



Nova Friburgo, 13 de outubro de 2025.

Ofício Gabinete nº 160/2025.

Ref.: Anteprojeto de Lei Complementar Municipal

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me do presente para apresentar, conforme as normas regimentais, anteprojeto de Lei Complementar Municipal, com fulcro no Art. 30, caput e incisos I e III da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, bem como no Art. 278, caput e Incisos I e III da Lei Municipal nº 4.637/2018 – Lei Orgânica Municipal[2], com o objetivo de estabelecer a adequação da fórmula de cálculo da contrapartida financeira, nos casos de incidência do instituto da Outorga onerosa do Direito de Construir, mediante parametrização dos Índices de Planejamento aplicáveis (um dos fatores utilizados na fórmula), além de estabelecer a forma de pagamento da contrapartida, de modo que a utilização dos potenciais construtivos e os coeficientes de aproveitamento máximos previstos na Lei Complementar Municipal nº 131/2019 sejam viabilizados, conferindo-se maior segurança jurídica ao instituto.

Ao estabelecer, o Quadro II - Anexo II (parâmetros ambientais e urbanísticos) a Lei Complementar Municipal nº 131/2019 levou em consideração a infraestrutura de cada localidade, definindo, assim, diferentes coeficientes de aproveitamento máximos para cada zona urbana, de acordo com a capacidade de adensamento estimado para cada uma.

Desta forma, considerando que a Lei Complementar Municipal nº 131/2019 estabeleceu novos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos, sem, contudo, estabelecer a parametrização da fórmula de cálculo da contrapartida financeira devida em casos de incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir, faz-se necessária a propositura do presente Projeto de Lei Complementar.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
G A B I N E T E

Isto posto, Senhor Presidente, requeiro que Vossa Excelência se digne a determinar a tomada das medidas necessárias à autuação do presente Projeto de Lei Complementar Municipal, requerendo, ainda, sua tramitação em **regime preferencial**, conforme normas regimentais, com a ulterior decisão de deliberação do Plenário desta Honrosa Casa de Leis.

Aproveito o ensejo para externar votos de elevada estima e distinto apreço por Vossa Excelência e demais componentes dessa Honrosa Casa de Legislativa.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 13 de outubro de 2025.

JOHNNY MAYCON
PREFEITO



ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a Fórmula de Cálculo Para Cobrança da Contrapartida Financeira Devida em Casos de Incidência do Instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A contrapartida financeira, devida em razão da Incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, será calculada segundo a seguinte equação:

$I - CF = At \times Vm \times Cp \times Ip$, onde:

- a) CF é a contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário;
- b) At é a Área do Terreno;
- c) Vm é o Valor Venal do metro quadrado do terreno, obtido através da simples divisão do valor venal do terreno por sua metragem quadrada;
- d) Cp é a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;
- e) Ip é o índice de Planejamento.

§ 1º. O índice de planejamento pode variar de 0,1 (um décimo) a 0,5 (cinco décimos), a depender dos seguintes percentuais de utilização do coeficiente de aproveitamento adicional, ou seja, daquele aferido entre a diferença do CA que se pretende utilizar e o CA básico:

I - 0,5 (cinco décimos) quando a área extrapolada for de até 15% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

II - 0,4 (quatro décimos) quando a área extrapolada for acima de 15% até 30% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

III - 0,3 (três décimos) quando a área extrapolada for acima de 30% até 60% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.



IV - 0,2 (dois décimos) quando a área extrapolada for acima de 60% até 80% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

V - 0,1 (um décimo) quando a área extrapolada for acima de 80% até 100% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

§ 2º. Para os imóveis situados nas Zonas de Expansão Prioritária (ZEP) prevista na LCM nº131/2019, ou outra que sucedê-la, a contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$CF = (At \times Vm \times Cp \times Ip)$$

2

Art. 2º. A gradação do índice de planejamento prevista no §1º, bem como a fórmula estabelecida no § 2º do Art. 1º, somente terão aplicabilidade para os casos em que o lançamento, pela administração pública, dos valores auferidos e devidos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ainda não houver ocorrido, não alcançando, assim, os valores já lançados, mesmo que não pagos ou parcelados.

Art. 3º. O valor total da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, poderá ser realizado em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, em valor nunca inferior a 08 (oito) salários-mínimos cada, acrescidas de juros compensatórios e correção monetária na forma estabelecida nesta Lei.

I - Caso o valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC seja passível de parcelamento, deverá se observar o seguinte:

- a) no caso de parcelamento em até 03 (três) parcelas mensais e consecutivas, não haverá incidência de juros, somente de correção monetária;
- b) se o parcelamento se der de 04 (quatro) até 07 (sete) parcelas, incidirá sobre elas correção monetária e juros compensatórios no percentual de 0,5% ao mês;
- c) se o parcelamento se der de 08 (oito) até 12 (doze) parcelas, incidirá sobre elas correção monetária e juros compensatórios no percentual de 1% ao mês;



II - O pagamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, seja do montante integral ou da primeira parcela, deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias da emissão do Alvará de Construção pelo órgão competente.

III - A expedição do “habite-se” da obra cuja Outorga Onerosa do Direito de Construir -OODC tenha sido objeto de parcelamento, fica condicionada à quitação total do valor devido.

IV - Não será possível conceder o reparcelamento de parcelamentos concedidos nas condições previstas nos dispositivos anteriores.

V - O atraso no pagamento de qualquer das parcelas, que supere 30 (trinta) dias da data de vencimento, acarretará o vencimento antecipado das demais parcelas, e gerará aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 4º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 13 de outubro de 2025.

JOHNNY MAYCON
PREFEITO