

...: Imprimir ...



LEI MUNICIPAL Nº 2.123, DE 03/02/2004 - Pub. O Fluminense, de 04/02/2004

Estabelece instrumentos municipais da política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), nos termos da Lei Federal 10.257 de 10.07.2002 - Estatuto da Cidade.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O [artigo 8º da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação:

"DOS INSTRUMENTOS EM GERAL

Art. 8º Consideram-se Instrumentos implementadores do Plano Diretor, sem prejuízo dos Instrumentos urbanísticos relacionados no artigo 311 da Lei Orgânica do Município, com o objetivo de fazer cumprir a função social da propriedade urbana:

I - Instrumentos de Planejamento Municipal:

- a) Plano Diretor;
- b) Lei de Parcelamento,
- c) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) Zoneamento Ambiental;
- e) planos, programas, projetos setoriais;
- f) Planos Urbanísticos Regionais (PUR);
- g) Plano Plurianual;
- h) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- i) gestão orçamentária participativa;
- j) planos de desenvolvimento econômico e social;
- l) Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA)
- m) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

II - institutos tributários e financeiros:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- c) Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária;
- d) Fundo Municipal de Conservação Ambiental (FMCA);
- e) contribuição de melhoria;
- f) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de Áreas de Especial Interesse;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir (solo criado) e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

§ 1º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas na forma da Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

§ 2º Os Instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 3º Os Instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do poder público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil através de:

I - promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;

IV - apreciação nos conselhos municipais competentes.

§ 4º Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar Convênios, Contratos e Consórcios com outros Municípios e Órgãos da Administração Direta, Indireta e Fundacional do Estado e da União, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei."

Art. 2º O [artigo 9º da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação:

"DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 9º Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, ou de qualquer de suas condições ou prazos, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) poderá ainda ser progressivo no tempo de forma a assegurar a função social da propriedade, nos termos do art. 156, § 1º, da Constituição Federal de 1988, nos vazios urbanos e em Áreas de Especial Interesse Social criadas para fins de implantação de programas ou projetos habitacionais de baixa renda.

§ 2º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na mesma lei específica que determinar a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa do Município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma da Lei.

§ 4º É vedada a concessão de reduções, isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º O IPTU progressivo no tempo de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no Município de Niterói."

Art. 3º O [artigo 10 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor passa a vigorar com a seguinte redação:

"DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 10. 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, devendo os prazos e as condições para implementação serem fixados em lei municipal específica.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo a ser definido nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) ou em legislação específica.

§ 2º O parcelamento e edificação compulsórios não poderão incidir sobre áreas de preservação permanente, Áreas de Especial Interesse Ambiental, unidades de conservação de proteção integral, Zonas de Conservação da Vida Silvestre, Zonas de Preservação da Vida Silvestre, 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 outro imóvel urbano no Município de Niterói.

§ 3º 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.

§ 4º Os prazos a que se referem o *caput* deste artigo serão:

I - de 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - de 02 (dois) anos, no mínimo, e de 05 (cinco) anos, no máximo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

I - a notificação far-se-á:

a) por funcionário do órgão competente do poder público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea a deste parágrafo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no *caput* deste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º O poder público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

I - considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas;

II - o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 6º deste artigo, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios."

Art. 4º O [artigo 11 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 11. 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 respeitado os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).

§ 1º Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) poderão indicar frações urbanas isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado).

§ 2º Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais, hospitais, escolas, hotéis e pousadas, e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.

§ 3º A cobrança da outorga onerosa do direito de construir será definida pela fórmula:

$SC = [(Ca - Cb)^2 / FC] \times WV$, sendo: SC = valor do solo criado, Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno, Cb = coeficiente de aproveitamento básico, FC = fator de correção, WV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

§ 4º O coeficiente de aproveitamento do terreno (Ca) é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.

§ 5º Entende-se por área edificável computável a soma da área construída das unidades privativas situadas no embasamento e na cobertura e do somatório da área de todos os pavimentos da lâmina, descontadas as áreas de varandas e jardineiras.

§ 6º Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) e a regulamentação das áreas de especial

interesse definirão o coeficiente de aproveitamento básico e o fator de correção cada fração urbana.

§ 7º O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário será fixado pelo índice utilizado pelo Município no momento da expedição da licença de construir, podendo o seu pagamento ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo aceite condicionado à quitação de todas as parcelas.

§ 8º O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implicará na incidência sobre seu valor de multa de dez por cento, além de juros de mora de 0,3% ao dia."

Art. 5º O [artigo 12 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação:

"DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico, paisagístico ou social;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput* deste artigo.

§ 2º A aplicação do Instrumento previsto no *caput* deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.

§ 3º A transferência do direito de construir será estabelecida por lei municipal específica, caso a caso, especificando-se:

I - 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;

II - definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;

III - as recomendações do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

§ 4º É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas *non aedificandi* nos termos da legislação pertinente.

§ 5º Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infraestrutura local ou que gere impactos no Sistema Viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local."

Art. 6º Os [artigos 13 e 14 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor passam a vigorar com a seguinte redação:

"DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 13. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações dos índices urbanísticos, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º As operações urbanas consorciadas, após a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, serão aprovadas, caso a caso, por lei municipal específica, que delimitará a área para aplicação e estabelecerá o plano da operação, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

- II - programa básico de ocupação da área, com as medidas previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo que serão incluídas, definindo-se o potencial adicional de construção que a área poderá receber e os gabaritos máximos que deverão ser respeitados;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança e respectivo relatório com parecer conclusivo;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas nos incisos I ou II do § 1º deste art.;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 3º Os recursos obtidos pelo poder público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 4º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do poder público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 14. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada."

Art. 7º O [artigo 15 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor passa a vigorar com a seguinte redação:

"DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 15. 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.

§ 1º 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.

§ 2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei, não podendo computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da Lei.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 10 desta Lei."

Art. 8º O [artigo 16 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992, que institui o Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação:

"DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 16. O direito de preempção confere ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, que poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico.

§ 1º O direito de preempção será definido por lei municipal, que deverá enquadrar cada imóvel em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no *caput* deste artigo, e deverá fixar o seu prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 4º À notificação mencionada § 3º será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 5º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos § 3º e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 6º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 7º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do Instrumento público de alienação do imóvel.

§ 8º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 9º Ocorrida à hipótese prevista no § 8º deste artigo o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele."

Art. 9º O [artigo 17 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação:

"DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 17. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal.

§ 1º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e Patrimônio Natural e Cultural;
- VIII - nível de ruídos;
- IX - qualidade do ar;
- X - vegetação e arborização urbana;
- XI - capacidade da infraestrutura de saneamento.

§ 2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do poder público municipal, por qualquer interessado.

§ 3º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental."

Art. 10. Fica adicionado o [§ 3º ao art. 18 da Lei 1157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, com a seguinte redação:

"§ 3º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir - solo criado - serão aplicados somente com as seguintes finalidades, garantida uma alocação mínima de 30% para as ações referidas nos itens I, II e III:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse arqueológico, histórico, cultural, ambiental ou paisagístico."

Art. 11. O Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, previsto pelo [art. 102 da Lei 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a denomina-se Conselho Municipal de Política Urbana, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

"DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 102. O Poder Executivo instituirá o Sistema Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste Plano Diretor, composto pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão ambiental e urbanística e pelo Conselho Municipal de Política Urbana."

Art. 12. O [artigo 104 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 104. Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana, Órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, permanente e deliberativo, conforme suas atribuições, integrante da Administração Pública Municipal, tendo por finalidade assessorar, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano com participação social e integração das políticas fundiária e de habitação, de saneamento ambiental e de trânsito, transporte e mobilidade urbana.

§ 1º O Conselho Municipal Política Urbana é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento, e ficará vinculado funcionalmente ao Órgão Gestor da Política Urbana Municipal.

§ 2º O Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana será composto de 18 (dezoito) membros titulares e de 18 (dezoito) membros suplentes, respeitando a seguinte proporcionalidade entre os segmentos, estabelecida pela Conferência Nacional das Cidades para o Conselho Nacional das Cidades:

- 5 (cinco) representantes indicados pelo Poder Executivo;
- 2 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo;
- 5 (cinco) representantes indicados pelos movimentos sociais e populares;
- 2 (dois) representantes indicados pelo segmento empresarial;
- 2 (dois) representantes indicados pelos trabalhadores;
- 1 (um) representante indicados pelas entidades profissionais e acadêmicas;
- 1 (um) representante indicados pelas organizações não governamentais.

§ 3º No cumprimento de suas finalidades, são atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana:

I - propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação de Instrumentos da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais em consonância com as deliberações da Conferência Nacional das Cidades;

II - propor, debater e aprovar diretrizes e normas para a implantação dos programas a serem formulados pelos órgãos da Administração Pública Municipal relacionados à política urbana;

III - acompanhar e avaliar a execução da política urbana municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

IV - propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

V - emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal 10.257/2001 - "Estatuto da Cidade" e demais legislação e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal;

VI - propor aos órgãos competentes medidas e normas para implementação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística, e em especial do Plano Diretor;

VII - Sugerir eventos destinados a estimular a conscientização sobre os problemas urbanos e o conhecimento da legislação pertinente, e a discutir soluções alternativas para a gestão da Cidade, bem como outros temas referentes à política urbana e ambiental do Município;

VIII - propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano;

IX - promover mecanismos de cooperação entre os Governos da União, Estado, e os Municípios da Região Metropolitana e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano;

X - promover a integração da política urbana com as políticas socioeconômicas e ambientais municipais e regionais;

XI - promover a integração dos temas da Conferência das Cidades com as demais conferências de âmbito municipal e regional;

XII - dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;

XIII - convocar e organizar a cada dois anos a etapa preparatória municipal da Conferência Nacional das Cidades;

XIV - propor a realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento urbano;

XV - opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos, pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos Instrumentos previstos no Plano Diretor;

XVI - elaborar e aprovar o regimento interno e formas de funcionamento do Conselho e das suas Câmaras Setoriais.

§ 4º As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo a participação da sociedade.

§ 5º O Poder Executivo indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana."

Art. 13. O [artigo 106 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 106. Para garantir a gestão democrática da Cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes Instrumentos:

I - Conselho Municipal de Política Urbana, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

II - Conselho Municipal de Meio Ambiente, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

III - debates, audiências e consultas públicas;

IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;

V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - acesso às informações disponíveis;

VII - encontros locais e de Câmaras Temáticas, a serem promovidos periodicamente pelos órgãos municipais responsáveis;

VIII - integração dos conselhos de políticas setoriais no Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea 'i' do inciso I do art. 8º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal."

Art. 14. O [artigo 109 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 109. Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) são leis de iniciativa do Poder Executivo, elaborados pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão urbanística e ambiental, que estabelecem o modelo de uso e ocupação do solo para cada região de planejamento, devendo obedecer às condicionantes estabelecidas pelo diagnóstico ambiental e viário municipal, cuja existência é condição para a elaboração do PUR, garantida a ampla participação da comunidade local, observadas as diretrizes fixadas na presente Lei e considerando:

I - as particularidades locais, ouvidas as comunidades diretamente envolvidas;

II - as diretrizes traçadas neste Plano Diretor, em especial as Diretrizes Setoriais;

III - os modelos de organização territorial definidos neste Plano Diretor para cada uma das sub-regiões de planejamento."

Art. 15. O [artigo 255 da Lei nº 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 255. O Poder Executivo nomeará os membros titulares e suplentes indicados para o Conselho Municipal de Política Urbana, conforme previsto no § 2º do artigo 104, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da aprovação da presente Lei."

Art. 16. A [Lei Municipal 1.157](#), de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar acrescida de

um novo [artigo 256](#), renumerando-se o artigo subsequente que passa a ser [art. 257](#):

"Art. 256. A lei que institui o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as Diretrizes e as prioridades nele contidas."

Art. 17. A primeira revisão do atual Plano Diretor deverá ser realizada dentro do mesmo prazo estabelecido pelo [art. 50 da Lei Federal 10.257](#) de 10 de julho de 2001.

Art. 18. Fica revogado o Instrumento denominado "Operações Interligadas" que passa a ser substituído pelas "Operações Urbanas Consorciadas", aplicável de acordo com as normas definidas na [Lei Federal 10.257/2001](#) e nesta Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as [Leis nº 1.732](#), de 06 de maio de 1999 e [nº 1.824](#), de 09 de maio de 2001, e o Decreto nº 8.088, de 28 de junho de 1999.

Prefeitura Municipal de Niterói, 03 de fevereiro de 2004.

*GODOFREDO PINTO
PREFEITO*

*PROJETO Nº 43/2002
AUTOR: SUBSTITUTO A MENSAGEM
EXECUTIVA Nº 13/2002
10/0038/2004*