



Nova Friburgo, 18 de março de 2025.

Ofício Gabinete nº 042/2025.

Ref.: Anteprojeto de Lei Complementar Municipal

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me do presente para apresentar, conforme as normas regimentais, anteprojeto de Lei Complementar Municipal com o objetivo de realizar importantes alterações em legislações concernentes à Política Urbana Municipal.

O projeto possui como intuito principal regularizar a forma de composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – COMDUT, importante órgão de participação da sociedade civil na discussão de matérias de relevância urbanística e ambiental, concernentes à Política Urbana Municipal, permitindo, com isso, o seu pleno e efetivo funcionamento.

Além disso, a legislação traz as competências do órgão consultivo de forma expressa, dando-se ênfase para o acompanhamento do planejamento e execução dos planos, programas e projetos previstos no plano diretor, assim como o acompanhamento da aplicação e utilização dos recursos do fundo municipal de desenvolvimento urbano e territorial.

Em outra parte deste projeto de lei, destaca-se a alteração da forma de pagamento e definição dos parâmetros afetos ao instituto da outorga onerosa, de modo a viabilizar e incentivar o crescimento vertical da cidade, com índices previstos expressamente na lei para que seja conferida maior segurança jurídica ao instituto.

Isto posto, Senhor Presidente, requeiro que Vossa Excelência se digne a determinar a tomada das medidas necessárias à atuação do presente Projeto de Lei Complementar Municipal, requerendo, ainda, sua tramitação em **regime preferencial**, conforme normas regimentais, com a ulterior deliberação do Plenário desta Honrosa Casa de Leis.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
G A B I N E T E

Aproveito o ensejo para externar votos de elevada estima e distinto apreço por Vossa Excelência e demais componentes dessa Honrosa Casa de Legislativa.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 18 de março de 2025.

JOHNNY MAYCON
PREFEITO



ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, suas atribuições e estrutura, altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar Municipal n.º 024/2006, Lei Complementar 107/2016, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO**, no uso legal das atribuições que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS E DA COMPOSIÇÃO DO COMDUT

Art. 1º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, de composição paritária - governo e sociedade, criado nos termos do artigo n.º 174 da Lei Complementar n.º 024/2006, passa a ser regido por esta Lei.

Art. 2º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, órgão permanente de caráter consultivo, de assessoramento, normativo e deliberativo, no que a Lei dispuser, será integrado pelos representantes e suplentes do Poder Público e dos segmentos da sociedade civil abaixo relacionadas:

I - 09 (nove) representantes do Poder Executivo Municipal, que deverão ser indicados por ato do Chefe do Poder Executivo, sendo, preferencialmente, as abaixo listadas ou as que venham a lhes suceder:

a) 01 (um) representante da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável;



- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal Fazenda;
- c) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil;
- d) 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;
- e) 01 (um) representante da Fundação Dom João VI;
- f) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Mobilidade e Urbanismo;
- g) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras;
- h) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- i) 01 (um) representante da Secretaria Municipal Turismo.

II - 01 (um) representante do Poder Legislativo Municipal que deverá ser indicado por ato do Presidente da Câmara de Vereadores.

III - 10 (dez) representantes da sociedade civil, distribuídos pelos seguintes segmentos:

- a) 01 (um) representante de entidade de classe;
- b) 01 (um) representante das instituições de ensino superior, tecnológico e profissionalizante estabelecidos no Município;
- c) 03 (três) representantes de Associações de Moradores ou Sociedades Amigos de Bairro, legalmente constituídas e em funcionamento no território do Município de Nova Friburgo, sendo 01 (uma) de cada Bacia Hidrográfica do Município, quais sejam, Bacia do Rio Grande; Bacia do Rio Bengalas e dos Ribeirões e Bacia do Rio Macaé;



- d) 02 (dois) representantes de entidades do Terceiro Setor, devendo 01 (um) deles ser vinculado à defesa das pessoas portadoras de necessidades especiais;
- e) 03 (três) representantes do setor de comércio, serviços, indústria e construção civil.

Parágrafo único. Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT não receberão remuneração, sendo a participação considerada relevante serviço prestado ao Município.

Art. 3º. A expressão Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial e a sigla COMDUT se equivalem para efeito de referência e comunicação.

Art. 4º. Cada entidade representativa dos segmentos previstos nesta Lei será definida após chamamento público a ser realizado pela municipalidade, mediante a publicação de edital.

§ 1º. Cada entidade representativa dos segmentos dispostos nesta Lei deverá indicar 01 (um) titular e 01 (um) suplente, sendo certo que ambas as vagas só poderão computar um único voto em plenária.

§ 2º. Havendo mais de uma entidade concorrendo a vaga do mesmo segmento, deverá ser feita uma votação entre as partes envolvidas para definição de qual entidade fará a representação.

I - A votação será conduzida por uma Comissão Eleitoral composta por 03 (três) membros designada por ato do Poder Executivo Municipal, podendo ser incorporados, temporariamente, outros servidores municipais.

II - Poderá assumir a suplência, membro da entidade segunda colocada nas eleições, se houver.

§ 3º. As pessoas indicadas pelas entidades devem, obrigatoriamente, estar vinculadas a elas.



§ 4º. Cessado o vínculo do representante com sua entidade, o mesmo deverá ser substituído.

§ 5º. Os representantes do COMDUT serão substituídos, em suas eventuais ausências e impedimentos, pelos respectivos suplentes, podendo ser substituídos a qualquer tempo pela respectiva entidade, mediante prévia comunicação.

§ 6º. As entidades mencionadas no artigo 2º, para se candidatarem a participar do COMDUT, deverão apresentar comprovação da sua atuação nos respectivos segmentos e estarem constituídas e em funcionamento há pelo menos 01 (um) ano.

§ 7º. Cada segmento definirá o processo de eleição entre seus pares presentes na data da Eleição, devendo produzir ata específica, assinada pelos participantes.

§ 8º. Se no processo eleitoral mencionado, não houver entidades em número suficiente para compor as vagas existentes, as remanescentes poderão ser ocupadas por outras entidades e segmentos por decisão da Comissão Eleitoral.

§ 9º O conselheiro terá 15 (quinze) dias após a publicação de sua nomeação, para tomar posse do mandato e se isso não ocorrer, o Chefe do Poder Executivo nomeará outro Conselheiro, anulando, no mesmo Ato, a nomeação anterior.

Art. 5º. Perderá a vaga no COMDUT a entidade cujos representante e suplente, no período de um ano, deixarem de comparecer, sem justificativa prévia, a três sessões consecutivas ou a cinco sessões alternadas, devendo a substituição ocorrer conforme regimento interno

Art. 6º. O mandato das entidades integrantes do Conselho será de 02 (dois) anos, permitida uma única recondução por igual período, nos moldes a serem definidos por regimento interno.



CAPITULO II

DA COMPETÊNCIA DO COMDUT

Art. 7º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, órgão com atribuição de apoiar a implementação e o monitoramento do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, tendo por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, possui como funções as abaixo transcritas, além de outras previstas em Lei:

I - acompanhar o planejamento e a execução da política de desenvolvimento urbano e territorial do Município, em especial, a implementação e revisão do Plano Diretor Participativo;

II - acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor Participativo;

III - acompanhar a aplicação e a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;

IV - monitorar a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, da transferência do direito de construir, do parcelamento e uso compulsório, do direito de preempção e das operações urbanas consorciadas;

V - acompanhar o controle urbanístico e emitir parecer nos casos omissos da legislação urbanística;

VI - convocar, organizar, solicitar e coordenar as conferências municipais, assembleias territoriais, seminários e audiências públicas na hipótese de omissão do Poder Executivo;



VII – manifestar-se, em caráter consultivo, quando submetidos pela municipalidade, sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança- EIV e Relatórios de Impacto de Vizinhança - RIV.

VIII - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano-ambiental;

IX - manifestar-se, sem vinculação do Poder Público, sobre as propostas de alteração da legislação relativa ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município;

X- constituir e alterar câmaras temáticas e especiais, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções.

§ 1º - O COMDUT deverá elaborar o seu Regimento Interno, dentro de 90 (noventa) dias após a sua instalação, para ser submetido à aprovação, mediante decreto do Prefeito.

§ 2º - Fica integralmente revogado o art. 177 da Lei Complementar 024/2006.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. O artigo 121 da Lei Complementar Municipal n.º 024 de 28 de dezembro de 2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 121. A instalação dos Empreendimentos de impacto, assim definidos em Lei, dependerá da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pela municipalidade, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT quando necessário.

Art. 9º. O § 1º do artigo 138 da Lei Complementar Municipal n.º 024 de 28 de dezembro de 2006 passa a vigorar com a seguinte redação:



§ 1º. O índice de planejamento pode variar de 0,1 (um décimo) a 0,5 (cinco décimos), a depender dos seguintes percentuais de utilização do coeficiente de aproveitamento adicional, ou seja, daquele aferido entre a diferença do CA que se pretende utilizar e o CA básico:

I - 0,5 (cinco décimos) quando a área extrapolada for de até 15% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

II - 0,4 (quatro décimos) quando a área extrapolada for acima de 15% até 30% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

III - 0,3 (três décimos) quando a área extrapolada for acima de 30% até 60% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

IV - 0,2 (dois décimos) quando a área extrapolada for acima de 60% até 80% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

V - 0,1 (um décimo) quando a área extrapolada for acima de 80% até 100% do apurado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo.

Art. 10. O § 2º do artigo 138 da Lei Complementar Municipal n.º 024 de 28 de dezembro de 2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º. Para os imóveis situados nas Zonas de Expansão Prioritária (ZEP) prevista na LCM n.º 131/2019, ou outra que sucedê-la, a contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = \frac{(At \times Vm \times Cp \times Ip)}{2}$$

2

Art. 11. A gradação do índice de planejamento prevista no Art. 9º, bem como a fórmula estabelecida no Art. 10, somente terão aplicabilidade para os casos em que o lançamento, pela administração pública, dos valores auferidos e devidos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir, ainda não houver ocorrido, não alcançando, assim, os valores já lançados, mesmo que não pagos ou parcelados.



Art. 12. O valor total da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC - poderá ser realizado em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas em valor nunca inferior a 08 (oito) salários-mínimos cada, acrescidas de juros compensatórios e correção monetária.

I - Caso o valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir seja passível de parcelamento, deverá se observar o seguinte:

- a) no caso de parcelamento em até 03 (três) parcelas mensais e consecutivas, não haverá incidência de juros, somente de correção monetária;
- b) se o parcelamento se der de 04 (quatro) até 07 (sete) parcelas, incidirá sobre elas correção monetária e juros compensatórios no percentual de 0,5% ao mês;
- c) se o parcelamento se der de 08 (oito) até 12 (doze) parcelas, incidirá sobre elas correção monetária e juros compensatórios no percentual de 1% ao mês;

II - O pagamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, seja do montante integral ou da primeira parcela, deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias da emissão do Alvará de Construção pelo órgão competente.

III - A expedição do “habite-se” da obra cuja outorga onerosa do direito de construir tenha sido objeto de parcelamento, fica condicionada à quitação total do valor devido.

IV - Não será possível conceder o reparcèlement de parcelamentos concedidos nas condições previstas nos dispositivos anteriores.

V - O atraso no pagamento de qualquer das parcelas, que supere 30 (trinta) dias da data de vencimento, acarretará no vencimento antecipado das demais parcelas, e gerará aplicação de



multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo único. Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo, a complementar ou alterar, por ato próprio, as previsões contidas nos dispositivos anteriores, concernentes a forma de cobrança e parcelamento dos valores devidos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir, incluindo o valor mínimo de cada parcela.

Art. 13. O artigo 166 da Lei Complementar Municipal n.º 024 de 28 de dezembro de 2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 166. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano e ambiental, definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de EIV, a ser apreciado e aprovado pela municipalidade, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, quando necessário.

Art. 14. O artigo n.º 181 da Lei Complementar Municipal n.º 024, de 28 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescido de parágrafo único a seguir transcrito:

Art. 181. (...)

Parágrafo único: A regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial se dará por Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 15. Fica revogado o Inciso I do artigo 185 da Lei Complementar Municipal n.º 024 de 28 de dezembro de 2006.

Art. 16. O artigo 7º da Lei Complementar Municipal n.º 107, de 05 de julho de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:



Art. 7º. A análise do EIV e RIV será realizada pela municipalidade e deverá ocorrer no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis decorridos da apresentação do mesmo pelo empreendedor, que deverá ser notificado, pelos meios legais, em relação a qualquer pendência ou exigência.

§ 1º. Poderá a municipalidade, submeter o EIV e RIV à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, em caráter consultivo e não vinculativo.

§2º. Na hipótese de ser apresentada exigência, ou em sendo necessário, ouvir o COMDUT, o cômputo do prazo para análise será interrompido e reiniciará quando houver o cumprimento integral das exigências ou após a manifestação do COMDUT a depender da hipótese.

§ 3º. Na hipótese de decorrer o prazo de 90 (noventa) dias sem manifestação e/ou exigência, ou sem que tenha ocorrido outra causa interruptiva, considerar-se-á aprovado o EIV e RIV, o que não importará em impedimento para que Poder Público, de ofício, solicite, fundamentadamente, estudos complementares e a adoção de medidas mitigatórias.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 18 de março de 2025.

JOHNNY MAYCON
PREFEITO