

Continuação

§ 1º A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta Lei.

§ 2º A transferência prevista na *caput*, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em Lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.

§ 3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 89. O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

I – os imóveis enquadrados como ZEPAC-IIP e ZEPAC-APAC poderão transferir o potencial construtivo básico definido em razão de sua localização;

II – os imóveis enquadrados como ZEIA, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Niterói poderão transferir seu potencial construtivo básico.

§ 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso I do *caput* dependerá de parecer favorável da Secretaria Municipal de Cultura.

§ 2º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do *caput*:

I – dependerá de parecer favorável da Secretaria de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade;

II – ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 3º Não poderão ser realizadas transferências de potencial construtivo originário das Área de Proteção do Ambiente Paisagístico (APAP).

Art. 90. Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do art. 124 desta Lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado pela multiplicação da área do terreno cedente pelo coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência.

§ 1º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade deverá expedir Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, constando no mínimo:

I – o potencial construtivo passível de transferência;

II – a data de referência;

III – valor unitário por metro quadrado do terreno cedente;

IV – informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

§ 2º Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade;

Art. 91. A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

I – melhoramentos viários para implantação de corredores de transporte público coletivo;

II – programas de provisão de Habitação de Interesse Social;

III – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV – implantação de parques planejados, de acordo com o Mapa 05 anexo a esta Lei, situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano.

§ 1º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do *caput*, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 2º Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos do art. 92.

Art. 92. Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações, previstos no art. 91 desta Lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PC_{pt} = Atc \times C_{Am} \times Fi$, onde:

PC_{pt} – potencial construtivo passível de transferência;

Atc – área do terreno a ser doada;

C_{Am} – coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

Fi – fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

§ 1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

I – 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de transporte público coletivo;

II – 1,5 (um e cinco décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social;

III – 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV – 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques.

§ 2º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade deverá expedir Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, constando no mínimo:

I – potencial construtivo passível de transferência;

II – a data da doação;

III – coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

IV – valor por m² metro quadrado do terreno doado;

V – informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com doação de terreno.

§ 3º Será considerada como data de doação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 93. Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos arts. 90 e 92 desta Lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PCr = (PC_{pt} \times VTcd) / (Cr \times C_{Amx}cd)$, onde:

PCr – potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PC_{pt} – potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade;

$VTcd$ – valor por metro quadrado do terreno cedente ou doado vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade;

Cr – valor um metro quadrado da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

$C_{Amx}cd$ – coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade.

§ 1º Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no art. 92, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ($C_{Amx}cd$) igual a 4 (quatro).

§ 2º Para fins do cálculo disposto no *caput* deste artigo, o valor do terreno cedente ou doado vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência ou de doação que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.

§ 3º Para cálculo do valor por metro quadrado da contrapartida correspondente à outorga onerosa no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no art. 83, adotando-se:

I – a área edificável computável total pretendida no terreno receptor, em m²;

II – o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, de acordo com o Quadro 03 desta Lei;

III – o fator de planejamento correspondente ao uso e à macroárea onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência;

IV – valor um metro quadrado do terreno receptor vigente na data de transferência.

§ 4º Será considerada como data de transferência a data do protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 94. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis enquadrados como ZEPAC-IIP fica condicionada à comprovação do estado de conservação do imóvel cedente, mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal de preservação.

§ 1º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório, deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação.

§ 2º Nos casos enquadrados no disposto no parágrafo anterior, a expedição da certidão de transferência de potencial construtivo fica condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.

Art. 95. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1,0 (um), desde que não estejam localizados nos perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor.

Capítulo
DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E ESTRUTURAÇÃO URBANA
Seção I
Das Operações Urbanas Consorciadas
Art. 96. 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 das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
III – a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.
§ 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 – delimitação da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada;
II – delimitação do perímetro expandido no qual poderão ser realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
III – 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;
IV – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
V – finalidades da operação;
VI – parecer conclusivo do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
VII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
VIII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
IX – natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 1º deste artigo;
X – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
XI – instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental na implantação da Operação Urbana Consorciada;
XII – estoques de potencial construtivo adicional;
XIII – forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;
XIV – fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos.
§ 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 <i>caput</i> , são nulas as licenças e autorizações a cargo do poder público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.
§ 5º Permanece vigente a Lei específica que regulamenta a OUC da Área Central de Niterói.
Art. 97. 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, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da 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 ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas Leis de cada Operação Urbana Consorciada.
§ 3º A Lei a que se refere o <i>caput</i> deverá estabelecer:
I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
II – o valor mínimo do CEPAC;
III – as formas de cálculo das contrapartidas;
IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso.
§ 4º A Prefeitura poderá estabelecer mecanismos que estimulem a implementação do Projeto de Intervenção Urbana da operação urbana por meio da vinculação dos CEPACs, podendo prever estímulos e desestímulos em função do tempo decorrido entre o Leilão do CEPAC e a sua vinculação.
§ 5º A Prefeitura editará norma geral regulamentando as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC.
Seção II
Das Áreas de Especial Interesse
Art. 98. As Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, poderão ser delimitadas no Município, a