



PREFEITURA DE NITERÓI

**GRUPO DE TRABALHO DA
POLÍTICA URBANA**

Caderno 2 - GPU

**ADAPTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI
AO ESTATUTO DA CIDADE**

Dezembro / 2001

PREFEITURA DE NITERÓI

GRUPO DE TRABALHO DA POLÍTICA URBANA

Prefeito
Jorge Roberto Silveira

GPU

Adyr Motta Filho
Fernando Guida
Mauro Simões
Sergio Marcolini
Sônia Mendes

Coordenação da Equipe Técnica

Sônia Mendes

Consultoria Técnica

Carlos Krykhtine
Kátya Salomé Silva Corrêa

Equipe Técnica

Gabriel Mendes
Maria Lúcia Borges de Faria
Mônica Campos
Ralph Lassance
Ruth Aono

Secretaria

Vanessa Amaral Dezerto

Estagiários

Ademir Lourenço
José Roberto Portela Ribeiro
Vitor Pimenta Gusmão

INTRODUÇÃO

Em julho de 2001, o Prefeito de Niterói, Jorge Roberto Silveira, criou o Grupo de Trabalho de Política Urbana – GPU, formado pelo atual e ex-Secretários Municipais de Urbanismo, com a finalidade de: rever o Plano Urbanístico da Região (PUR) das Praias da Baía (Lei nº1.483/95); adequar o Plano Diretor de Niterói (Lei nº 1.157/92) ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001); elaborar o Plano Urbanístico (PUR) da Região Oceânica e, propor os projetos complementares necessários.

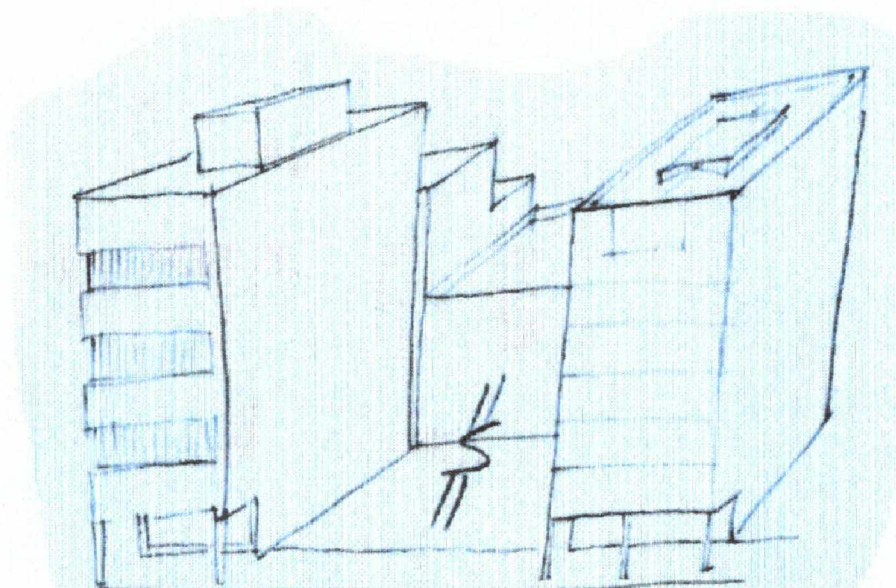
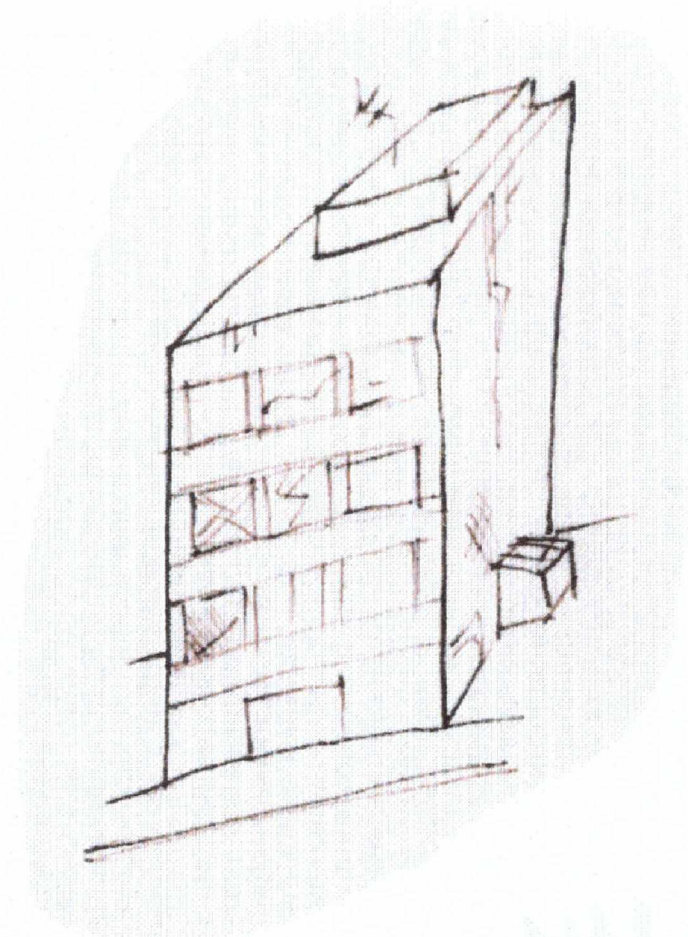
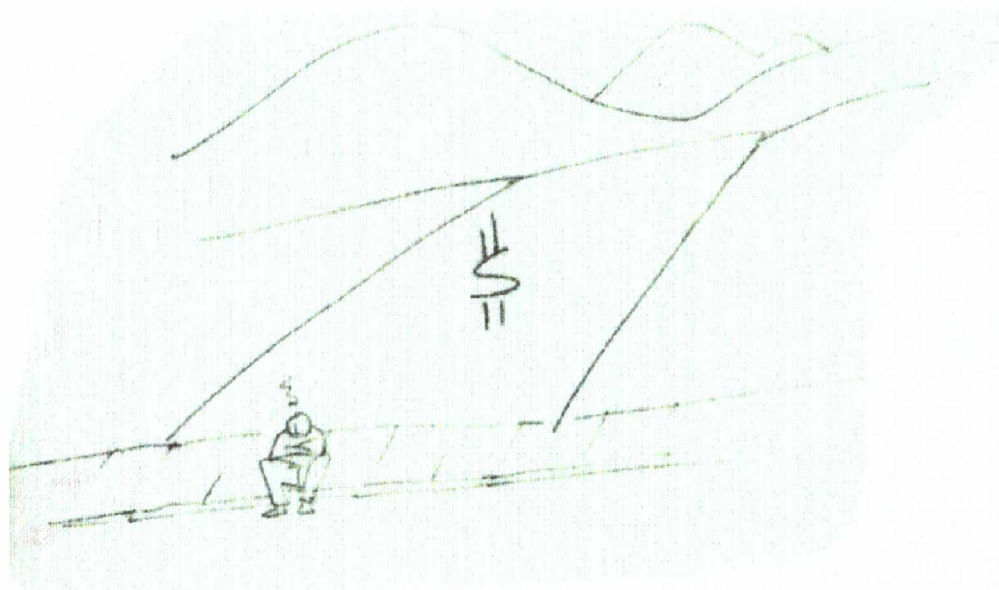
O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) veio regulamentar^{gu} instrumentos de política urbana previstos na Constituição Federal de 1988, reforçando a atuação do Poder Municipal na intervenção na propriedade privada para cumprimento da função social da propriedade.

A minuta de lei preparada pelo Grupo de Trabalho de Política Urbana – GPU substituiu o Capítulo III do Plano Diretor, revendo e regulamentando os seguintes instrumentos, a serem adiante tratados neste segundo caderno: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir (solo criado); transferência do direito de construir; operação urbana consorciada e, estudo de impacto de vizinhança.

Outra importante disposição do Estatuto da Cidade incorporada na minuta trata da gestão democrática da cidade, tornada obrigatória no processo de elaboração, fiscalização e implementação do Plano Diretor, tendo como instrumentos: audiências públicas; debates; publicidade e acesso aos documentos e informações.

A minuta inclui também a regulamentação da concessão de uso especial para fins de moradia. Sancionada através da Medida Provisória nº 2.220, de 04/09/200, é um instrumento que permite a regularização fundiária em terras municipais.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios



PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

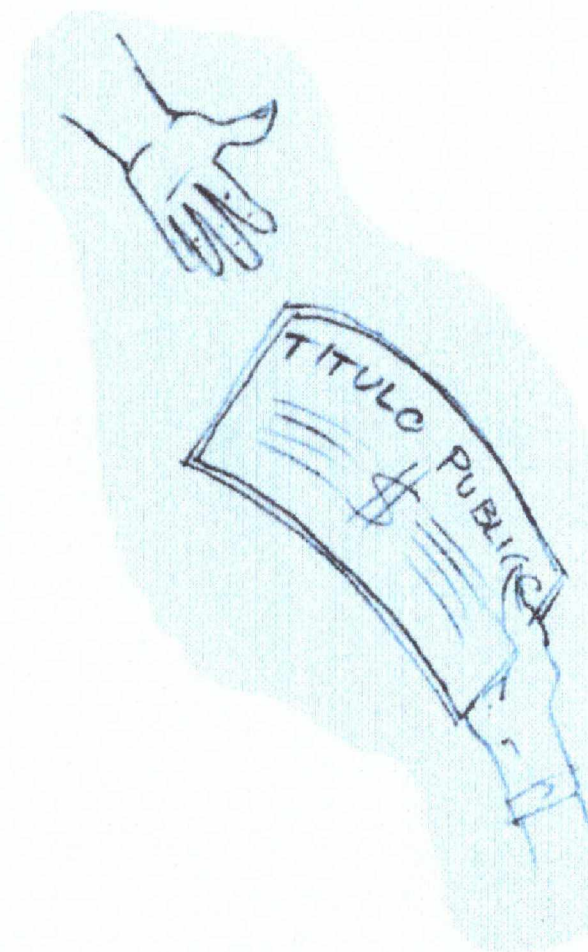
O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado poderão ser aplicados em toda a zona urbana do município de Niterói, em locais que tenham acesso à drenagem e redes de abastecimento de água, devendo os prazos e as condições para implementação serem fixados em lei municipal específica. Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo a ser definido nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) ou em legislação específica.

O parcelamento e edificação compulsórios não poderão incidir sobre áreas de preservação permanente, Áreas de Especial Interesse Ambiental, unidades de conservação de proteção integral, Parques Urbanos, áreas que compõem a Zona de Restrição à Ocupação Urbana e sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais de outro imóvel urbano no município de Niterói.

A edificação ou utilização compulsória poderão ser exigidas quando as edificações estiverem em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que de outra forma não cumpram a função social da propriedade urbana.

IPTU Progressivo e Desapropriação com pagamento em Títulos

PTU
PTU
IPTU
IPTU
IPTU



IPTU PROGRESSIVO

O Imposto Progressivo sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana - IPTU progressivo é o aumento do IPTU por 5 anos consecutivos, obrigatório no descumprimento do parcelamento, edificação ou utilização do imóvel. A cobrança, após os 5 anos consecutivos, será mantida pela alíquota máxima até ser cumprida a obrigação. São proibidas isenções ou anistias.

A lei específica que estabelecer a obrigação do parcelamento, edificação ou utilização de um imóvel, deverá definir o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, o qual não poderá exceder a duas vezes o valor da alíquota do ano anterior.

A minuta da revisão do Plano Diretor inclui também o IPTU progressivo nos termos do art. 156 da Constituição Federal nos vazios urbanos e nas áreas de Especial Interesse Social destinadas a projetos habitacionais para população de baixa renda, que não incidirá sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais de outro imóvel urbano no município de Niterói.

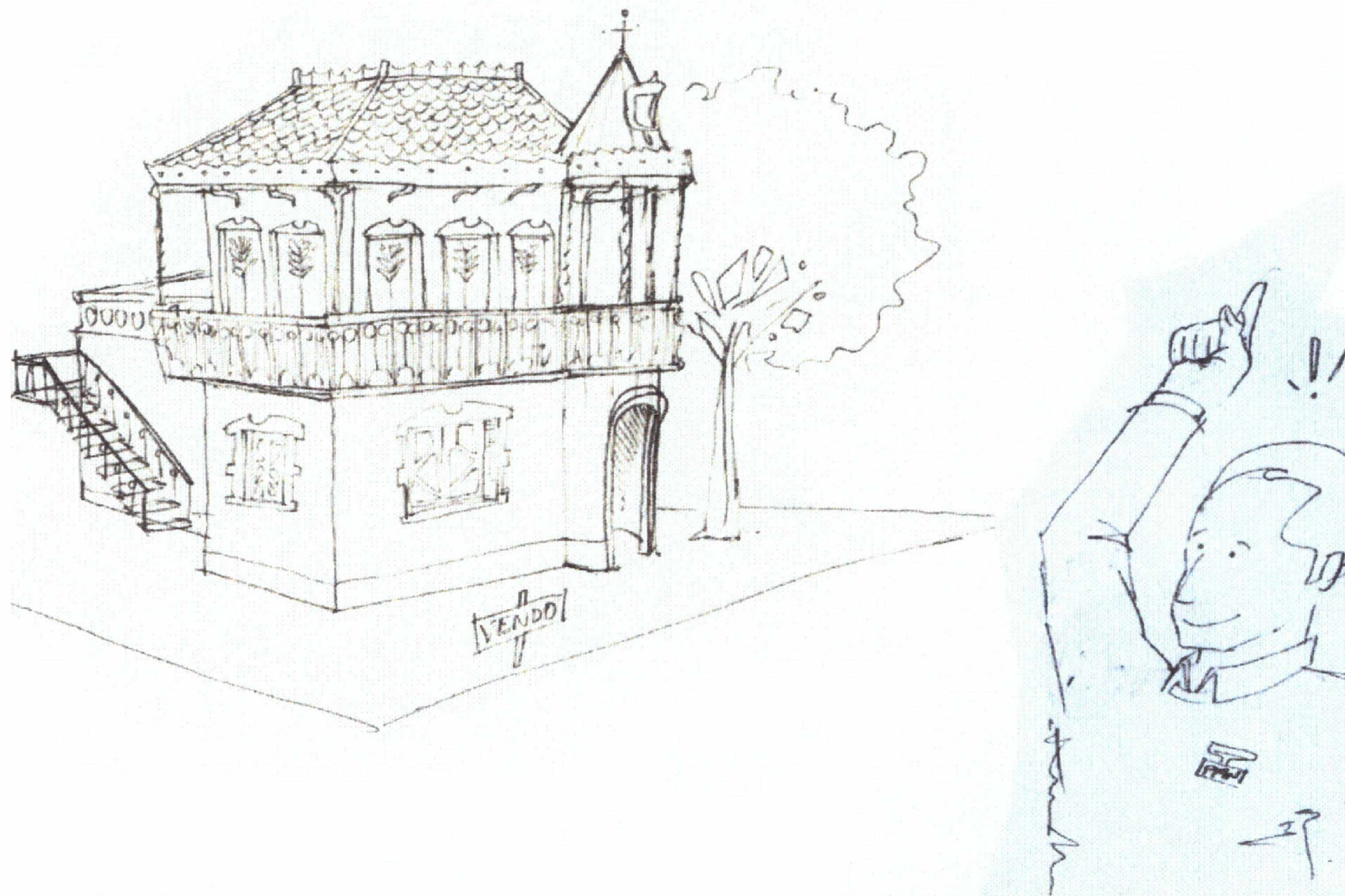
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

O aproveitamento do imóvel deverá ocorrer ^{em} até 5 anos após a desapropriação pelo próprio Poder Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, através de licitação e mantida a mesma obrigação.

Direito de Preempção



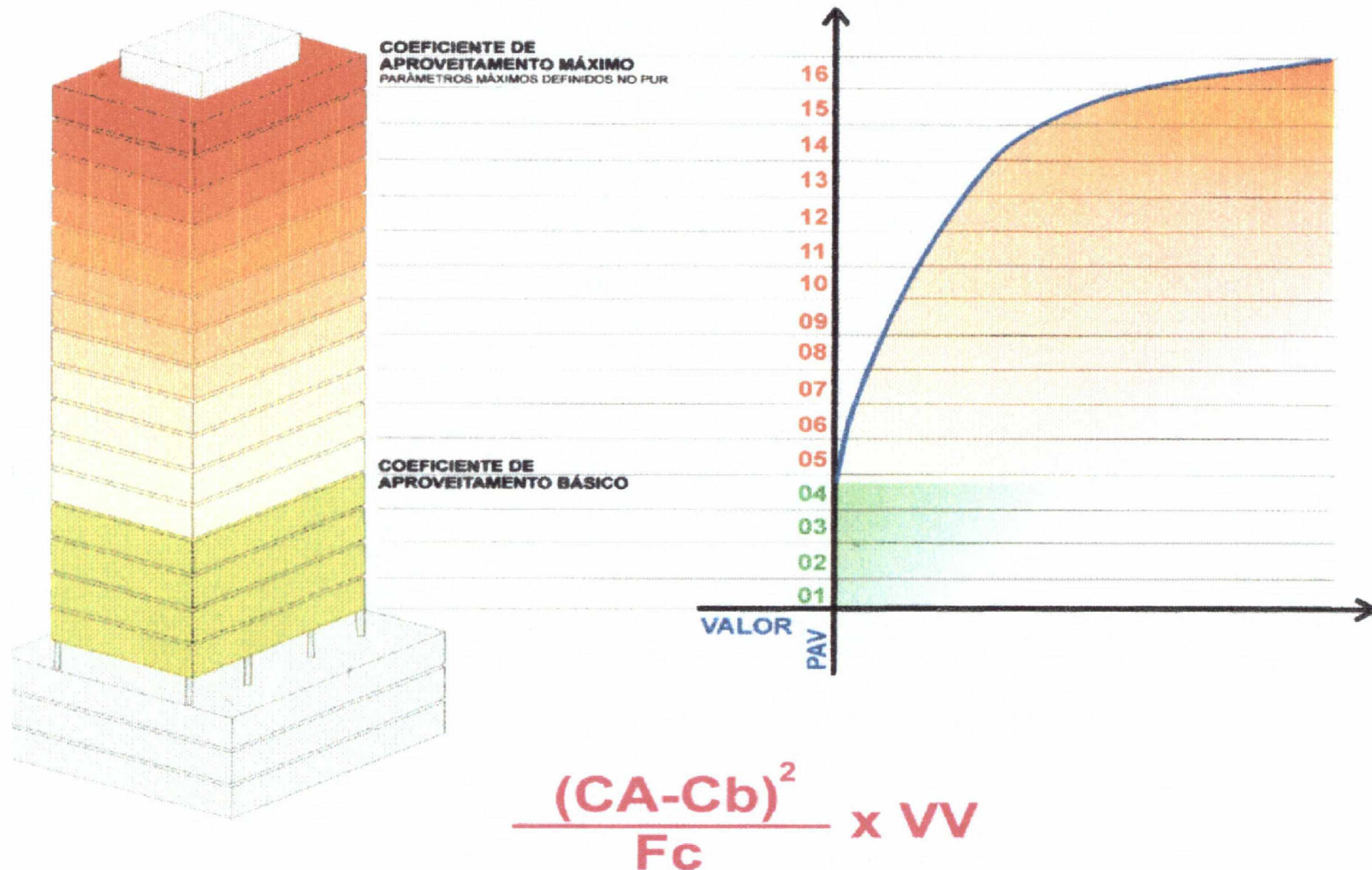
DIREITO DE PREEMPÇÃO

O direito de preempção é a preferência do Município para aquisição de imóvel quando necessitar de áreas para as seguintes finalidades previstas no Estatuto da Cidade:

- regularização fundiária;
- habitação de interesse social;
- reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Lei específica delimitará as áreas em que incidirá e o o prazo de vigência, relacionando cada área a uma ou mais finalidades

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO) E DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO)

São premissas adotadas pelo Grupo de Trabalho de Política Urbana – GPU na regulamentação do solo criado: fazer justiça social urbana, através da distribuição dos recursos arrecadados para áreas de baixa renda e melhoria da infra-estrutura da cidade; orientar o crescimento da cidade, restringindo com cobrança maior e incentivando com a cobrança menor ou isenção, e levar à diminuição do valor da terra, a médio e longo prazo.

O direito de construir será oneroso em toda a zona urbana do município de Niterói, sempre que o coeficiente de aproveitamento do terreno for superior ao coeficiente básico de aproveitamento do terreno, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).

Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais, hospitais, clínicas, escolas, hotéis e pousadas. Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) poderão indicar frações urbanas isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado).

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO)

Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) serão aplicados somente com as seguintes finalidades:

- regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Propõe-se a criação do Fundo Municipal do Solo Criado, que se constituirá dos recursos obtidos com a cobrança da outorga onerosa do direito de construir, a ser regulamentado por decreto.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO)

A fórmula do cálculo de cobrança estipulada é:

$$SC = \frac{(Ca - Cb)^2 \times VV}{FC}$$

Onde:

SC = valor do solo criado

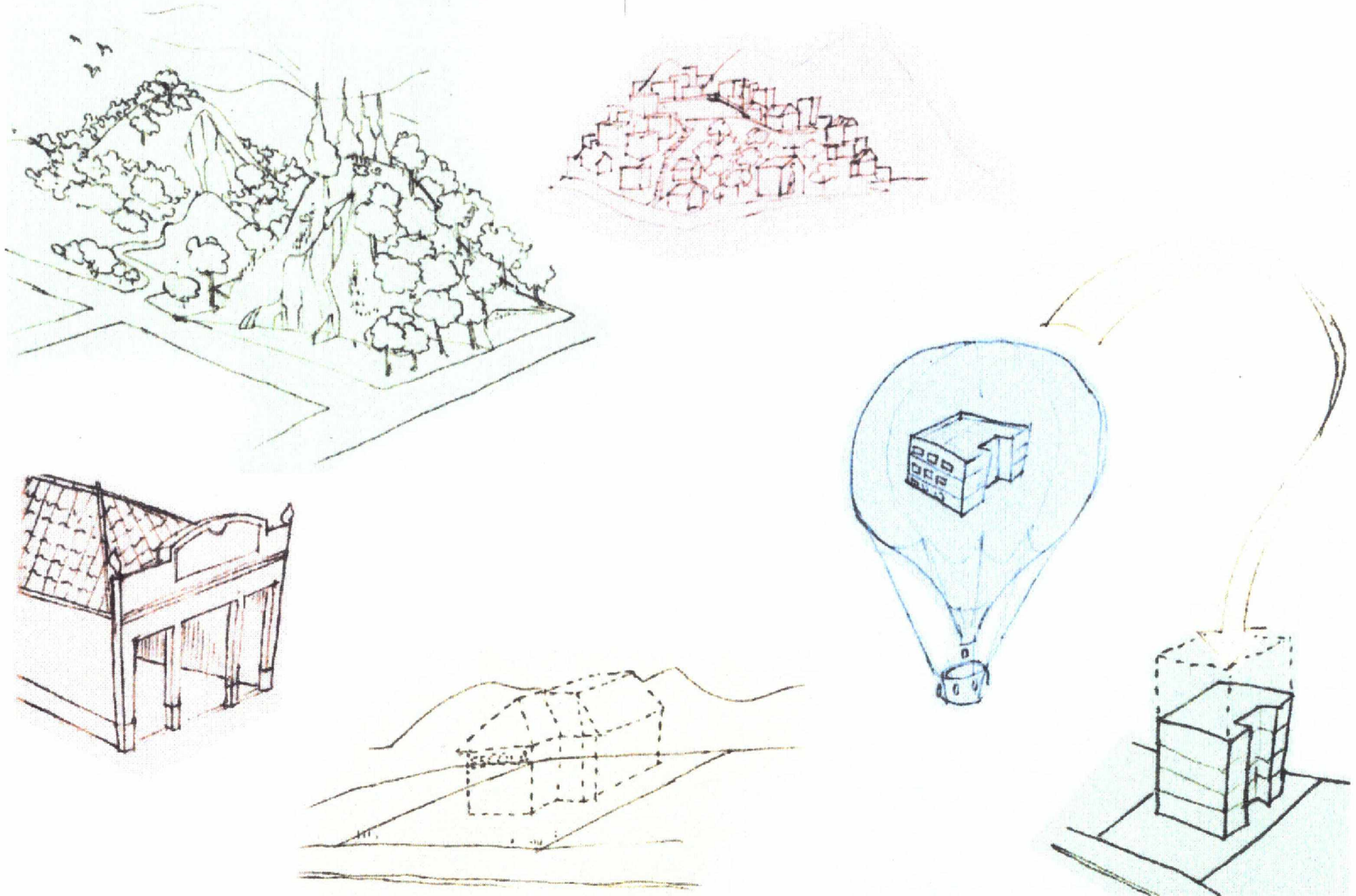
Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno, que é calculado dividindo-se a área edificável computável pela área do terreno

Cb = coeficiente de aproveitamento básico, indicado por fração urbana no PUR

FC = fator de correção (PUR), indicado por fração urbana no PUR

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto Progressivo sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

Transferência do Direito de Construir



TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A transferência do direito de construir permite construir em outro local, ou alienar, o direito de construir previsto no Plano Urbanístico Regional (PUR) para o imóvel, somente quando este for necessário para as seguintes finalidades previstas no Estatuto da Cidade: regularização fundiária; urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; habitação de interesse social; equipamentos urbanos e comunitários, e preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural. É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de imóveis tombados e de áreas de risco e de preservação permanente consideradas *non aedificandi* nos termos da legislação pertinente.

Lei específica ou Planos Urbanísticos Regionais (PUR) autorizará sua aplicação, caso a caso, especificando definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel e, do imóvel receptor e do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber, com o gabarito máximo que poderá ser atingido. A aplicação do instrumento fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir.

Operação Consorciada



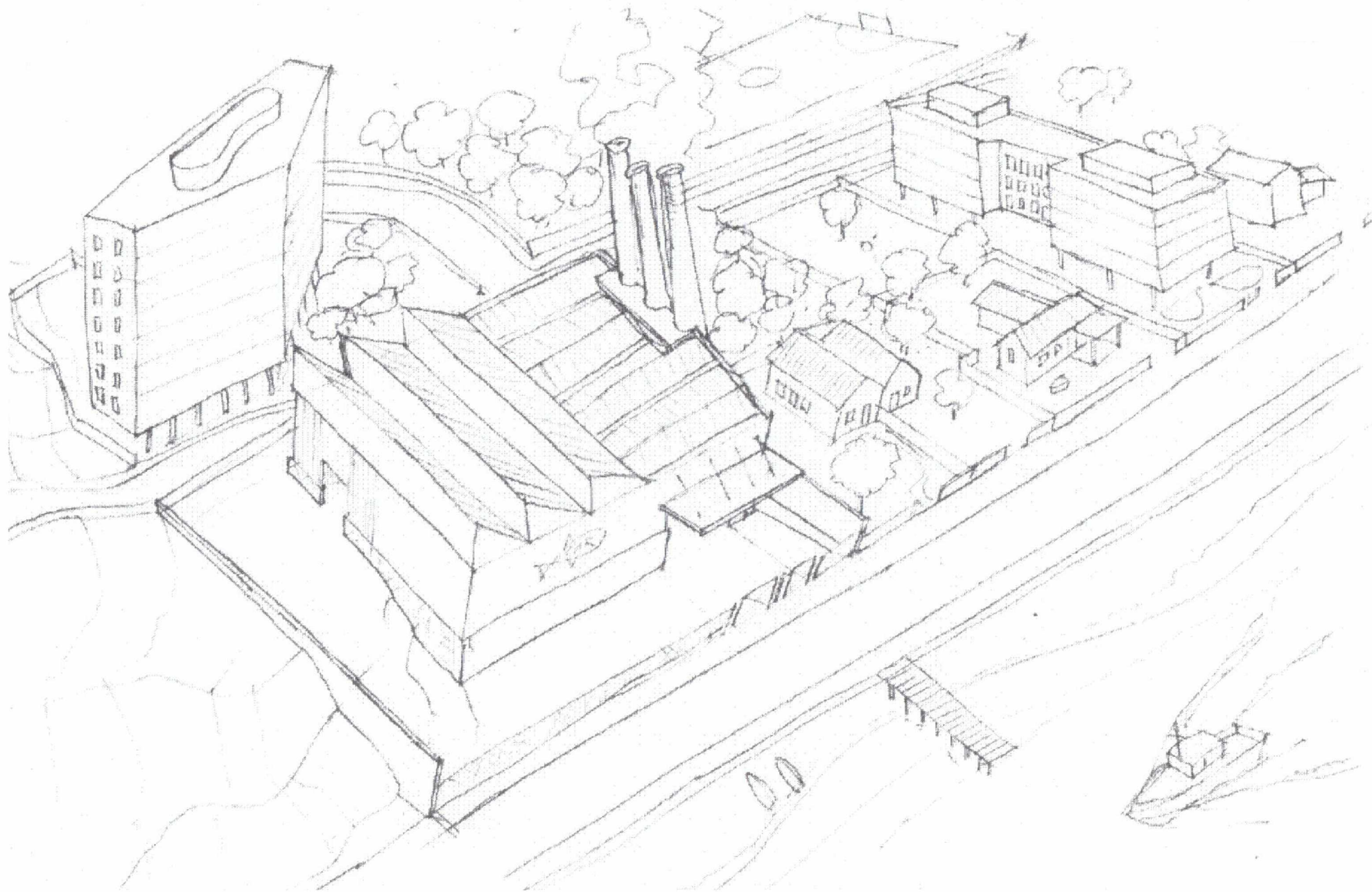
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, com participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Lei específica autorizará sua aplicação, caso a caso, estabelecendo: área e finalidades da operação; programas de ocupação e atendimento econômico e social para população diretamente afetada; modificação, se for o caso, de normas de parcelamento, uso, ocupação do solo e edificações, considerado impacto ambiental; previsão, se for o caso, de emissão pelo Município de certificados de potencial adicional de construção, negociáveis em leilão ou usados como pagamento de obras necessárias, livremente negociáveis e utilizáveis somente na própria área como direito de construir até os limites fixados pela mesma lei; contrapartida dos beneficiados pelas modificações de normas, com aplicação dos recursos obtidos somente na própria operação; estudo de impacto de vizinhança, e forma de controle social.

A minuta da revisão do Plano Diretor cria uma Comissão Municipal de Análise de Operações Urbanas Consorciadas, composta por representantes do poder público municipal e da sociedade organizada.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, não substituindo o estudo prévio de impacto ambiental requerido conforme legislação ambiental pertinente. A sua publicidade e conteúdo mínimo são fixados pelo Estatuto.

O Grupo de Trabalho de Política Urbana – GPU preparou a minuta da lei específica desse instrumento, conforme determina o Estatuto da Cidade, definindo os empreendimentos e atividades que dependerão do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, incluindo também os procedimentos para sua análise.

