



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 14ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão  
2 2013/2016 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na  
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 24 de agosto de 2015, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: O presidente suplente Emanuel Sader,  
5 Tiago Loback ( Secretaria de Meio Ambiente), Andrea Mansur (Secretaria de Habitação),  
6 Fabiano Gonçalves ( Secretaria de Desenvolvimento Econômico), Roberto F. Jales (Poder  
7 Legislativo) José Vitor Júnior (Poder Legislativo), Paulo S. de Oliveira (FAMNIT), Joel Pereira  
8 (FAMNIT), Halphy Cunha ( Águas de Niterói), Paulo Cheade (ADEMI), Moacir Florido  
9 (ADEMI), Carlos Alberto Serafini ( ABIO), Daniel Mendes (IAB). A reunião foi iniciada pelo  
10 presidente suplente do COMPUR, Emanuel Sader, que justificou a ausência da presidente  
11 Verena. Com a palavra, o subsecretário Renato Barandier explica, mostrando na apresentação de  
12 slides, a distribuição dos arquivos e propõe dar continuidade à última reunião, na qual as  
13 propostas eram apresentadas aos conselheiros e votadas pelos mesmos. Daniel do IAB propõe  
14 alterar o artigo 18, porém, o subsecretário explica que essas propostas já foram discutidas e a  
15 situação explicada na reunião anterior, e diz que o artigo em questão é o 23. Daniel então  
16 comenta que gostaria de deixar claro que trouxe uma proposta para o artigo 18, que trata das  
17 zonas de interesse social, para reformular a abordagem do artigo, e prossegue para o artigo 23.  
18 Após a leitura do artigo por Renato, Daniel cancela sua proposta de retirá-lo e passa para o artigo  
19 71, no primeiro parágrafo, que diz “eliminar os recursos que não fossem destinados aos fundos de  
20 mobilidade”. O subsecretário conta que a proposta atual seria destinar parte da outorga onerosa  
21 arrecadada de algumas zonas para o Fundo Municipal de Habitação (FUHAB). Como isso é  
22 difícil de codificar as intenções, explica, até pela questão da transparência, para viabilizar o  
23 potencial construtivo, a prefeitura traz uma nova proposta, de modificar a divisão: ao invés de ser  
24 por zonas geográficas, fazer de todo o total arrecado destinar 30% para o FMU e os 70%  
25 restantes para o FUHAB. Com a palavra, Andrea comenta que a Habitação concorda com isso,  
26 por crer que não adianta instalarem unidades habitacionais sem estrutura de mobilidade. Com a  
27 palavra, o conselheiro Paulo Cheade explica que aprovar ponto a ponto sugestões que serão  
28 encaminhadas à comissão, e ela poderá ou não fazer emendas. Paulo Victor então resume as duas  
29 propostas até então: a de do SMU (proposta 1), que é destinar 70% ao FUHAB e 30% para o  
30 FMU, e a proposta 2 (Daniel IAB) que é 100% do fundo da outorga somente para habitação.  
31 Daniel Marques, ex-conselheiro, e Tiago Loback concordam em uma nova e terceira proposta:  
32 destinar 60% para o FUHAB, 30% para o FMU e 10% para meio ambiente. Com a palavra, o  
33 subsecretário conta que a seção 9 do estatuto da cidade, lei 10.257, lei federal, diz que o Plano  
34 Diretor pode fixar as áreas aonde será aplicada a outorga onerosa, que o Plano pode fixar também  
35 alteração das áreas de uso pessoal para uso da outorga, e no artigo 31, a lei municipal específica  
36 estabelecerá as condições a serem observadas pela outorga onerosa pelo direito de construir e de  
37 alteração de uso do solo, determinando a fórmula de cálculo pra cobrança, os casos passíveis de  
38 isenção por parte da outorga, e a contrapartida do benefício. E no final, o artigo 31, o estatuto da  
39 cidade diz que os recursos auferidos pela outorga onerosa do direito de construção e alteração de  
40 uso serão aplicadas com as finalidades previstas nos incisos I ao IX do artigo 26, artigo que fala  
41 do direito de empreender, mas os incisos que valem para ele são os mesmos que vale para  
42 aplicação da outorga onerosa. II: execução de programas e projetos habitacionais de interesse



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

43 social. III: Constituição de reserva fundiária. IV: Ordenamento e direcionamento da expansão  
44 urbana. V: Implantação de equipamentos urbanos e comunitários. VI: Criação de espaços  
45 públicos de lazer e áreas verdes. VII: criação de áreas de proteção ou conservação de outras áreas  
46 de interesse ambiental. VIII: proteção de áreas de interesse histórico ou paisagístico. O IX foi  
47 vetado. Com a palavra, Andrea diz para contratar empreendimento o maior empecilho é ter  
48 acessibilidade, transporte público perto, então o FMU faz parte do Minha Casa, Minha Vida, para  
49 cumprir uma portaria e atender as pessoas socialmente. Renato explica que não é para retirar de  
50 habitação. Andrea reforça em como o Minha Casa, Minha Vida é fundamental, pois mobilidade  
51 está inserida nele, e que também melhora o empreendimento. Portanto, propõe não tirar mais  
52 dinheiro desse fundo. Renato explica que a intenção não é tirar dinheiro, mas o Plano Urbanístico  
53 está focado em duas regiões: Oceânica e Pendotiba. Em ambas, historicamente de difícil acesso,  
54 seria descabido alguma proposta de tal natureza, mas a região de Pendotiba precisa ser  
55 estruturada inclusive para moradia de interesse social. Além disso, o dinheiro da outorga onerosa  
56 vem da construção de empreendimentos imobiliários da região, e estes também precisam de  
57 investimento, até para que seja possível gerar receita para o Fundo de Habitação Social, que não  
58 recebe um centavo, explica. A maior parte da arrecadação é feita para arrecadar dinheiro para o  
59 FUHAB, arrecadação que ainda é inexistente e está sendo proposta pelo PUR, para que tais  
60 investimentos também possam usufruir de uma estrutura de transporte adequada, a qual não se  
61 tem no momento. Dito isso, é entendido que sem destinar recursos para essa infraestrutura, tanto  
62 a habitação quanto os empreendimentos vão gerar recursos para o fundo como um todo. Antes de  
63 iniciar a votação, Emanuel Sader expõe que acha importante dosar a distribuição de fundos. Com  
64 a palavra, o conselheiro Fabiano Gonçalves que pede para tirar uma dúvida sobre o impacto das  
65 ações mitigatórias e o impacto viário, e pergunta se já não vai para diretamente o fundo de  
66 mobilidade. Renato explica que não, e que o impacto viário é baseado numa conta, que é usada  
67 para pagar o fundo de mobilidade baseado na lei. Explica que se um por um lado os  
68 empreendimentos impactam a partir de uma fórmula que é a quantidade de dados, a lei também  
69 obriga a ter esse impacto, seguindo a lógica do impacto viário. O subsecretário continua,  
70 explicando que o impacto com 50% de edificações e não conseguiria chegar a um montante capaz  
71 de estruturar o transporte público, e pede pra checar o artigo 9º. Com a palavra, o Secretário de  
72 meio Ambiente, Tiago Loback pergunta se essa proposta não faria forçar uma expansão das  
73 moradias e se os 10% para meio ambiente propostos por Andrea não seriam necessários. O  
74 subsecretário explica que a filosofia principal do zoneamento geográfico do PUR necessita de  
75 preservação urbana, justamente para tirar pressão das áreas de preservação. Com a palavra, Paulo  
76 Cheade comenta de uma proposta que foi vencida na última reunião, que entende que o valor da  
77 outorga é muito grande. Então, na ânsia de se ganhar muito, talvez se ganhe muito pouco.  
78 Historicamente, é melhor ter uma forma mais acessível em um valor absoluto maior e um  
79 quantitativo maior. Crê que a expectativa de arrecadação seja menos que a possível e desejada.  
80 Iniciada a votação, a proposta da SMU (70% para FUHAB, 30% para FMU) é a vencedora, com  
81 5 votos. Com a palavra, Daniel do IAB faz nova proposta: gostaria de alterar o artigo 76,  
82 parágrafo 5. Afirmar que não está definido o raio máximo de distância de doação de terras para a  
83 prefeitura, e gostaria de estabelecer um. Com a palavra, Renato explica que nem sempre as áreas  
84 onde esses empreendimentos acontecem são as áreas onde mais se carece de equipamentos, por



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 isso não foi estabelecido um limite. Comenta que caso se estabeleça uma 3-4 km algumas regiões  
86 não terão benefícios. O subsecretário explica que teria que ter algum empreendimento próximo  
87 das sub-regiões. Com a palavra, Emanuel Sader comenta que, baseado em sua experiência  
88 pessoal, que às vezes se viabiliza um empreendimento, mas a porção encontrada fica fora do  
89 limite. Então preferencialmente se resolve a questão. Solicitando e sendo consentida, a palavra  
90 passa para Paulo Cheade. O conselheiro então diz que não vê qual o problema em uma área  
91 doada ao município seja dentro do município, qual a necessidade de engessar. Pode acontecer uma  
92 carência totalmente diferente, como escola, postos de saúde e derivados, mas em Niterói, tudo  
93 fica em Niterói. Juntando as propostas de Daniel e Paulo, Andrea pede para criar uma terceira  
94 proposta, na qual se inclui a parte “desde que esteja de acordo com o diagnóstico de  
95 equipamentos comunitários.” Daniel então reformula sua proposta, sendo ela “preferencialmente  
96 na sub-região, mas obrigatoriamente na região (Pendotiba)”. Aberta a votação, a proposta de  
97 Paulo Cheade, não limitar à região ou sub-região, por ser em Niterói, vence com 9 votos.  
98 Emanuel Sader pergunta se mais alguém tem mais alguma observação, no Daniel se pronuncia.  
99 Daniel comenta que sua dúvida não está necessariamente no artigo, e é sobre o lote 1 da lei de  
100 regularização fundiária, na lei que estipula 360m<sup>2</sup>, e comenta que quando eles (IAB) o fazem  
101 usam no máximo 250m<sup>2</sup>. Mostrando o quadro 2A nos slides, Renato comenta que são parâmetros  
102 de parcelamento, e que cada zona tem uma dimensão mínima no lote, de testada de área e  
103 dimensões máximas de frente e área máxima. De fato, comenta, na ZEIS está testada o limite de  
104 360m<sup>2</sup>. Perguntando qual é a proposta, Daniel faz a sua: área máxima de 250m<sup>2</sup>, testada não se  
105 aplica. Uma visitante diz que para ela, são lotes de parcelamento, e para os processos de  
106 regularização fundiária que se deve ter um máximo de 250m<sup>2</sup>. Daniel comenta que não acha que  
107 se deve fechar em área mínima, mas área máxima. Paulo Victor faz uma proposta: colocar uma  
108 observação, um artigo para definir os parâmetros, pois é um bairro de parcelamento, ou seja,  
109 explica, uma edificação vai fazer um novo parcelamento, vai respeitar os quadros que estão ali.  
110 No caso específico de regularização fundiária será uma exceção, com área máxima de 250m<sup>2</sup>.  
111 Fica a seguinte proposta: elaborar um artigo onde a área máxima para regularização fundiária  
112 será de 250m<sup>2</sup>, sem restrição para testada e sem área mínima. Paulo pergunta se Daniel tem mais  
113 alguma proposta. Com resposta negativa, Emanuel Sader diz que agora irão mandar essas  
114 sugestões formais para que a comissão considere pelo legislativo se vai apresentar a emenda ou  
115 não, e dá por encerrado o encontro. A reunião teve seu término às 19h40min. Eu, Frederico de  
116 Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.