à OODC que se encontrem em trâmite até a data do dia anterior da publicação desta lei poderão solicitar junto ao Órgão Municipal de Licenciamento a revisão dos cálculos da contrapartida financeira, conforme os parâmetros dispostos nesta lei e em seus anexos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar a partir da data de publicação desta lei.



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo  
Gabinete do Prefeito

PUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 31 / 08 / 2023

RePUBLICADO NO  
« D.O. ELETRÔNICO »

EM 25 / 09 / 2023

**Parágrafo único.** Somente poderão solicitar a revisão dos cálculos da contrapartida financeira relativa à OODC tratada no caput deste artigo aqueles processos cujos DARM's ainda não tenham sido pagos até a data de publicação desta lei.

#### SEÇÃO X - DOS ANEXOS

**Art. 25** São partes integrantes desta Lei o Anexo I com o Quadro 1, que demonstra os Fatores de Interesse Social (Fs) discriminados por Zonas e Usos para efeito de cálculo do valor da Contrapartida Financeira correspondente à OODC, e o Anexo II com o Quadro 2, que demonstra os Fatores de Planejamento Urbano (Fp) discriminados por Zonas e Critérios para efeito de cálculo do valor da Contrapartida Financeira correspondente à OODC.

#### SEÇÃO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 26** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revoga a Lei Complementar nº 033, de 09 de julho de 2018 e demais disposições em contrário.

São Gonçalo, 25 de agosto de 2023.

NELSON RUAS DOS SANTOS  
Prefeito

Anexo I | Quadro 1. Fator de interesse social (Fs)

EM 25 / 09 / 2023

Categorias de uso		Zonas										
		Z1: Zona de Preservação Ambiental	Z2: Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável	Z3: Zona de Expansão Urbana Controlada	Z4: Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável	Z5: Zona de Estruturação Urbana Primária	Z6: Zona de Estruturação Urbana Secundária	Z7: Zona de Estruturação Urbana Terciária	Z8: Zona Múltipla	Z9: Zona Estratégica		
Uso habitacional	Empreendimentos habitacionais multifamiliares destinados a famílias com renda familiar mensal bruta de até 2 SM	Não se aplica	Não se aplica	1,0	0,3	0,2	0,3	0,5	0,4		Não se aplica	
	Empreendimentos habitacionais multifamiliares destinados a famílias com renda mensal bruta com mais de 2 SM e até 4 SM	Não se aplica	Não se aplica	1,0	0,4	0,3	0,5	1,0	0,6		Não se aplica	
	Empreendimentos habitacionais multifamiliares destinados a famílias com renda mensal bruta com mais de 4 SM e até 7 SM	Não se aplica	Não se aplica	1,0	0,5	0,4	0,6	1,0	0,7		Não se aplica	
Uso institucional	Hospitais e demais unidades de saúde públicas	Não se aplica	Não se aplica	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		Não se aplica	
	Escolas e creches públicas	Não se aplica	Não se aplica	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		Não se aplica	
	Unidades administrativas públicas	Não se aplica	Não se aplica	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	
	Entidades privadas de Serviço Social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical	Não se aplica	Não se aplica	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		Não se aplica	
Instituições de cultura, esporte e lazer	Não se aplica	Não se aplica	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		Não se aplica		

EM 25 / 09 / 2023

Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	Hospitais e clínicas	Não se aplica	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	Não se aplica
	Universidades	Não se aplica	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	Não se aplica
	Escolas e creches	Não se aplica	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	Não se aplica
	Equipamentos culturais e afins	Não se aplica	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	Não se aplica
Outras entidades mantenedoras	Hospitais	Não se aplica	1,0	0,8	0,7	0,7	0,8	1,0	1,0	Não se aplica
	Universidades	Não se aplica	1,0	0,8	0,6	0,7	0,8	1,0	1,0	Não se aplica
	Escolas e creches	Não se aplica	1,0	0,7	0,7	0,6	0,8	1,0	1,0	Não se aplica
	Equipamentos culturais e afins	Não se aplica	1,0	0,7	0,7	0,7	0,8	0,7	0,7	Não se aplica
	Outros equipamentos e empreendimentos de impacto social	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0

Notas:

SM: Salário Mínimo





EM 25 / 09 / 2023

Empreendimentos de comércio varejista	Não se aplica	Não se aplica	1,5	0,7	0,8	0,7	1,0	1,0	Não se aplica
Empreendimentos de comércio varejista que utilizem energia solar, reuso da água e biodigestor*	Não se aplica	Não se aplica	1,5	0,4	0,5	0,4	0,9	0,9	Não se aplica
Empreendimentos de comércio atacadista	Não se aplica	Não se aplica	1,5	0,7	0,8	0,7	1,0	1,0	Não se aplica
Empreendimentos de comércio atacadista que utilizem energia solar, reuso da água e biodigestor*	Não se aplica	Não se aplica	1,5	0,4	0,5	0,4	0,9	0,9	Não se aplica
Outras tipologias de projetos arquitetônicos	Não se aplica	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Notas:

Biodigestor \*: equipamento dimensionado ao tratamento do esgoto doméstico do empreendimento

Biodigestor \*\*: equipamento dimensionado ao tratamento de efluentes industriais do empreendimento