



PORTARIA SMDU Nº 07, DE 05 FEVEREIRO DE 2026

Dispõe sobre a aplicação dos benefícios urbanísticos de redução na contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no processo de licenciamento de edificações.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, no exercício das atribuições que lhe conferem os incisos I e III do art. 98 da Lei Orgânica do Município, c/c o inciso VII do art. 48 da Lei Complementar nº 380, de 4 de abril de 2025, e CONSIDERANDO:

- o disposto no art. 222, inciso I e no art. 55, § 2º, inciso IV, todos da Lei Complementar nº 362, de 28 de setembro de 2023- Plano Diretor Municipal;
- o disposto na seção III do Capítulo VI do Decreto nº 1.837, de 27 de janeiro de 2026;

RESOLVE:

Art. 1º. Esta Portaria regulamenta as soluções projetuais de gentileza urbana, fontes sustentáveis de energia e dispositivos ecológicos de melhoria da drenagem que poderão ser adotadas nos projetos de edificação localizados nos zoneamentos ZUD-4, ZAE e na ADE Centralidade, para fins de obtenção de benefício de redução da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

Parágrafo único. A OODC reduzida poderá ser aplicada em processos de licenciamento de edificações (LE) relativos à aprovação inicial e regularização.

Art. 2º. A adoção das soluções previstas no anexo IX da Lei Complementar nº 362, de 2023, deverá constar expressamente no projeto aprovado.

§ 1º A adoção das soluções projetuais de gentileza urbana deverá ser requerida por meio de formulário específico, conforme Anexo Único.

§ 2º O formulário deverá ser preenchido pelo requerente e pelo responsável técnico, e anexado ao processo de licenciamento do projeto.

§ 3º Após conclusão da análise de projeto e conferência das informações prestadas, a Diretoria de Edificações emitirá Termo de Compromisso relativo a OODC reduzida, o qual deverá ser assinado pelo requerente ou proprietário.

Art. 3º. Para a emissão do Alvará de Construção ou da Certidão de Regularidade, quando aplicável, será solicitada anuência da Copasa e do Poder Executivo Municipal para o cumprimento do disposto no item 6.1 do Anexo do Decreto nº 1.837, de 2026.

Art. 4º. A verificação da implantação das soluções declaradas será realizada na vistoria para concessão da Certidão de Baixa de Construção, conforme previsto no art. 72, § 1º, inciso X, do Decreto nº 1.837, de 2026.



Parágrafo único. Para a comprovação da implantação dos itens 3.1, 3.2 e 6 do Anexo do Decreto nº 1.837, de 2026, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I- documento emitido por empresa habilitada e ART do responsável técnico para comprovação do item 3.1 do Anexo do Decreto nº 1.837, de 2026, se for o caso;
- II- ART do responsável técnico pelo projeto e execução da energia solar e documento homologado pela concessionária de energia, para comprovação do item 3.2 do Anexo do Decreto nº 1.837, de 2026, se for o caso;
- III- parecer do órgão responsável pela política ambiental comprovando a implantação de estação de tratamento de efluentes do empreendimento, se for o caso;

Art. 5º. Integra esta Portaria o Anexo denominado Formulário de redução da Outorga Onerosa do Direito de Construir por Benefícios Urbanísticos.

Art. 6º. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Contagem, 05 de fevereiro de 2026.

MARCO TÚLIO DE FREITAS REZENDE LARA
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano



PORTARIA SMDU Nº 07, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2026

ANEXO - FORMULÁRIO DE REDUÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR POR BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

 FORMULÁRIO DE REDUÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR POR BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS - (Lei 362, de 2023)				
1 - DADOS DO PROCESSO				
Requerente:			CPF/CNPJ:	
Responsável Técnico:			CREA/CAU:	
2 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
Nome do logradouro			Bairro	
Lotes(s)	Quadra(s)	Zoneamento	ADE	
3 - Indicar abaixo qual benefício urbanístico de redução na contrapartida de OODC foi utilizado:				
Item	Fator Gerador	Benefício Urbanístico	Condição/ Observação	Benefício será adotado?
3.1	Implantação de área permeável, em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal das edificações, integralmente visível do logradouro público.	Outorga gratuita de 0,5m² de área líquida edificada para cada 1,0 m² de área permeável (obrigatória ou não) no afastamento frontal.	No mínimo 45% da área do afastamento frontal obrigatório deve ser área permeável (obrigatória ou não), sem obstáculo para visualização a partir da calçada frontal ao terreno.	☐ Sim ☐ Não M²: _____
3.2	Implantação de Área de Fruição Pública em ADE Centralidade.	Outorga gratuita de 1,0m² de área líquida edificada para cada 1,0 m² de Área de Fruição Pública implantada.	Destinação de no mínimo 15% da área do terreno no primeiro pavimento para Área de Fruição Pública dotada de mobiliário urbano, integrada à calçada e aberta ao público. Este benefício é limitado à Área de Fruição Pública equivalente a até 50% da área do terreno.	☐ Sim ☐ Não M²: _____
3.3	Qualificação do primeiro pavimento, por meio de implantação de Fachada Ativa nas edificações de uso não residencial ou de uso misto.	Outorga gratuita da área do primeiro pavimento da edificação destinado ao uso não residencial.	Implantação de Fachada Ativa na edificação. No caso de empreendimento constituído por mais de um bloco, o benefício será aplicado aos blocos que atenderem às condições, desde que integrado à calçada ou Área de Fruição Pública.	☐ Sim ☐ Não M²: _____
3.4	Qualificação do primeiro pavimento, por meio de garantia de permeabilidade visual em pelo menos 50% do comprimento do fechamento do terreno no alinhamento, nas edificações de uso residencial.	Outorga gratuita de 1,0m² de área líquida edificada para cada 1,0 m linear de testada integralmente livre de obstáculo visual.	O terreno deverá ter no mínimo 50% da testada livre de qualquer obstáculo para visualização a partir da calçada frontal ao terreno, nas edificações de uso residencial.	☐ Sim ☐ Não M²: _____
3.5	Instalação de fontes sustentáveis de energia, ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade.	Conforme Anexo Único do Decreto nº 1.837, de 2026	Anexo Único do Decreto nº 1.837, de 2026	☐ Sim ☐ Não
3.6	Projeto de edificação que envolva a demolição de imóvel locado em ADE Centralidade superposta a ZUD-4 e ZAE,	Outorga gratuita de 0,5m² de área líquida edificada para cada 1,0 m² de área de imóvel demolida.	O projeto deverá prever a demolição total do imóvel preexistente.	☐ Sim ☐ Não M²: _____



	cujo terreno tenha testada para vias com mais de 15 m de largura.			
Coeficiente de aproveitamento outorgado referente aos itens acima (exceto 3.5)				Total
Se preencher "SIM" para o item 3.5, preencher o item 4 abaixo, caso contrário, ir para o item 5.				
4 - Indicar abaixo quais soluções técnico-construtivas para fins de concessão do benefício previsto no Anexo IX da Lei Complementar nº 362, de 2023 foram adotadas no empreendimento, se for o caso:				
Solução	Parâmetro	Pontuação	CA Outorgado	Solução será adotada?
1. Área permeável	1.1. a cada 10% (dez por cento) de acréscimo da TP em área de uso comum em relação à mínima exigida.	10	0,05	☐ Sim ☐ Não
	1.2. a cada 50% (cinquenta por cento) de acréscimo do nº de árvores de médio ou grande porte exigido nas áreas permeáveis mínimas, em área de uso comum.	10	0,05	☐ Sim ☐ Não
2. Arborização	2.2. a cada 10% (dez por cento) da área do terreno que for vegetada sobre laje com substrato maior ou igual a 30cm (30 centímetros), em área de uso comum.	10	0,05	☐ Sim ☐ Não
	2.2. a cada 25% (vinte e cinco por cento) da área vegetada do empreendimento em área de uso comum que incluir jardim drenante.	20	0,10	☐ Sim ☐ Não
3. Economia energética	3.1. elevadores com sistema inteligente de funcionamento.	20	0,10	☐ Sim ☐ Não
	3.2. uso de energia solar para produção de energia para áreas de uso comum e aquecimento da água quente consumida nas áreas privativas.	30	0,15	☐ Sim ☐ Não
4. Economia de água	4.1. sistema de reaproveitamento de água de chuva.	20	0,10	☐ Sim ☐ Não
5. Incentivo à mobilidade ativa	5.1. implantação de bicicletário com, pelo menos, uma vaga para bicicleta a cada: 5.1.1. 2 (duas) unidades residenciais; 5.1.2. 150m ² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída para uso não residencial.	20	0,10	☐ Sim ☐ Não
	5.2. implantação de paraciclos ou bicicletário em área de fruição pública ou no afastamento frontal, desde que abertos ao uso público, em proporção mínima de uma vaga para bicicleta para cada 50m ² (cinquenta metro quadrados) de terreno.	20	0,10	☐ Sim ☐ Não
6. Tratamento de efluentes	6.1. implantação de estação de tratamento de efluentes do empreendimento, no caso de não haver exigência pela Copasa ou pela Poder Executivo Municipal e mediante anuência da Copasa e da Poder Executivo Municipal.	30	0,15	☐ Sim ☐ Não
Total				
OBS: Para obter área líquida edificada outorgada gratuitamente entre os coeficientes de aproveitamento 1,0 e 1,5 deverão ser garantidos: - Em empreendimentos sem elevador, no mínimo 50 (cinquenta) pontos; - Em empreendimentos com elevador, no mínimo 70 (setenta) pontos.				
5 – Valores a serem aplicados				
Área total do terreno em m ²	Coeficiente de aproveitamento praticado no projeto	Coeficiente de aproveitamento básico do terreno		
Declaro, para os devidos fins, que as soluções acima serão integralmente implantadas conforme projeto aprovado, e que estou ciente de que a vistoria para concessão da Certidão de Baixa de Construção verificará a conformidade da obra com este Termo de Compromisso.				
Declaro ainda, estar ciente de que se o empreendimento estiver inserido em ADE Centralidade o uso a ser implantado deverá ser misto.				