



Processo Nº: 980/2025

Folha:

01

Recebeu:

VARELA PEREIRA WILSON

PROFESSOR
MATRÍCULA: 027

Processo: 980/2025
Data: 25/08/2025



980/2025

Requerente:
GABINETE DO PREFEITO

Assunto:
PROJETO DE LEI

Súmula:
OFÍCIO Nº233/2025- GAB
ASSUNTO:ENCAMINHA PROJETO DE LEI Nº012/2025



**CÂMARA MUNICIPAL DE
RIO DAS OSTRAS**
ESTADO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS
Nº 980/2025
02
VANILIA PEREIRA MELLO
MATRÍCULA: 027

AOS CUIDADOS DA DIRETORIA ADMINISTRATIVA
PARA OS DEVIDOS FINS

Rio das Ostras, 25/08/25

Camara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

EX Protocolo

*DO EX Protocolo Para os
Devidos Fins.*

25/08/25
Bruno Carvalho Balthazar Lessa
Diretor Administrativo
Matricula: 026



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO**

980/2025

03

[Handwritten signature]

OFÍCIO Nº 233/2025 - GAB

Rio das Ostras, 29 de maio de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
MARCIEL GONÇALVES DE JESUS NASCIMENTO
Presidente da Câmara Municipal de Rio das Ostras/RJ

Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº 012/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando cordialmente Vossa Excelência, encaminho, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 012/2025, que institui o Instrumento Jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Rio das Ostras e dá outras providências.

Na certeza de contarmos com a costumeira atenção e celeridade dessa Câmara Municipal, reitero protestos de elevada consideração e apreço.

Atenciosamente,

[Handwritten signature of Carlos Augusto Carvalho Balthazar]

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campa de Albatorda, 75 - Loteamento Atlântica
Rio das Ostras / RJ - CEP: 28595-664
www.riodasostrs.rj.gov.br





Ao
Excelentíssimo Senhor
MARCIEL GONÇALVES DE JESUS NASCIMENTO
DD. Presidente da Câmara Municipal de Rio das Ostras

980/2025
04
[Signature]

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 012, DE 29 DE MAIO DE 2025

Senhor Presidente
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada deliberação dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que institui A outorga onerosa do direito de construir no Município de Rio das Ostras.

A outorga onerosa do direito de construir é um mecanismo urbanístico importante que permite aos proprietários de terrenos urbanos adquirir, mediante pagamento, o direito de construir além dos limites estabelecidos pelo coeficiente básico de aproveitamento do lote.

Este instrumento visa equilibrar os interesses públicos e privados, incentivando um desenvolvimento urbano sustentável e ordenado.

Na convicção de que os Nobres Edis compreenderão a relevância e a urgência desta matéria, conto com a aprovação célere do presente Projeto de Lei e aproveito para reafirmar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito, 29 de maio de 2025.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras



PROJETO DE LEI Nº 012/2025

Institui o Instrumento Jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Rio das Ostras, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal **APROVA** e eu **SANCIONO** a seguinte:

LEI:

Art. 1º Fica instituído o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Município de Rio das Ostras, conforme preceitua o Estatuto da Cidade, que regula o uso do solo, segundo o qual um empreendedor pode construir a totalidade dos coeficientes máximo de aproveitamento, desde que adquira este direito junto ao Município.

Parágrafo único. A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não autorizará a construção acima dos parâmetros previstos na Legislação Municipal, salvo nos casos que venham contribuir com o interesse público.

Art. 2º São objetivos básicos da outorga onerosa do direito de construir:

- I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos, áreas livres, espaços construídos, ampliação da malha viária e de serviços provocada por adensamentos urbanos;
- III - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, de preservação ambiental, cultural e prevenção de cheias;
- IV - a geração de recursos para o incremento de políticas públicas voltadas a espaços esportivos e de lazer.

Art. 3º O Coeficiente de aproveitamento máximo a ser utilizado para efeito de Outorga Onerosa do Direito de Construir são os previstos na Lei de Zoneamento de Rio das Ostras.

Art. 4º A contrapartida financeira para a Outorga Onerosa do Direito de Construir - Cf, será calculada da seguinte forma:

$$Cf = Aa \times Vt \times Fi$$

§ 1º Na fórmula prevista no caput deste artigo, consideram-se:

- a) Cf = contrapartida financeira exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;
- b) Aa = área adicional, expressa em m², resultante da diferença entre a área construída computável solicitada e a área construída computável permitida pela legislação vigente, segundo o coeficiente de aproveitamento básico;
- c) Vt - valor unitário de terreno, correspondente a um metro quadrado, conforme valor venal constante no cadastro de imóveis da Secretaria Municipal de Fazenda de Rio das Ostras, expresso em unidade de moeda corrente nacional,



d) Fi = Fator de Incentivo, coeficiente variável entre 0 (zero) e 1,0 (um), calculado com base em critérios técnicos que consideram o nível de atendimento e o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana existente com base no zoneamento municipal.

§2º Os valores dos Fatores de Incentivo serão definidos por zona, conforme Zoneamento Municipal.

§3º Ao cálculo do montante definido da fórmula acima referida, será aplicada uma redução de 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de área descoberta.

§4º O Poder Executivo poderá aprimorar, mediante ato normativo posterior, os valores e tipos dos fatores de incentivo por zona e demais critérios técnicos, conforme Anexo I desta lei.

§5º 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 Rio das Ostras.

§ 6º Em caso de relevante interesse público o Município poderá aceitar o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante dação em pagamento

Art. 5º Os recursos arrecadados com Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverão ser obrigatoriamente aplicados em:

- 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 - A proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 6º A contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser paga em espécie ou através de Termo de Compensação na forma de prestação de serviços, execução de obras ou doação de bens imóveis, respeitados os valores resultantes da aplicação da fórmula de cálculo e direcionamento em consonância ao descrito no art. 5º desta Lei.

Parágrafo único. O valor da contrapartida financeira poderá ser reduzido em até 20% (vinte por cento) quando da celebração de Termo de Compensação, conforme análise técnica da Secretaria responsável.

Art. 7º Estão isentos do pagamento da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir dos empreendimentos realizados pelo Poder Público.

Art. 8º Serão concedidas isenções integrais do valor da OODC para empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - FAIXA 1, para famílias de baixa renda, nos termos da legislação federal específica em vigor.

Art. 9º Estão isentas da Outorga Onerosa do Direito de Construir, hospitais e instituições de ensino, a depender de análise prévia, de bens imóveis, depois de regular processo administrativo.

Art. 10 A expedição do habite-se para o empreendimento ficará condicionada ao cumprimento total da contrapartida assumida pelo beneficiário, referente à área adicional utilizada para aprovação do projeto, seja mediante pagamento integral da contrapartida financeira seja pelo cumprimento integral do Termo de Compensação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º A quitação referida no caput poderá se dar da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da outorga onerosa deverá ser pago no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da aprovação do projeto arquitetônico e expedição de alvará de construção;

II - o saldo devedor poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas iguais e sucessivas.

§ 2º A inadimplência superior a 60 (sessenta) dias, após notificação regular do contribuinte, suspenderá o alvará de construção.

§ 3º O trâmite processual para o cálculo do valor a ser pago na outorga onerosa será efetuado posteriormente à emissão do Alvará de Construção, não sendo impeditivo para a aprovação do projeto.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio das Ostras, 29 de maio de 2025.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

9301/2025

07



ANEXO I DO PROJETO DE LEI Nº 012/2025

Tabela de Fatores de Incentivo (FI) por Zona Urbana

ZONA URBANA	FATOR DE INCENTIVO (FI)	OBSERVAÇÕES
ZC - Zona Central	0,6	Fomento à verticalização, às atividades econômicas e ao melhor aproveitamento da infraestrutura urbana
ZCS - Zona de Comércio e Serviços	0,6	Fomento à verticalização, às atividades econômicas e ao melhor aproveitamento da infraestrutura urbana
ZI - Zona Industrial	0,5	Incentivo às atividades econômicas da área industrial
ZHIS - Zona de Habitação de Interesse Social	0,2	Estímulo à habitação de interesse social
ZR - Zona Residencial	0,7	Fomento à verticalização e melhor aproveitamento da infraestrutura urbana
ZEIMA - Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente	—	Não se aplica a OODC; coeficiente regulado por legislação específica
ZUC - Zona de Unidade de Conservação	—	Não se aplica a OODC; coeficiente regulado por legislação específica
ZUM - Zona de Uso Misto	0,6	Fomento à verticalização e melhor aproveitamento da infraestrutura urbana
ZEU - Zona de Expansão Urbana	1,0	Mecanismo de controle do adensamento urbano e do melhor aproveitamento da infraestrutura urbana existente

98012025

08

[Handwritten signature]



ANEXO II DO PROJETO DE LEI Nº 012/2025

Modelo de Quadro de Áreas da OODC a ser inserido no Projeto de Licenciamento pelo interessado

QUADRO DE ÁREAS - OODC	
Área do terreno (conforme certidão da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis)	00,00 m ²
Área total construída do Empreendimento	00,00 m ²
Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)	Conforme certidão de zoneamento
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm)	Conforme certidão de zoneamento
Zona Urbana do Empreendimento	Conforme certidão de zoneamento
Área Excedente do Potencial Construtivo (Ae)	00,00 m ²
Coeficiente de Aproveitamento Efetivo	

980/2025

09



ANEXO III DO PROJETO DE LEI Nº 012/2025

Modelo de Requerimento de Certificado de Potencial Adicional Construtivo decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir a ser preenchido pelo interessado

REQUERIMENTO DE CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL CONSTRUTIVO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Dados do Interessado:

Pessoa física/Pessoa jurídica: _____

CPF/CNPJ: _____

Representante Legal (no caso de pessoa jurídica): _____

CPF do Representante Legal: _____

Endereço: _____

Telefone: _____ E-mail: _____

Dados do Empreendimento:

Número do Processo Administrativo: _____

Nome do empreendimento: _____

Endereço do imóvel: _____

Bairro: _____ Loteamento: _____

Inscrição imobiliária (IPTU): _____

Zona (Código de Zoneamento): _____

Área Total Construída: _____ m²

Área do Terreno (conforme RGI): _____ m²

Coeficiente de aproveitamento básico: _____

Coeficiente de aproveitamento máximo: _____

Coeficiente de aproveitamento efetivo: _____

Área Excedente do Potencial Construtivo: _____ m²

980/2025

10

Declaração:

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

Rio das Ostras, ____/____/____.

Assinatura do interessado: _____

Nome do responsável técnico: _____

CREA/CAU do responsável técnico: _____

ART/RRT do responsável técnico: _____

Assinatura do responsável técnico: _____



ANEXO IV DO PROJETO DE LEI Nº 012/2025

Modelo de Certificado de Potencial Adicional Construtivo da Outorga Onerosa do Direito de Construir

CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL CONSTRUTIVO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CEPAC Nº _____/_____

Dados do Interessado:

Pessoa física/Pessoa jurídica: _____

CPF/CNPJ: _____

Representante Legal (no caso de pessoa jurídica): _____

CPF do Representante Legal: _____

Endereço: _____

Telefone: _____ E-mail: _____

Dados do Empreendimento:

Nome do empreendimento: _____

Endereço do imóvel: _____

Bairro: _____ Loteamento: _____

Inscrição imobiliária (IPTU): _____

Número da matrícula do RGI: _____ Cartório: _____

Responsável técnico: _____

CREA/CAU do responsável técnico: _____

ART/RRT do responsável técnico: _____

Dados técnicos e índices Urbanísticos:

Zona (Código de Zoneamento): _____

Área Total Construída: _____ m²

Área do Terreno (conforme RGI): _____ m²

Coefficiente de aproveitamento básico: _____

Coefficiente de aproveitamento máximo: _____

Coefficiente de aproveitamento efetivo: _____

Área Adicional do Potencial Construtivo: _____ m²

Bairro/Zona (conforme PGV): _____

Valor Unitário do Terreno (m² conforme espelho de IPTU): _____ reais

Valor Total da Contrapartida Financeira: _____ reais

Dados Administrativos:

Número do Processo Administrativo: _____

Rio das Ostras, _____/_____/_____.

Analista: _____

Matrícula: _____

Assinatura: _____

Subsecretário ou Secretário: _____

Matrícula: _____

Assinatura: _____

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Alibacora, 75 - Loteamento Atlântica
Rio das Ostras, RJ - CEP: 26595-664
www.riodasostrass.gov.br

