

LEI Nº 3061, DE 03/12/2013 - PUB. O FLUMINENSE, DE 04/12/2013



**AUTORIZA O PODER  
EXECUTIVO A INSTITUIR  
A OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA DA ÁREA  
CENTRAL DE NITERÓI E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI Decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

INSTITUIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA ÁREA CENTRAL DE NITERÓI  
("OUC DA ÁREA CENTRAL")

SEÇÃO I

AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 1º** Observado o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade"), e na Lei Municipal nº 1.157 de 29 de dezembro de 1992 ("Plano Diretor da Cidade"), fica o Poder Executivo autorizado a realizar a Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói ("OUC da Área Central"), que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental da região central de Niterói.

SEÇÃO II

FINALIDADES E DIRETRIZES DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 2º** A OUC da Área Central tem por finalidade promover a reestruturação urbana da região central de Niterói, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

**Art. 3º** O planejamento, a execução e a fiscalização da OUC da Área Central atenderão às regras de transparência e de acesso a informação, bem como seguirão as seguintes diretrizes:

I - priorização do transporte coletivo sobre o individual, mediante implantação de sistemas de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivo, inclusive transporte aquaviário de passageiros;

II - valorização da paisagem e do ambiente urbanos, inclusive da orla da região litorânea, mediante:

- a) promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;
- b) renovação urbana pela adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;
- c) promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;
- d) implementação de melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais e da priorização do sistema de transportes com uso de energias limpas;
- e) atendimento às diretrizes previstas no Plano Municipal de Acessibilidade - PMA;
- f) estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes no ordenamento jurídico brasileiro;
- g) estímulo à implantação de corredores ecológicos.

III - valorização do patrimônio cultural material e imaterial, mediante:

- a) incentivo à restauração e reconversão, para usos compatíveis com seus objetivos, de imóveis de valor histórico e/ou relevante interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico;
- b) recuperação de imóveis com importância para proteção do patrimônio cultural e a preservação do ambiente histórico-cultural, contemplando a devida identificação dos patrimônios material e imaterial, passado e presente, e capacitação técnica na área de turismo e hotelaria, visando promover a região e áreas de potencial atrativo cultural;
- c) criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e próprias à circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como disponibilização de espaço físico, infraestrutura e logística para atividades de grupos culturais e atendimentos das demandas de cidadania da região, de acordo com o calendário anual de eventos da Cidade.

IV - estímulo ao uso misto e adequado atendimento econômico e social da população diretamente afetada na área da OUC da Área Central, mediante:

- a) realização de melhoramentos nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura de acesso a serviços públicos e reurbanização de áreas degradadas;
- b) incentivo à recuperação de imóveis ocupados para a melhoria das condições de moradia da população residente;
- c) estímulo às atividades de geração de trabalho e renda existentes na região;
- d) promoção de ações que assegurem a sustentabilidade da população residente;
- e) promoção de ações necessárias ao reconhecimento, regularização e profissionalização das comunidades pesqueiras situadas na região;

V - promoção de ações por parte do Poder Público que viabilizem a destinação de imóveis para habitação de interesse social, inclusive os bens de valor histórico ou preservados, incluindo como prioridade de atendimento o Programa de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e o reassentamento das famílias atingidas para as áreas próximas.

VI - transparência do processo decisório e de controle da OUC da Área Central, bem como adoção de medidas que assegurem a representação da sociedade civil.

### SEÇÃO III

#### INSTRUMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 4º** A OUC da Área Central será implantada pelo Poder Público na forma prevista nesta Lei e na legislação pertinente, aplicando-se todos os controles inerentes à atividade da Administração Pública, e dispondo das seguintes ferramentas de implantação, dentre outras:

I - instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado, inclusive parceria público-privada na modalidade de concessão administrativa de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004;

II - consórcios públicos, convênios de cooperação e/ou contratos de programa, de que trata a Lei Federal nº 11.107 de 6 de abril de 2005;

III - utilização de instrumentos de mercado de capitais, inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

~~IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade;~~

IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade, inclusive a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo; (Redação dada pela Lei nº 3236/2016)

V - criação de empresa estatal municipal, mediante lei autorizativa específica, para atuar como companhia de desenvolvimento da OUC da Área Central.

Parágrafo Único - Caberá ao Poder Executivo regulamentar, por meio de Decreto, a utilização dos instrumentos previstos no caput, observadas as diretrizes, a obrigatoriedade de aplicação dos recursos nos termos fixados pelo artigo 13, § 4º, desta Lei e os parâmetros estabelecidos nos anexos desta Lei. (Redação acrescida pela Lei nº 3236/2016)

### Capítulo II

#### PLANO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

## SEÇÃO I

### APROVAÇÃO DO PLANO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 5º** Fica aprovado o Plano da OUC da Área Central, conforme detalhado no Capítulo II desta Lei, em observância do disposto no art. 33 do Estatuto da Cidade e no art. 13, § 2º do Plano Diretor da Cidade.

## SEÇÃO II

### DEFINIÇÃO DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA, DE INFLUÊNCIA E DO PRAZO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 6º** A área de abrangência da OUC da Área Central compreende o perímetro delimitado no Anexo I desta Lei e está contida na Área de Especial Interesse Urbanístico da Área Central - AEIU, criada pelo Decreto Municipal nº 11.379, de 11 de abril de 2013.

~~§ 1º A área marginal à OUC da Área Central, que esteja contida na AEIU referida no caput deste artigo e fora do perímetro delimitado no Anexo I, será considerada área de influência da OUC da Área Central, na qual poderão ser excepcionalmente, admitidas intervenções de obras de infraestrutura, custeadas por recursos originados no âmbito da própria OUC da Área Central em decorrência de outorga onerosa de potencial adicional de construção mediante Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), ou outras fontes de pagamento, desde que tais intervenções na área de influência sejam necessárias para alcançar as finalidades da OUC da Área Central.~~

§ 1º A área marginal à OUC da Área Central, que esteja contida na AEIU referida no caput deste artigo e fora do perímetro delimitado no Anexo I, será considerada área de influência da OUC da Área Central, na qual poderão ser, excepcionalmente e de acordo com o interesse público devidamente demonstrado no caso concreto, admitidas intervenções de obras de infraestrutura, custeadas por recursos originados no âmbito da própria OUC da Área Central ou outras fontes de pagamento, bem como lhe poderá ser extensível o previsto no art. 21, desta Lei, conforme justificativa do órgão competente. (Redação dada pela Lei nº 3236/2016)

§ 2º A OUC da Área Central terá prazo de 20 (vinte) anos, cujo termo inicial é a data de publicação desta Lei, não sendo admitidas outras operações urbanas consorciadas na mesma região nesse período.

## SEÇÃO III

### PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 7º** O programa básico de ocupação da OUC da Área Central será implementado pelo Município de Niterói, direta ou indiretamente, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 8º** Os parâmetros de uso e ocupação do solo especificamente aplicáveis à área de abrangência da OUC da Área Central estão detalhados no Anexo III desta Lei, observada sua

divisão em Setores e Subsetores do Anexo II, devendo tais parâmetros prevalecer sobre quaisquer outros, ainda que estabelecidos em leis supervenientes do Município de Niterói, exceto se tais leis supervenientes expressamente alterarem os parâmetros urbanísticos ora previstos para a área da OUC da Área Central.

§ 1º Na área da OUC da Área Central as edificações não se sujeitam a restrições estabelecidas na legislação municipal anterior quanto a:

I - extensão máxima de fachada;

II - Lâminas inseridas em quadrados com lados de 50 (cinquenta) metros;

III - projeção horizontal;

IV - número de edificações no lote;

V - número de unidades por edificação;

VI - número de unidades por pavimento;

VII - metragem mínima para unidades; e

VIII - número mínimo de vagas.

§ 2º Permanecerão aplicáveis às edificações na área da OUC da Área Central os demais parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal que não conflitem com o disposto nesta Lei e em seu Anexo III.

§ 3º Na hipótese de imóvel cuja área extrapole um único Setor e/ou Subsetor prevalecerão os parâmetros urbanísticos e os Fatores de Equivalência daquele Setor e/ou Subsetor que contenha proporcionalmente a maior área do imóvel e, em caso de empate nas proporções verificadas, prevalecerão os parâmetros urbanísticos e os Fatores de Equivalência menos restritivos ao direito de construir.

§ 4º Na aplicação desta Lei e em particular de seu Anexo III, os seguintes termos e expressões deverão ser compreendidos conforme as definições abaixo transcritas:

I - Afastamento de Fundos: distância que separa os planos de fachadas das divisas de fundos do lote;

II - Afastamento Frontal Tipo: distância que separa a projeção da Lâmina em relação à testada do lote ou ao Alinhamento projetado;

III - Afastamento Frontal de Embasamento: distância que separa o Embasamento em relação à testada do lote ou ao Alinhamento projetado, exceto no espaço em que o Embasamento estiver localizado abaixo da projeção da Lâmina, caso em que o Afastamento Frontal de

Embasamento será o mesmo do Afastamento Frontal Tipo;

IV - Afastamento Lateral: distância que separa os planos de fachadas das divisas laterais do lote;

V - Alinhamento de Lote: linha projetada para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

VI - Área Edificável Computável (AEC): a soma da área construída das unidades privativas situadas na Lâmina e, quando houver, na cobertura e no Embasamento, descontadas as áreas de varandas, terraços e jardineiras;

VII - Área Edificável Computável Básica: área obtida pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;

VIII - Área Edificável Computável Máxima: área obtida pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

IX - Área Permeável: superfície que deve ser mantida permeável, ou seja, não pavimentada ou revestida com material drenante, nos termos da legislação pertinente;

X - Área Útil: a superfície utilizada de uma edificação, excluídas as paredes;

XI - Área Privativa: a superfície utilizada das unidades privativas de uma edificação, incluindo as paredes inteiras nas divisas com as partes comuns e paredes externas; e meia parede nas divisas com outras unidades privativas.

XII - Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC): título emitido pelo Município de Niterói conversível em direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento na área da OUC da Área Central, observados os limites urbanísticos aplicáveis no âmbito desta Lei e particularmente de seu Anexo III, que será considerado valor mobiliário quando ofertado publicamente, sujeitando-se, nesse caso, ao regime da Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e à Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

XIII - Coeficiente de Aproveitamento: índice definido pela divisão da Área Edificável Computável pela área do lote;

XIV - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a máxima Área Edificável Computável sem que seja necessária a aquisição de CEPAC conversíveis em direito adicional de construir;

XV - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a Área Edificável Computável máxima para aquele lote;

XVI - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a área mínima de construção nesse lote;

XVII - Corredor Cultural: área de preservação urbana sujeita a parâmetros urbanísticos específicos definidos nesta Lei;

XVIII - Corredor Ecológico: área verde para conectividade entre fragmentos florestais ou aparelhos naturais.

XIX - Embasamento: corresponde à parte da edificação onde se encontram unidades privativas, garagens e áreas de uso comum, podendo ocupar toda a extensão do lote, à exceção do Afastamento Frontal, que deverá ser respeitado. No caso de aproveitamento do embasamento para utilização de vagas de garagem, fica vedado voltar planos de fachada para o logradouro, ocasião na qual o embasamento deverá ter tratamento compatível com o restante da fachada da edificação;

XX - Estoque de Potencial Adicional de Construção: o número máximo de metros quadrados adicionais (acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento) de Área Edificável Computável passíveis de serem construídos no perímetro de cada Subsetor, admitida definição de estoques específicos para uso residencial e não residencial;

XXI - Fator de Equivalência: são os fatores aplicados na conversão de CEPAC em direito adicional de construir, de acordo com o Subsetor no qual se localize o lote, admitindo-se fatores de equivalência específicos para uso residencial e não residencial, sendo que a multiplicação do fator de conversão pelo número de CEPAC indica o número de metros quadrados adicionais de Área Edificável Computável que poderá ser construído pelo detentor dos respectivos CEPAC;

XXII - Gabarito da Lâmina: número de pavimentos, excluídos os pavimentos do Embasamento e a cobertura;

XXIII - Gabarito do Embasamento: número de pavimentos, excluídos os pavimentos da Lâmina, os enterrados e os semienterrados;

XXIV - Imóveis de Interesse de Preservação: aqueles cujas fachadas e telhados, bem como características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais devem ser preservadas ou restauradas, observadas as exigências da Secretaria Municipal das Culturas;

XXV - Imóveis Passíveis de Renovação: aqueles que podem ser modificados, substituídos e demolidos na sua totalidade, na forma definida pela Secretaria Municipal das Culturas;

XXVI - Lâmina: parte da edificação onde se encontram os pavimentos destinados às unidades habitacionais, salas ou escritórios, que deve respeitar afastamentos e Taxa de Ocupação, podendo conter pavimentos não habitacionais;

XXVII - Pavimento de Cobertura: área edificável localizada acima do último pavimento da Lâmina de uma edificação;

XXVIII - Pavimento Semienterrado: aquele com uma parte de sua altura não superior a 1,30m

(um metro e trinta centímetros) acima do nível do solo, em todo o lote, e outra parte abaixo;

XXIX - Remembramento: é a anexação de glebas, de lotes ou partes destes contíguos, para constituição de novas glebas ou lotes;

XXX - Setores: são áreas da OUC da Área Central delimitadas no Anexo II, para as quais são estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos, podendo ser divididos em Subsetores;

XXXI - Subsetores: são as subáreas delimitadas no Anexo II, para as quais são estabelecidos Fatores de Equivalência específicos e que estão contidos em Setores específicos;

XXXII - Taxa de Ocupação: relação percentual entre a área de projeção da Lâmina, descontadas as áreas de varandas em balanço, e a área do lote. Se houver recuo, a área a ser considerada na relação será a área original do lote;

XXXIII - Uso Residencial: destinado à habitação;

XXXIV - Uso Comercial: destinado à venda direta ou indireta de produtos ou serviços;

XXXV - Uso de Serviços: ocupação de área para prestação de serviços públicos ou privados para a população;

XXXVI - Uso Misto: edificações que possuam usos diferentes;

XXXVII - Uso Individual: ocupação de um lote por apenas uma unidade comercial ou de serviços, por até duas unidades habitacionais, por uma unidade habitacional e uma unidade comercial ou de serviços ou por mais unidades habitacionais, quando em regime de vila conforme legislação específica;

XXXVIII - Uso Coletivo: ocupação de lote por mais de uma unidade comercial ou de serviços ou por mais de duas unidades habitacionais, quando não em regime de vila conforme legislação específica.

§ 5º As novas edificações na OUC ficam dispensadas do cumprimento da exigência de taxa de impermeabilização atendendo as seguintes condições:

I - a faixa de afastamento adjacente ao passeio deverá guardar 60% (sessenta por cento) de sua Área Permeável, respeitadas as condições adequadas à locomoção das pessoas com necessidades especiais;

II - as condições definidas no Inciso anterior poderão ser substituídas por soluções de captação de águas pluviais recolhidas para aproveitamento e/ou reintrodução no subsolo.

§ 6º O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo em toda a área da OUC da Área Central será de 0,5 (zero vírgula cinco) e, no caso de descumprimento do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, o imóvel será considerado subutilizado, devendo ser observado o disposto no artigo 10 do Plano Diretor da Cidade.



**Art. 9º** Na área da OUC da Área Central poderão ser construídas edificações para fins residenciais, comerciais, prestações de serviços, uso misto e público, observadas, quanto ao seu uso, as limitações previstas nesta Lei e, em particular, em seu Anexo III.

§ 1º Na área da OUC da Área Central, fica vedado o uso Industrial.

§ 2º Nas áreas ocupadas ou que venham a ser ocupadas por uso residencial, será proibida a realização de atividades geradoras de poluição, ruído ou circulação excessivos, a fim de preservar o modo e a qualidade de vida da população local.

§ 3º As áreas e atividades de interesse turístico obedecerão aos princípios do turismo sustentável, devendo ser observada a capacidade de cada local.

§ 4º Na hipótese de existirem edificações na área da OUC da Área Central com usos e atividades que estejam em desacordo com os termos deste artigo e/ou do Anexo III, por ocasião da aprovação desta Lei, tais usos e atividades poderão ser mantidos, mas não poderão ser:

I - substituídos por outros usos ou atividades inadequados;

II - restabelecidos, se sofrerem descontinuidade por mais de 6 (seis) meses;

III - prorrogados, quando tenham sido concedidos temporariamente;

IV - mantidos, se a edificação que os abrigue sofrer avaria que atinja 60% (sessenta por cento) ou mais de sua área de construção.

§ 5º As edificações que abriguem usos ou atividades inadequados nos termos do parágrafo anterior não poderão sofrer acréscimos que agravem sua inadequação.

§ 6º Será permitido mais de um tipo de uso em uma mesma edificação ou lote, caracterizando o uso misto, caso em que deverão ser previstos acessos independentes para as unidades de uso residencial.

§ 7º O Poder Executivo poderá regulamentar o enquadramento das atividades nos usos do solo permitidos, bem como as restrições específicas para cada atividade, ficando tais atos administrativos limitados e subordinados ao ora estabelecido nesta Lei e em seu Anexo III.

§ 8º As restrições quanto aos usos e atividades serão estabelecidas em função dos impactos gerados no sistema viário, no meio ambiente, na paisagem e no patrimônio cultural, bem como na qualidade e no modo de vida de seus moradores.

§ 9º Na OUC da Área Central, as transformações de uso, com ou sem acréscimos de edificação, que resultem em edificações com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída estão dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de garagem

constante do Anexo III.

I - as áreas existentes estão dispensadas da adequação do alinhamento de construção;

II - as áreas acrescidas deverão respeitar o alinhamento de construção previsto na legislação vigente;

III - serão permitidos acréscimos que resultem em edificações superiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, desde que observados todos os parâmetros urbanísticos e Fatores de Equivalência constantes do Anexo III.

§ 10 Depois da vinculação dos CEPAC ao lote ou edificação, a alteração do uso residencial para não residencial só será permitida após nova vinculação de um número adicional de CEPAC como contrapartida pela autorização para alteração do uso, sendo que o número adicional de CEPAC será de 20% (vinte por cento) sobre o número de CEPAC originalmente vinculados ao lote ou edificação.

§ 11 Nos lotes com até 15,00m (quinze metros) de testada, as edificações poderão obedecer às seguintes condições referentes a Afastamentos Laterais:

I - Edificações com até 05 (cinco) pavimentos totais, excluídos a cobertura e o pavimento semi-enterrado, poderão ser coladas nas divisas laterais, proibida a abertura de vãos, permitidos os 05 (cinco) pavimentos de unidades habitacionais, comerciais e serviços, salvo restrições expressas nesta lei;

II - Edificações com lâminas com até 05 (cinco) pavimentos, excluídos a cobertura e o embasamento poderão ter afastamentos laterais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando não houver abertura de vãos dos compartimentos principais ou de copas, cozinhas, quartos e áreas de serviço, casos em que deverão respeitar os prismas correspondentes.

§ 12 Em lotes com testada igual ou inferior a 18,00m (dezoito metros) e existindo edificação em lote vizinho colada na divisa lateral com 6 (seis) ou mais pavimentos, será dispensado para essa divisa o Afastamento Lateral da nova edificação, podendo alcançar o gabarito da empena cega da edificação vizinha.

I - A dispensa de que trata o § 12 deste artigo poderá ocorrer nas duas divisas laterais, quando o lote tiver edificações vizinhas coladas nas duas divisas laterais, conforme Croqui 01 do Anexo VI.

II - Caso haja diferença de altura entre as edificações vizinhas coladas nas divisas, a nova edificação, entre elas, poderá ser colada até a altura das empenas laterais, ficando obrigatório o Afastamento Lateral, com a abertura de vãos de ventilação e iluminação de compartimentos de uso prolongado, a partir da altura da edificação vizinha mais baixa, sendo vedada a criação de empenas cegas na nova edificação, conforme o Anexo VI.

III - Nos casos onde houver a edificação vizinha afastada além do alinhamento de construção

previsto para o local, a dispensa de que tratam os incisos I e II somente será permitida a partir do alinhamento de construção da edificação vizinha existente, devendo atender o Afastamento Lateral no trecho compreendido entre o alinhamento de construção e o alinhamento da edificação existente. O mesmo critério deverá ser aplicado para o alinhamento de construção dos fundos, conforme o Anexo VI.

IV - As novas edificações, conforme disposto no § 12 e nos parágrafos anteriores, não poderão criar novas empenas cegas nos trechos onde a edificação vizinha não for colada nas divisas laterais, exceto para os poços e prismas da edificação existente, conforme o Anexo VI. Estas novas edificações ficam dispensadas da exigência de Taxa de Ocupação.

§ 13 Quando a edificação for colada nas divisas laterais, o aproveitamento da cobertura fica dispensado do afastamento destas divisas, proibida a abertura de vãos.

§ 14 As edificações em lotes com profundidade inferior a 2/3 (dois terços) da largura de sua testada e com um máximo de 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade poderão ter um afastamento mínimo na divisa dos fundos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando não houver abertura de vãos dos compartimentos principais, cozinhas, copas, quartos de empregada e áreas de serviço, casos em que deverão respeitar os prismas de ventilação correspondentes.

§ 15 As circulações verticais e os reservatórios de água em lotes com até 15,00m (quinze metros) de testada poderão ter afastamentos laterais e de fundos mínimos iguais a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 16 O afastamento mínimo entre blocos de edificações no mesmo lote será igual ou maior que a soma dos afastamentos laterais exigidos para estas edificações, inclusive quando as fachadas que se confrontam não possuam abertura para o exterior.

§ 17 O balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre os afastamentos laterais e frontal será de, no máximo, 2,00m (dois metros), devendo guardar um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação às divisas laterais e fundos.

§ 18 Nos casos de prédios colados nas divisas, as varandas frontais deverão ter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

§ 19 As áreas comuns dos pavimentos serão consideradas como não computáveis até o limite de 22% (vinte e dois por cento) da Área Edificável Computável do pavimento.

§ 20 Fica vedada a utilização das áreas livres do afastamento frontal, situadas no pavimento térreo, para estacionamento de veículos.

§ 21 Fica vedada a utilização das áreas de loja no pavimento térreo para estacionamento de veículos.

### SEÇÃO III

## INSTRUMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DA OUC DA ÁREA CENTRAL.

SEÇÃO IV  
ATENDIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA POPULAÇÃO AFETADA

~~Art. 10~~ Fica instituído como Área de Preservação do Ambiente Paisagístico todo o perímetro do Setor Enseada, conforme Anexo II, onde o exercício do direito de construir, representado pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Anexo III - Tabela 1, fica condicionado à destinação de parcela do lote à fruição pública, conforme definido no Projeto de Alinhamento da Esplanada Araribóia, além da contrapartida por meio de CEPAC nos termos do Art. 13 desta Lei.

**Art. 10** Fica instituído como Área de Preservação do Ambiente Paisagístico todo o perímetro do Setor Enseada, conforme Anexo II, onde o exercício do direito de construir, representado pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Anexo III - Tabela 1, fica condicionado à destinação de parcela do lote à fruição pública, conforme definido no Projeto de Alinhamento da Esplanada Araribóia, além da contrapartida financeira nos termos desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 3236/2016)

§ 1º Na parcela do lote à fruição pública, no setor que trata o caput, o gabarito da edificação poderá alcançar 40 pavimentos, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos.

I - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos; e

II - a área destinada à fruição pública atenda ao Projeto de Alinhamento Específico da Esplanada Araribóia e esteja localizada no pavimento térreo.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos de que trata o Anexo II desta Lei deverão incidir sobre a área remanescente dos lotes averbada no Cartório de Registro de Imóveis, assim considerada a área do lote após incidência do Projeto de Alinhamento da Esplanada Araribóia.

§ 3º Os imóveis que não atenderem ao disposto no § 1º terão seu gabarito limitado a dois pavimentos.

§ 4º No setor Enseada fica vedado o fechamento de lotes por meio de cercas, muros, grades ou qualquer outro tipo de barreira que separe as áreas de afastamento das áreas públicas adjacentes.

SEÇÃO IV  
ATENDIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA POPULAÇÃO AFETADA

**Art. 11** O Poder Público desenvolverá um programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Parágrafo Único - Caberá ao Poder Público realizar melhoramentos com implantação de infraestrutura de acesso a serviços públicos e reurbanização nas seguintes Áreas de Especial Interesse Social:

I - Área de Especial Interesse Social do Morro do Estado;

II - Área de Especial Interesse Social do Morro do Arroz/Chácara;

III - Área de Especial Interesse Social do Sabão.

#### SEÇÃO V ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 12** Em atenção ao disposto no artigo 1º, XVI da Lei Municipal nº 2.051 de 6 de janeiro de 2003, e no artigo 13, § 2º, do Plano Diretor da Cidade, consta do Anexo IV desta Lei o Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, devidamente aprovado, que resume o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV consubstanciado no conjunto dos estudos e informações técnicas relativos a` identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos de vizinhança na área da OUC da Área Central, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação da OUC da Área Central e sem essa operação.

Parágrafo Único - A elaboração do EIV-RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nos termos da legislação ambiental.

#### SEÇÃO VI CONTRAPARTIDAS DOS PROPRIETÁRIOS, USUÁRIOS PERMANENTES E INVESTIDORES

~~**Art. 13** Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, potencial adicional de construção, por meio de CEPAC, até o limite de 2.003.858 (dois milhões, três mil e oitocentos e cinquenta e oito) títulos.~~

**Art. 13** Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, potencial adicional de construção, por meio de CEPAC, até o limite de 3.321.000 (três milhões, trezentos e vinte um mil) títulos. (Redação dada pela Lei nº 3094/2014)

§ 1º É vedada a emissão de novos CEPAC durante o prazo previsto no parágrafo segundo do artigo 6º desta Lei.

§ 2º Os CEPAC serão conversíveis em direito adicional de construir unicamente no perímetro da OUC da Área Central delimitado no Anexo I desta Lei.

§ 3º Os adquirentes dos CEPAC terão o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico estipulado para cada Setor no Anexo III desta Lei, até o limite da Área Edificável Computável Máxima autorizada pelos CEPAC vinculados ao respectivo empreendimento, após a aplicação dos Fatores de Equivalência específicos para cada Subsetor, observando-se, sempre, os demais parâmetros urbanísticos incidentes e as outras regras estipuladas nesse artigo.

§ 4º Os recursos obtidos, direta ou indiretamente, pela Administração Pública com a venda dos CEPAC correspondem às contrapartidas dos proprietários, usuários permanentes e/ou investidores adquirentes do potencial adicional de construção, sendo que tais recursos apenas poderão ser empregados para o desenvolvimento da OUC da Área Central e sua área de influência, considerando-se atendida essa finalidade quando aplicados nas seguintes destinações, exemplificativamente:

I - custeio das intervenções necessárias para reurbanização e revitalização da área da OUC da Área Central, tanto obras quanto prestação de serviços, inclusive as que eventualmente sejam contratadas pela Administração Pública no âmbito de parceria público-privada de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004;

II - desenvolvimento de ações e projetos de recuperação e valorização do patrimônio histórico cultural dentro da área da OUC da Área Central;

III - custeio das demais atividades necessárias à implantação da OUC da Área Central, inclusive despesas operacionais da empresa estatal municipal que eventualmente venha a ficar responsável pelo desenvolvimento da OUC da Área Central; e

IV - destinação de 3% (três por cento) da arrecadação com a venda dos CEPAC na recuperação e conservação de bens tombados e de interesse histórico localizados na área da OUC da Área Central, bem como para preservação da memória da cidade de Niterói.

§ 5º Os CEPAC poderão ser livremente negociados pelos seus adquirentes, até sua vinculação a projeto de edificação em um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante a Administração Pública Municipal.

§ 6º Se o projeto de edificação não for aprovado pela Administração Pública Municipal, os CEPAC poderão ser livremente negociados com terceiros e/ou aplicados em outras edificações, neste último caso, também após os trâmites normais de aprovação do novo projeto pela Administração Pública Municipal.

§ 7º Se o empreendedor desistir de efetivar a edificação, também poderá negociar com terceiros ou aplicar em outros projetos os CEPAC que não houverem sido efetivamente convertidos em direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento, mas, nesse caso, deverá pleitear previamente o cancelamento da licença de construir ou

autorização equivalente que tenha sido originalmente concedida pela Administração Pública Municipal.

§ 8º A conversão de CEPAC em direito de construir estará limitada ainda ao Estoque de Potencial Adicional de Construção no âmbito de cada Subsetor, conforme definido no Anexo III.

~~§ 9º Subsetor, não serão mais aprovados projetos de edificação que tenham por fundamento a conversão de CEPAC em direito de construir nesse Subsetor, devendo os proprietários dos respectivos CEPAC buscar projetos em outros Subsetores nos quais o Estoque de Potencial Adicional de Construção ainda não tenha se esgotado.~~

§ 9º Atingido o limite fixado para um dado Subsetor, não serão mais aprovados projetos de edificação que tenham por fundamento a conversão de CEPAC em direito de construir nesse Subsetor, devendo os proprietários dos respectivos CEPAC buscar projetos em outros Subsetores nos quais o Estoque de Potencial Adicional de Construção ainda não tenha se esgotado. (Redação dada pela Lei nº 3094/2014)

§ 10 A previsão do parágrafo anterior não limita o poder do Município de Niterói de alterar, mediante lei específica, o Estoque de Potencial Adicional de Construção em cada Subsetor da OUC da Área Central, desde que tais alterações sejam compatíveis com os estudos de impacto dessa eventual modificação, observado o limite máximo de CEPAC previsto no caput deste artigo.

~~§ 11 A utilização do Potencial Adicional de Construção em cada Subsetor deverá obedecer aos percentuais máximos de uso estabelecidos no Anexo III, observado o disposto nos §§ 12 e 13 deste artigo.~~

§ 11 A utilização do Potencial Adicional de Construção em cada Subsetor deverá obedecer aos percentuais máximos de uso estabelecidos no Anexo III, observado o disposto nos demais parágrafos deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 3094/2014)

~~§ 12 A construção de equipamentos comunitários e de bens de uso especial, pertencentes ou destinados à Administração Pública Direta e Indireta do Município, não estará sujeita à contrapartida de CEPAC.~~

§ 12 Uma vez esgotado o percentual máximo do Estoque de Potencial Adicional de Construção que poderá ser aproveitado para uso não residencial (NRES) em determinado Subsetor, nos termos do Anexo III - Tabela 2, o empreendedor que desejar construir empreendimento destinado a este uso poderá consumir o estoque de uso residencial, observados os limites do § 13, mediante vinculação de CEPAC, cumpridas, cumulativamente, as regras dos incisos abaixo:

I - para converter estoque residencial em não residencial, o empreendedor deverá vincular um CEPAC para cada metro quadrado da área do lote, não se aplicando, nesse caso, o Fator de Equivalência estabelecido no Anexo III; e

II - para exercício do direito adicional de construir, o empreendedor deverá vincular os CEPAC de acordo com o Fator de Equivalência do uso a que o empreendimento for destinado, não se aplicando, nesse caso, o disposto no § 10 do art. 9º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 3094/2014)

~~§ 13 Não estará sujeita à contrapartida de CEPAC e nem será computado no estoque de potencial adicional de construção previsto para o subsetor, a construção de empreendimentos localizados no Setor São Lourenço e destinados a moradores com renda entre 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos oriundos do programa Minha Casa, Minha Vida, da Lei Federal nº 11.977/2009, até o limite de 600 (seiscentas) unidades habitacionais.~~

§ 13 A modificação de uso de que trata o § 12 está limitada a 58.000 m<sup>2</sup> (cinquenta e oito mil metros quadrados) do Estoque de Potencial Adicional de Construção determinado para a área de abrangência da OUC, nos termos do Anexo III - Tabela 2 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 3094/2014)

§ 14 Uma vez esgotado o limite expresso no parágrafo § 13, ficam proibidas quaisquer outras modificações previstas nos termos do § 12. (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 15 Os proprietários das edificações já existentes na área da OUC da Área Central, cuja Área Edificável Computável seja menor ou igual à área do lote, por ocasião da publicação desta Lei, que desejarem transformar seu uso, poderão fazê-lo mediante a vinculação de CEPAC ao respectivo lote, observadas as seguintes regras:

I - vinculação de 1,0 (um) CEPAC para cada dois metros quadrados de área do lote, durante os primeiros 5 (cinco) anos a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada;

II - vinculação de 1,0 (um) CEPAC para cada metro quadrado da área do lote, no período entre o 6º e o 10º ano a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada;

III - vinculação de 2,0 (dois) CEPAC para cada um metro quadrado de área do lote, no período entre o 11º e o 15º ano a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada; (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 16 Os proprietários das edificações já existentes na área da OUC da Área Central, cuja Área Edificável Computável seja superior à área do lote, por ocasião da publicação desta Lei, que desejarem transformar seu uso, poderão fazê-lo mediante a vinculação de CEPAC ao respectivo lote, observadas as seguintes regras:



I - vinculação de 1,0 (um) CEPAC para cada dois metros quadrados de Área Edificável Computável, durante os primeiros 5 (cinco) anos a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada;

II - vinculação de 1,0 (um) CEPAC para cada metro quadrado da Área Edificável Computável, no período entre o 6º e o 10º ano a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada;

III - vinculação de 2,0 (dois) CEPAC para cada um metro quadrado de Área Edificável Computável, no período entre o 11º e o 15º ano a contar da data da publicação desta Lei, considerando, para fins de atendimento ao prazo previsto neste inciso, a data de apresentação do pedido de transformação de uso, acompanhado dos respectivos CEPAC, perante a Prefeitura ou entidade por ela indicada; (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 17 No caso dos imóveis que já tenham uso misto por ocasião da publicação desta Lei, para fins de aplicação da regra de transformação de uso prevista nos §§ 15 e 17 deste artigo, considerar-se-á que o seu uso é aquele verificado na maior área construída. (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 18 Na OUC da Área Central, a regularização de construções irregulares que resultam em acréscimos de áreas serão objeto de recolhimento de CEPAC para a totalidade das áreas acrescidas que não tenham sido devidamente aprovadas pela Prefeitura, obedecendo a regra de 1,0 (um) CEPAC para cada um metro quadrado de área de construção acrescida irregularmente. (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 19 A construção de equipamentos comunitários e de bens de uso especial, pertencentes ou destinados à Administração Pública Direta e Indireta do Município, não estará sujeita à contrapartida de CEPAC. (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

§ 20 Não estará sujeita à contrapartida de CEPAC e nem será computado no estoque de potencial adicional de construção previsto para o subsetor, a construção de empreendimentos localizados no Setor São Lourenço e destinados aos moradores com renda entre 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos oriundos do programa "Minha Casa, Minha Vida", da Lei Federal nº 11.977/2009, até o limite de 600 (seiscentas) unidades habitacionais. (Redação acrescida pela Lei nº 3094/2014)

**Art. 14** Os CEPAC serão alienados nos termos deste artigo e da legislação em vigor, podendo ser previamente destinados pelo Poder Executivo à empresa estatal municipal responsável pelo desenvolvimento da OUC da Área Central, ou ainda convertidos em quotas de fundos de investimento.

§ 1º Os CEPAC poderão ser alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento das intervenções necessárias à OUC da Área Central regida por esta Lei, inclusive quando contratadas mediante parceria público-privada de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004, observadas, na hipótese de pagamento direto das intervenções, as normas contratuais que venham a reger a relação com os respectivos contratados.

§ 2º A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela Administração Pública ou gestor do fundo de investimento, que poderá prever retenção de reserva para efeito de estoque regulador ou alienar a quantidade total de CEPAC em único leilão.

§ 3º A conversão dos CEPAC em direito de construir estará vinculada aos usos residencial ou não residencial, sendo que:

I - enquadra-se em uso residencial: prédio residencial unifamiliar, multifamiliar e grupamentos residencial uni e multifamiliar, excluindo-se apart-hotéis, residenciais com serviços e hotéis;

II - no caso de empreendimento de uso misto, deverá ser considerada para cálculo de conversão dos CEPAC, a proporção da área construída destinada a cada uso, definido pelo projeto a ser implantado;

III - Caso esgotado o percentual máximo do Estoque de Potencial Adicional de Construção que poderá ser aproveitado para uso não residencial (NRES) de um determinado Subsetor, observar-se-á as regras previstas nos §§ 12 e 13 do art. 13 desta Lei.

§ 4º Os registros de negociação e de distribuição pública de CEPAC deverão observar o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou outra norma dessa Comissão que a substitua, altere ou complemente.

§ 5º Os direitos conferidos aos portadores de CEPAC serão garantidos pelo período máximo da vigência da OUC da Área Central.

## SEÇÃO VII

### CONTROLE DA OUC DA ÁREA CENTRAL COM PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL

**Art. 15** Fica instituído o Conselho Consultivo da OUC da Área Central, com competência para emitir parecer sobre o relatório trimestral emitido pelo Poder Executivo ou pela entidade pertencente à Administração Indireta do Município de Niterói que venha a ficar responsável pelo desenvolvimento da OUC da Área Central.

§ 1º O Conselho Consultivo terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante da entidade pertencente à Administração Indireta do Município de Niterói que venha a ficar responsável pelo desenvolvimento da OUC da Área Central, ou, caso essa entidade não exista, um representante do Chefe do Poder Executivo, que atuará como coordenador do Conselho Consultivo;

II - 3 (três) representantes do Município, indicados pelo chefe do Poder Executivo;

III - 2 (dois) representantes da sociedade civil, que serão escolhidos pelos demais integrantes do Conselho.

§ 2º Caso venha a ser contratada uma concessionária, no âmbito de parceria público-privada de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004 para executar intervenções e prestar serviços previstos no âmbito da OUC da Área Central, caberá a essa concessionária o direito de indicar 01 (um) representante adicional para compor o Conselho Consultivo, que passará, nessa hipótese, a contar com 7 (sete) membros.

§ 3º Os integrantes do Conselho Consultivo deverão gozar de reputação ilibada, bem como possuir significativo conhecimento acerca de reurbanização de áreas metropolitanas ou representar parcela da sociedade civil diretamente afetada ou inter-relacionada com a OUC da Área Central.

§ 4º Os integrantes do Conselho Consultivo terão mandato de um ano, podendo ser renovado a cada ano, e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 5º As atas das reuniões do Conselho Consultivo serão publicadas no Diário Oficial do Município de Niterói e na internet.

## SEÇÃO VIII

### POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE OUTROS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

**Art. 16** Fica o Município autorizado a adquirir os terrenos necessários à consecução da OUC da Área Central e a aliená-los, na forma da lei.

§ 1º O Poder Público poderá facultar aos proprietários de imóveis necessários à consecução da OUC da Área Central sua transferência ao Município, podendo o pagamento a tais proprietários se dar com a aquisição de unidades imobiliárias resultantes da edificação em tais imóveis, sendo considerado, para os fins deste artigo, o valor dos imóveis antes da execução das obras.

§ 2º Fica instituído direito de preempção em favor do Município para a aquisição de imóveis situados na OUC da Área Central para, dentre outros fins, ordenação e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, assim como para proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico, nos termos dos arts. 25 a 27 do Estatuto da Cidade.

§ 3º O prazo de vigência do direito de preempção será de cinco anos, renovável por igual período, a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, mediante ato do Poder Executivo.

§ 4º A aquisição dos lotes poderá ser efetuada por doação, dação em pagamento, compra e venda, ou desapropriação.

§ 5º Os imóveis adquiridos pelo Município no âmbito da OUC da Área Central poderão ser utilizados na integralização de ações de emissão da empresa estatal municipal que venha a ser constituída para o desenvolvimento da OUC da Área Central, na forma disposta na lei que autorize a sua criação.

~~Art. 17 Não se admitirá a outorga onerosa do direito de construir na área da OUC da Área Central durante o período de vigência dessa operação, exceto mediante a utilização do instrumento de CEPAC.~~

~~Parágrafo Único Fica vedada a transferência do direito de construir a que se refere o artigo 35 do Estatuto da Cidade na área da OUC da Área Central.~~

**Art. 17** O Poder Público poderá utilizar, além dos instrumentos previstos no Plano Diretor do Município de Niterói, nesta Lei e na legislação federal correlata, exemplificativamente os seguintes instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo;

II - Estudo do impacto de vizinhança;

III - Direito de preempção;

IV - Direito de superfície.

§ 1º Caberá ao Poder Executivo regulamentar, por meio de Decreto, os critérios para a utilização dos instrumentos previstos neste artigo, observadas as diretrizes e objetivos fixados nesta Lei, a obrigatoriedade de aplicação dos recursos nos termos fixados pelo artigo 13, § 4º, bem como os parâmetros estabelecidos nos anexos desta Lei.

§ 2º Fica limitado a 250.000 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) o estoque de potencial adicional de construção que poderá utilizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo.

~~§ 3º O prazo para aprovação de projetos com utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo é 31 de dezembro de 2016, data a partir da qual não serão mais admitidas aprovações de projetos na Área de Abrangência da OUC que utilizem esses instrumentos. (Revogado pela Lei nº 3385/2019)~~

§ 4º Na área de abrangência da OUC da Área Central, a contrapartida financeira à Outorga Onerosa de potencial adicional de construção será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (AEC \text{ projetada} - AEC \text{ básica}) \times 0,15 \times V \times Fp$ , onde:

C - contrapartida financeira total;

V - valor em R\$/m<sup>2</sup> do Custo Unitário Básico (CUB) para o projeto, nos termos da Lei Federal

nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

Fp - fator de planejamento de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) para projetos residenciais e 1,0 (um vírgula zero) para projetos não residenciais.

§ 5º A AEC projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido para o setor e subsetor.

§ 6º A AEC básica deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento básico permitido para o setor e subsetor.

§ 7º Em caso de não cumprimento da destinação ou do tamanho da unidade que motivou a utilização do fator Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 8º O valor V tomará como base os valores do Custo Unitário Básico (CUB) de R16-N para projetos residenciais e CSL16-N para projetos não residenciais, com padrão de acabamento normal.

§ 9º A aprovação de projetos fica condicionada ao pagamento de 20% (vinte por cento) do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 10 A quitação dos 80% (oitenta por cento) restantes do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará por meio do pagamento de 12 (doze) parcelas nos meses subsequentes à aprovação do projeto.

§ 11 Fica condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a aprovação de projetos com aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir que utilizarem mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de potencial adicional de construção.

§ 12 Fica criado o Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central, o qual será composto pelos recursos obtidos com os ingressos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como dos demais instrumentos previstos neste artigo.

§ 13 Poderão também ser destinados ao Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central outros bens e direitos de titularidade direta ou indireta do Município, inclusive dotações orçamentárias específicas.

§ 14 Até que venha a ser constituída a empresa estatal autorizada pela Lei 3.068 de 2013, a Secretaria Municipal de Fazenda será responsável pela gestão e aplicação, na forma do art. 13, § 4º, desta lei, dos recursos do Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central.

§ 15 Caso o Poder Executivo venha a constituir a empresa estatal autorizada na Lei nº 3.068 de 13 de dezembro de 2013, poderá subscrever e integralizar o capital da mesma mediante a

utilização dos recursos presentes no Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central.

§ 16 De acordo com o interesse público devidamente justificado em ato do Chefe do Poder Executivo, poderão ser dispensados do pagamento da outorga onerosa do direito de construir e do CEPAC os projetos de edificações da União e do Estado.

§ 17 Ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa do direito de construir e do CEPAC as regularizações das edificações de estabelecimentos educacionais pré-existentes, até o prazo estabelecido no § 3º deste artigo.

§ 18 Ficarão dispensados de atendimento ao § 13 do Art. 13, aqueles empreendimentos aprovados até o prazo estabelecido no § 3º deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 3236/2016)

#### SEÇÃO IX INCENTIVOS DA OUC DA ÁREA CENTRAL

**Art. 18** Os proprietários poderão aderir a OUC da Área Central mediante a apresentação, à entidade da Administração Pública Municipal competente para a consequente apreciação, de projetos de construção, de legalização, de modificação, de parcelamento do solo, de mudança de uso, dentre outros, que se enquadrarem nos dispositivos desta Lei e que, por isso, devam ser analisados à luz dos respectivos preceitos.

**Art. 19** Os proprietários de imóveis que aderirem à OUC da Área Central, respeitando as diretrizes previstas no art. 3º desta Lei e demais disposições aplicáveis, poderão usufruir do seguinte incentivo quanto ao parcelamento:

I - aos lotes resultantes de Remembramento de outros lotes com área inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), que atingirem área igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a dez por cento da área do lote resultante do Remembramento, respeitando o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Setor que contiver o lote remembrado;

II - aos lotes resultantes de Remembramento de outros lotes com área superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), que atingirem área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a quinze por cento da área do lote resultante do Remembramento, respeitando o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Setor que contiver o lote remembrado.

~~Parágrafo Único – As edificações nos lotes resultantes de Remembramento de outros lotes, de que trata este artigo, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos do Setor e do Subsetor onde se localizam, inclusive em relação à utilização de CEPAC, bem como as demais disposições desta Lei.~~

Parágrafo Único - As edificações nos lotes resultantes de rememoração de outros lotes, de que trata este artigo, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos do Setor e do Subsetor onde se localizam, inclusive em relação à utilização da contrapartida financeira, bem como as demais disposições desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 3236/2016)

**Art. 20** As áreas atingidas por Projeto de Alinhamento Aprovado - PAA poderão ser computadas para efeito do cálculo da Área Edificável Computável, condicionando tal cômputo à contrapartida de transferência de domínio, ao Município, da área atingida que não estará sujeita à cobrança de potencial adicional de construção, salvo disposições em contrário no PAA.

§ 1º As áreas atingidas por Projeto de Alinhamento Aprovado - PAA poderão também ser utilizadas para o cálculo da Taxa de Ocupação.

§ 2º No Setor Enseada o Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá incidir sobre os lotes remanescentes do PAA.

**Art. 21** Quando as vagas mínimas exigidas para as edificações não residenciais não puderem se localizar no próprio lote, serão compensadas mediante averbação de vagas em estacionamento, contido em um raio de duzentos e cinquenta metros do entorno da edificação.

§ 1º O incentivo de que trata o caput não poderá ser utilizado para atingir o número máximo de vagas permitidos por esta Lei.

§ 2º Nas situações mencionadas no caput em que a edificação diste no máximo 800 m (oitocentos metros) de caminhada (distância real) de uma estação de transporte de alta capacidade, poder-se-á optar pela conversão de parte das vagas mínimas exigidas por contrapartida financeira para o Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, criado pela Lei nº 2.829/11 de 06 de maio de 2011.

§ 3º Para efeito de cálculo da contrapartida financeira deverá ser considerado o custo unitário de construção e manutenção das vagas que deixarão de ser construídas.

## SEÇÃO X DOS CORREDORES CULTURAIS

**Art. 22** Ficam criados os seguintes corredores culturais numa faixa compreendida entre o alinhamento dos lotes voltados para a via e o fundo dos respectivos lotes:

I - Corredor Cultural Marechal Deodoro: na Rua Marechal Deodoro em ambos os lados no trecho entre a Rua Visconde do Rio Branco até a Rua Visconde de Sepetiba;

II - Corredor Cultural Conceição 1: na Rua da Conceição em ambos os lados no trecho entre a Rua Visconde do Rio Branco até a Rua Luis Leopoldo Fernandes Pinheiro;

III - Corredor Cultural Conceição 2: na Rua da Conceição, somente do lado ímpar, entre a Rua Luis Leopoldo Fernandes Pinheiro até a Rua Visconde de Sepetiba;

IV - Corredor Cultural Jardim São João: em todos os imóveis com testada voltada para o Jardim São João nas Ruas São Pedro, Visconde do Uruguai, Barão do Amazonas e São João, bem como os imóveis 410, 458 a 462 da Rua Visconde do Uruguai, os imóveis 151 e 154 da Rua São Pedro, os imóveis de nº 423 e 425 da Rua Barão do Amazonas, e os imóveis de nº 43, 45, 51, 154 e 155 lojas 1 e 2 da Rua São João;

V - Corredor Cultural Amaral Peixoto: na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, ambos os lados no trecho entre a Rua Visconde do Rio Branco até a Rua Visconde de Sepetiba, respeitando o Projeto de Alinhamento de 1963.

**Art. 23** Ficam definidos os seguintes parâmetros para os Corredores Culturais criados na presente Lei:

I - Para os Imóveis Passíveis de Renovação ficam definidos os parâmetros definidos nas Tabelas I, II e III do Anexo III;

II - Para os Imóveis de Interesse de Preservação, deverão ser preservadas ou restauradas as fachadas, telhados, bem como as características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais.

§ 1º Os Imóveis Passíveis de Renovação sujeitam-se aos limites de Coeficiente Mínimo, Básico e Máximo, bem como aos Fatores de Equivalência estabelecidos nesta Lei, especialmente seu Anexo III, independentemente da sua localização.

§ 2º Ficam dispensados da exigência de vagas de garagem os imóveis situados em Corredores Culturais.

**Art. 24** Fica obrigada, nas áreas de que trata o Art. 22, a análise prévia do órgão de tutela municipal de patrimônio cultural sobre o licenciamento, mudança de uso e mudança de perfil de atividade econômica, inclusive a concessão de alvarás de qualquer natureza, para todas as atividades exercidas em unidades imobiliárias com testada para logradouro público.

**Art. 25** Para o licenciamento, os imóveis situados na faixa dos corredores culturais deverão ser submetidos à análise do órgão municipal competente, que será responsável por decidir também sobre as seguintes matérias, observados as demais disposições desta Lei:

I - Em Imóveis de Interesse de Preservação:

- a) instalação de publicidade;
- b) desmembramento e remembramento;
- c) transformações de uso;
- d) recuperação, restauração, reconstituição ou reforma;
- e) pintura ou qualquer reparo de fachada;



- f) alterações internas e eliminação de muros divisórios; e
- g) instalação de toldo.

II - Em Imóveis Passíveis de Renovação:

- a) instalação de publicidade;
- b) desmembramento e remembramento;
- c) transformações de uso; e d) construção e reforma, sendo observadas as características de volumetria, composição de fachada, ritmo de fenestração, materiais de revestimento de fachada, cobertura, esquadrias e guarnições, a fim de garantir a integração ao conjunto arquitetônico; e e) instalação de toldo.

§ 1º As intervenções arquitetônicas nos Imóveis de Interesse de Preservação deverão, obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da porção da cobertura preservada.

§ 2º Nos projetos arquitetônicos para Imóveis de Interesse de Preservação e Imóveis Passíveis de Renovação, deverão constar a especificação de acabamentos e a cor de todos os elementos visíveis externamente.

§ 3º A instalação de toldos nos pavimentos térreos ou superiores, individualizados por janelas, em imóveis situados nos Corredores Culturais ou naqueles indicados no art. 22 é permitida, desde que.

I - sejam retráteis e não metálicos;

II - não prejudiquem a integridade dos elementos ornamentais dos imóveis de preservação.

§ 4º No caso das ruas de tráfego de veículos, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de 50 cm (cinquenta centímetros) a contar do meio-fio, resguardada a proporção máxima de dois terços da altura do pavimento e, no pavimento térreo, a altura mínima da calçada até a extremidade inferior do toldo seja de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

## SEÇÃO XI DOS BENS TOMBADOS E DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

**Art. 26** Os bens tombados e de Interesse de Preservação compreendidos na OUC da Área Central estão listados no Anexo V.

§ 1º A Secretaria Municipal de Cultura, no caso dos imóveis tombados e preservados pelo Município, será responsável por decidir sobre as seguintes matérias, observados as demais disposições desta Lei.

I - instalação de publicidade;

II - desmembramento e remembramento;

III - transformações de uso;

IV - recuperação, restauração, reconstituição ou reforma;

V - pintura ou qualquer reparo de fachada;

VI - alterações internas e eliminação de muros divisórios, bem como instalação de toldos.

§ 2º Além do previsto no § 1º, para os imóveis tombados pelos órgãos federais e/ou estaduais, tais órgãos também deverão ser consultados.

§ 3º Os imóveis tombados e de preservação mencionados no caput deste artigo, bem como aqueles dos Corredores Culturais, são passíveis de receberem benefícios fiscais, conforme Decreto Municipal nº 7.103/1994.

**Art. 27** As novas edificações ao lado dos bens classificados como tombados, e que não tenham as regras para construção no seu entorno definidas pelo órgão competente, deverão seguir o que for estabelecido pelos parâmetros urbanos do Setor e Subsetor, conforme Anexo III, exceto o imóvel onde se situa a Casa Norival de Freitas.

Parágrafo Único - Nas edificações dos confrontantes da Casa Norival de Freitas, a altura máxima de novas construções não poderá ultrapassar a altura da cumeeira mais alta do citado imóvel.

**Art. 28** Fica instituído como bem de Interesse de Preservação o conjunto delimitado pela área constante no Anexo VIII (área do "Caminho Niemeyer").

Parágrafo Único - Aos imóveis inseridos na área constante do Anexo VIII aplicam-se as normas constantes da Lei Municipal nº 2.657 de 03 de novembro de 2009.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 29** Fica o Município autorizado a celebrar convênios, contratos ou outros instrumentos assemelhados, com os demais entes da federação, com vistas à aquisição de lotes, à conversão de usos, à transferência de serviços públicos e à realização de obras pertinentes à implementação da OUC da Área Central.

**Art. 30** Para efeito de aplicação desta Lei, ficam mantidos os Parques Urbanos e as Áreas de Preservação Permanente (APP) compreendidos no perímetro da OUC da Área Central e constantes nos arts. 7º e 8º da Lei Municipal nº 1.967, de 04 de abril de 2002.

**§ 1º Fica criada, dentro da Área de Abrangência da OUC, a faixa de amortecimento da APP do**

Morro do Arroz, entre as cotas 25 e 70. (Redação acrescida pela Lei nº 3236/2016)

§ 2º Fica permitida a edificação dentro da faixa de amortecimento de que trata o § 1º, e segundo os parâmetros definidos para o setor e subsetor, condicionada ao atendimento dos seguintes parâmetros qualificadores do meio ambiente:

I - Telhado verde;

II - Parede vertical verde;

III - Reuso de águas cinzas;

IV - Retardo de água pluvial;

V - Ações de reciclagem, reuso e logística reversa;

VI - Eficiência energética;

VII - Energia solar;

VIII - Ações de educação ambiental permanente. (Redação acrescida pela Lei nº 3236/2016)

§ 3º em caso de necessidade de supressão vegetal, a devida compensação deverá priorizar o plantio nos arredores e entorno do empreendimento. (Redação acrescida pela Lei nº 3236/2016)

**Art. 31** As licenças para edificar na área da OUC da Área Central cujos pedidos tenham sido protocolizados até o dia 10 de abril de 2013, dia anterior à publicação do Decreto 11.379 de 10 de abril de 2013, serão analisadas e, se for o caso, deferidas com observância dos parâmetros urbanísticos vigentes previamente à publicação desta Lei, salvo se o empreendedor interessado optar pela aplicação dos novos parâmetros vigentes para a OUC da Área Central.

Parágrafo Único - No caso de alteração do projeto que tenha que ser submetida novamente ao órgão licenciador, o deferimento do pedido de alteração dependerá do atendimento integral aos novos parâmetros urbanísticos da OUC da Área Central.

**Art. 32** Na área de abrangência da OUC da Área Central, os órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, Direta ou Indireta poderão delegar a terceiros a gestão de serviços de interesse local e serviços públicos, tais como serviços de operação, manutenção e conservação do sistema viário, iluminação pública, jardinagem, limpeza urbana, manutenção das calçadas, paisagismo, coleta de resíduos sólidos, drenagem de águas pluviais, conservação de logradouros e de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliário urbano, estacionamento, dentre outros.

**Art. 33** O Poder Executivo regulamentará uma certificação específica a ser concedida com o

objetivo de classificar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis destinadas a redução dos impactos ambientais, na área de abrangência da OUC da Área Central.

**Art. 34** O Poder Executivo disciplinará o ordenamento da exibição de publicidade que se revele ao público na área de abrangência da OUC da Área Central.

**Art. 35** Em caso de descumprimento das disposições previstas nesta Lei, serão aplicáveis as penalidades previstas do Capítulo II da Lei 1.470 de 11 de dezembro de 1995.

**Art. 36** São parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Descrição e mapa com perímetro da área da OUC da Área Central;

II - Anexo II - Descrição dos Setores e dos Subsetores;

III - Anexo III - Descrição dos parâmetros urbanísticos e Fatores de Equivalência para aplicação de CEPAC;

IV - Anexo IV - Relatório de Impacto de Vizinhança;

V - Anexo V - Relação de bens tombados e de Imóveis de Interesse de Preservação no perímetro da OUC da Área Central; e

VI - Anexo VI - Croqui 01;

VII - Anexo VII - Programa mínimo de intervenções;

VIII - Anexo VIII - Delimitação da área de Interesse de Preservação.

**Art. 37** Para os imóveis relacionados nas Seções X e XI desta Lei, aplicar-se-ão as regras previstas no artigo 15, 22, 23 e 24, da Lei Municipal nº 1.967, de 04 de abril de 2002.

**Art. 38** Para o lote de número 35A, situado na Av. Ernani do Amaral Peixoto, será mantida a aplicação da Lei nº 3.000 de 19 de dezembro de 2012.

**Art. 39** Para o Lote 94 B1, situado na Av. Visconde do Rio Branco (Loteamento Jardim Fluminense), aplicam-se as normas constantes da Lei Municipal nº 2.657, de 03 de novembro de 2009.

**Art. 40** Afasta-se a aplicação, para a região da OUC da Área Central, das disposições constantes dos artigos 13, 14, 16 a 27, artigos 58 a 63 e 159 da Lei Municipal nº 1.967, de 04 de abril de 2002.

**Art. 41** Para os imóveis situados no polígono formado pelas Ruas Marechal Deodoro, Jansen de Melo, São João e Cônsul Francisco da Cruz (exclusive), aplicar-se-ão as regras de construção previstas na Lei nº 2.090, de 07 de outubro de 2003.

**Art. 42** O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, regulamentará o Projeto de Alinhamento (PA) referente à Operação Urbana Consorciada da Área Central.

**Art. 43** Ficam revogadas as disposições em contrário ou incompatíveis com os dispositivos desta Lei, em especial a Lei Municipal nº 1.448, de 20 de novembro de 1995, os arts. 3º e seguintes da Lei Municipal nº 1.612, de 8 de dezembro de 1997, a Lei Municipal nº 2.441, de 26 de dezembro de 2006 e a Lei Municipal nº 2.657, de 3 de novembro de 2009.

**Art. 44** Ressalvado o disposto nos artigos 28, 38 e 39, não se aplicam à área de abrangência da OUC da Área Central os arts. 78 a 94 e as tabelas 2 e 7 do Anexo II da Lei nº 1.967, de 04 de abril de 2002, a Lei nº 2.233, de 19 de outubro de 2005, bem como as demais legislações em contrário ou incompatíveis com os dispositivos desta Lei e que permaneçam em vigor para outras áreas do Município.

**Art. 45** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Niterói, 03 de dezembro de 2013.

Rodrigo Neves  
Prefeito

(Proj. de Lei nº 193/2013 Autor: Mensagem Executiva nº 21/2013)

**Download:** Anexo - Lei nº 3061/2013 - Niteroi-RJ ([Vide Leis nº 3069/2013, nº 3094/2014 e nº 3302/2017](#))