



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 30ª Reunião Ordinária 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 10 de agosto de 2015, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes Conselheiros A reunião foi iniciada pela presidente  
5 do COMPUR, que explicou que a ata da 30ª reunião ordinária do COMPUR, realizada no dia 27  
6 de julho de 2015, foi enviada como se fosse a ata da 31ª reunião, quando na realidade a 31ª era a  
7 que acontecia no momento, e aproveitou para perguntar se algum dos conselheiros já tinha  
8 alguma correção. A presidente Verena então lembrou que a data presente era muito importante  
9 para a prefeitura de Niterói, por ser o dia que foi inaugurado o Centro Integrado de Segurança  
10 Pública e que gostaria de convidar os conselheiros para agendar uma visita quando desejarem,  
11 deixando em aberto como uma proposta. E sem segundo lugar, gostaria de reiterar o  
12 compromisso do conselho de discutir propostas sobre o PUR de Pendotiba, e agradecer a  
13 presença dos vereadores, que estariam acompanhando os debates e as propostas, as quais seriam  
14 encaminhadas para o conselho da Comissão de Urbanismo da Câmara dos Vereadores.  
15 Perguntando quais conselheiros tinham propostas, Paulo Cheade disse ter dois temas: um  
16 relacionado às áreas das ZEPACs, e outro em relação à dupla contrapartida financeira. Lendo, o  
17 conselheiro diz “Embuta-se aos proprietários dos imóveis ou áreas inclusas nos ZEPACs a  
18 obrigação de sua preservação, vedando o uso comercial e embutando-se outras maneiras de se  
19 gerar receita como forma de amparar os custos de manutenção do imóvel, oferecemos como  
20 contrapartida somente a isenção de IPTU, que por si só não garante a realização das obras  
21 necessárias de sua manutenção. Somos inteiramente favoráveis a preservação dos bens que se  
22 enquadram nesta categoria, mas nos perguntados se os recursos economizados com a isenção do  
23 IPTU seriam suficientes para manter preservados imóveis que não poderiam ser utilizados  
24 comercialmente, correndo risco de ser tornarem abandonados como tantos outros existentes em  
25 nossa cidade. Nossa proposta, somos favoráveis a permissão do uso comercial destes imóveis,  
26 exigindo-se a proteção dos aspectos que justificaram a sua preservação, como forma de viabilizar  
27 a sua existência, em bom estado de conservação e preservá-las.” O segundo aspecto, diz, seria  
28 com relação ao valor da contrapartida financeira do solo criado. “A forma apresentada para  
29 cálculo da contrapartida financeira do solo criado, ao que nos parece, resultará em valores  
30 numéricos superiores aos atualmente praticados nas regiões da Baía. Trata-se de mais um  
31 imposto que será repassado ao valor dos imóveis a serem construídos na região. O projeto de lei  
32 do PUR de Pendotiba é o resultado do trabalho de alto nível realizado por parte da prefeitura e  
33 seus consultores, merecedor de nosso reconhecimento. É fundamental que a materialização dos  
34 conceitos preconizados nessa minuta de lei se realizem na prática, e que haja viabilidade  
35 comercial em estruturas e empreendimentos dessa região, inclusive como forma também de  
36 conservar as áreas destinadas à preservação. Neste momento difícil da economia nacional,  
37 encontramos dificuldades em dizer se um pavimento a mais ou a menos no gabarito das  
38 indicações, alteraria sua viabilidade comercial, já que hoje a liquidez está muito baixa e quase  
39 nada se realiza na prática. Entretanto, um aumento de imposto seguramente não ajudaria em nada,  
40 nem quem compra, nem quem vende. Nossa proposta seria que somos favoráveis a revisão da  
41 fórmula de cálculos nessa região, objetivando um menor impacto no custo das futuras  
42 edificações.” A presidente Verena disse que como urbanista, não via porquê não acatar essa



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

43 sugestão, e perguntou se alguém se opunha. Os conselheiros concordaram foram favoráveis à  
44 proposta de usos não residenciais em ZEPAC. Com a palavra, a conselheira Regina comentou  
45 que sobre a proposta da revisão do uso do cálculo deveria ser muito cuidadosa, de modo a não  
46 afetar a questão da habitação que estava sendo postergada, pois a questão da habitação social não  
47 estava sendo tratada da forma séria como merecia. Reconheceu que a criação da secretaria,  
48 durante a gestão atual, já é um esforço, mas que ainda deviam ser muito cuidadosos ao rever. Por  
49 ser uma fórmula que se aplicará a toda cidade, deveriam buscar uma forma que não complique a  
50 sua aplicação, pois já tem uma lei mais clara, com menos parâmetros abstratos, e busca uma  
51 fórmula para cada região seria mais uma complicação. Dito isso, disse ser contrária, em princípio,  
52 a aprovar a fórmula que tem, e que deveria ter uma discussão mais aprofundada para ver o que  
53 está sendo tratado no Plano Diretor. Com a palavra, o conselheiro Pipico opinou que a cidade e  
54 suas regiões têm suas características próprias, e também sentia falta de discutir esse tema de  
55 forma mais aprofundada. Emanuel Sader faz uma observação que como algumas regiões menos  
56 favorecidas não têm contribuição, que as pessoas destas regiões venham a subsidiar as regiões  
57 mais favorecidas, e disse que concordava com a professora Regina na pauta de não deixar a  
58 captação social não ser representativa e que poderia ser que haveria outras consequências se a  
59 fórmula fosse generalizada para todos os bairros. Novamente com a palavra, a conselheira Regina  
60 disse que não considerada o PUR o momento adequando para se fazer a revisão da fórmula. Sem  
61 penalizar as áreas de classe média para baixo, mas não tirar a possibilidade de ter um fundo  
62 razoável que dê conta. Paulo Cheade concordou que o PUR não era o momento. A presidente  
63 Verena comenta que a o cálculo foi feito no intuito de usar critérios mais justos, pois hoje,  
64 explica, o cálculo em cima do IPTU está muito defasado, e pode ser tentado ensaiar essa nova  
65 fórmula, e acha que já conseguiriam aplicar uma forma diferenciada. O conselheiro Paulo Cheade  
66 diz que é desejado que o conceito de preservação da meio ambiente que consta no PUR de  
67 Pendotiba efetivamente se realize, pois aumenta o risco das propostas ficarem no papel ou não  
68 serem totalmente aproveitadas dependendo do impacto que venha a ter, pois no momento atual  
69 fica difícil. Com a palavra, o subsecretário Renato explica que com a revisão do Plano Diretor,  
70 tem-se a missão de fazer o PUR de Pendotiba nesse meio tempo, o que é discutido desde  
71 novembro do ano passado. Comenta que tudo que foi visto nos últimos meses na região corre o  
72 risco de continuar acontecendo por conta de uma lei, e nisso se inclui a atualização da fórmula de  
73 cálculo. Explica que foi buscada uma justa distribuição dos meios de produção da cidade, e que  
74 desde 2013 tenta-se atualizar essa fórmula. Renato fala que na região de Pendotiba está sendo  
75 feito um marco de regulamentação de uso do solo da região, e que é mais do pertinente, caso se  
76 integre, tudo que precisa ser atualizado em termos de legislação, modernizar nesse novo marco  
77 regulatório. Explica que também estão sendo criadas zonas de proteção, de interesse social, uma  
78 série de novos elementos. Com a palavra, Paulo Victor explana que a proposta que estão  
79 combatendo é uma ramificação da proposta que está no projeto de lei, que foi criado no executivo  
80 e querem manter isso. A pergunta seria: mantem-se a forma ou se faz uma revisão? Com a  
81 palavra, Atratino, da secretária de habitação, diz que não há como discutir sem contemplar a ideia  
82 de que a fórmula está defasada, pois se há a perspectiva de iniciar um PUR, deve-se dar  
83 continuidade e na frente ver se há necessidade de revisão, mas já com algo em andamento. Com a  
84 palavra, a conselheira Regina, dentro do tema solos criados, faz a proposta que para de uso



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 exclusivo do solo criado para habitação. Isso significa usar a expectativa de ganho do solo criado  
86 para habitação de interesse social. Outra proposta seria: na seção 1, que trata das zonas  
87 especificamente de interesse social, que, acredita, a seção inteira deve ser reformulada, pois está  
88 misturando diferentes tipos de habitação e fica mais didática se for separado por temas. O  
89 primeiro tema seria organizar as ZEIS por tipologia. Por exemplo, ZEIS 1 para assentamentos  
90 populares precários. ZEIS 2 que seria a utilização de imóveis vazios e sub utilizados, no caso dos  
91 imóveis trata-se de Pendotiba, no caso lotes e terrenos. E ZEIS 3 vazios e sub utilizados em  
92 regiões sem infraestrutura, mas próximo de infraestruturas. Também comentou que gostaria do  
93 arquivo KNZ para que fosse possível ver onde estão as ZEIS e teme que outras zonas estão  
94 superpostas às áreas ocupadas por população de baixa renda, especialmente as situadas nos  
95 imóveis desapropriados pelo governo do estado na década de 80. Acredita ser fundamental  
96 marcar essas ZEIS. Não acredita que o mercado dê conta reservar áreas para novas moradias para  
97 habitação popular, pois esta não dá um nível de lucro que contemple a iniciativa privada. Regina  
98 também diz que está na hora de marcar os locais para parcelamento e ocupação provisória, IPTU  
99 progressivo, pois desta forma a prefeitura conseguirá ter acesso à terra. A conselheira comenta  
100 que no artigo 21, inciso VII, não vê outra interpretação. Esclarecendo, o subsecretário Renato  
101 pede outorga onerosa e explica que o PUR de Pendotiba traz uma seção dentro do capítulo dos  
102 elementos, seção 1, “Das zonas especiais de interesse social”, do artigo 17 ao 24, aonde foi  
103 optada a forma de classificar apenas como ZEIS e não numerá-las para simplificar a aplicação no  
104 PUR. A rigor, é o mesmo tratamento do modo 1, 2, 3, 4 e 5, pois fazendo uma leitura da seção 1,  
105 artigo 18, as ZEIS tem 4 das 5 classificações, e os artigos subsequentes fazem menção não a  
106 ZEIS 1, mas ao inciso do artigo 18 e, tecnicamente, o resultado é o mesmo. Só foi optada pela  
107 simplificação para não criar novas categorizações. Em um momento mais oportuno, sub  
108 classificar ou enquadrar as ZEIS do PUR de acordo com os incisos I, II, III ou IV, e a partir disso,  
109 aplicar segundo os artigos. Sobre Regina ter mencionado o artigo 21, inciso VII, Renato explica  
110 que não se refere aos empreendimentos *Minha Casa, Minha Vida* por exemplo, mas se remetem  
111 aos planos de urbanização, e explica que para realizar o loteamento de uma favela, é necessário  
112 estar dentro de 12 incisos. Após exemplo da presidente Verena, na qual ela comenta sobre a  
113 densidade das favelas e sua necessidade de realocar a população utilizando o espaço já existente,  
114 Regina diz que o artigo reflete uma forma de tratamento do assentamento, e a forma que se  
115 privilegia não é reassentando em prédios, mas a cidade deve prover equipamentos. Renato  
116 explica que a intenção da legislação proposta é fazer prever, em caso de projetos de urbanização,  
117 fazer com que essas comunidades recebam equipamentos, mas quem determina é o projeto, não a  
118 lei. A conselheira Regina comenta que no parágrafo 3 do artigo 18: “Deverá ser evitada a  
119 demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem riscos à saúde ou a vida, salvo quando  
120 desalinhados” e pediu para serem mais claros quanto ao termo “riscos à saúde ou a vida”. E  
121 propõe que sejam inclusos laudos técnicos para comprovar os riscos da área demarcada. No  
122 parágrafo 4, ela pergunta sobre as delimitações e se elas ocorrem em áreas já ocupadas, no que  
123 Renato explica que todas as áreas são delimitadas baseadas no que já existe no local,  
124 exemplificando com a Fazendinha, que expandiu para dentro da área de EI e foi classificada  
125 integralmente como ZEIS, o que fez-se necessário distribuir a área ocupada para outras zonas,  
126 como forma de compensação. O subsecretário explica que todas as ZEIS do PUR de Pendotiba



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

127 são baseadas na situação atual. Explicando o artigo 19, que diz que a indicação da demanda para  
128 unidade de habitação prevista no PLHIS, produzidas a partir desta lei, o PUR, será implementada  
129 pelo executivo, observando as normas específicas dos problemas habitacionais que contem com  
130 subvenção da união, Renato diz que a secretária de habitação tem poder para regulamentar por  
131 meio do próprio PLHIS, que já se encontra pronto. Com a palavra, o vereador Vitor Júnior  
132 explica que se tiver um novo programa, cabe à câmara regulamentar. Emanuel Sader sugere  
133 regulamentação com base no PLHIS, com observância. Verena observa que as propostas  
134 redigidas estão de acordo. Com a palavra, Amanda Jevaux observa que nas áreas consolidadas,  
135 não tem só risco de escorregamento e inundação, como algumas áreas não podem ser ocupadas  
136 por estarem em topos de morros. Exemplificando, ela fala sobre moradias em faixa marginal de  
137 rios, e comenta o risco (alagamento) representado por isso, e explana que independente do estudo  
138 específico, já existe uma lei exclusiva para esse fato. Regina se posiciona, dizendo que para  
139 retirar pessoas de sua casa, quando esta é sua única opção de moradia, somente com laudo  
140 técnico, no que Amanda confirma que ninguém é removido sem o laudo. A presidente Verena  
141 pergunta se todos estão de acordo com as propostas, e a proposta 4 é retirada. Sobre a proposta de  
142 incluir o PHLIS no projeto de lei, todos concordam. Regina comenta sobre o segundo parágrafo  
143 do artigo 20 e propõe incluir o seguinte: “No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior,  
144 assim como para realização da regularização fundiária, a prefeitura disponibilizará assistência  
145 técnica, jurídica e social gratuita para população moradora das ZEIS conforme a lei 11888/2008  
146 que é a lei de assistência técnica.” A conselheira também pede identificação de áreas de risco. A  
147 maioria aprova. Ainda com a fala, Regina comenta que no III deveria ser colocado diretrizes,  
148 índices e parâmetros urbanísticos especiais para parcelamento, uso e ocupação do solo,  
149 respeitando a tipicidade da ocupação e garantindo condições adequadas de moradia. Novamente,  
150 todos acordam com a inclusão. Ela propõe a retirada do inciso VII, e Vitor Júnior responde que  
151 não se pode inviabilizar os empreendimentos, trecho que é incluído na proposta. A presidente  
152 Verena e o subsecretário Renato Barandier então acrescentam também a parte “nos limites ou no  
153 entorno da ZEIS” e a proposta é aprovada. No inciso IX, Regina comenta que somente a  
154 implementação da intervenção não é o suficiente, então Verena sugere incluir como “na  
155 formulação e implementação da intervenção” e é acatada. No item 12, primeiro parágrafo: “os  
156 planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS”, a conselheira  
157 Regina diz ser contra. Renato explica quando se diz “áreas distintas demarcadas como ZEIS” não  
158 são áreas geográficas distintas, mas de tipos diferentes, e ressalva que se depois quiser aumentar a  
159 ZEIS e fazer uma parte contígua, pode ser feito. Foi decidido que a vírgula do parágrafo se  
160 tornaria o ponto final; após ela seria retirado o que estava escrito. No artigo 18 (averbação prévia  
161 de área verde, podendo esta ser doada para criação de parque municipal ou praça pública) a  
162 professora pergunta qual o tipo de ZEIS. Renato explica que é a ZEIS III, que são áreas com  
163 ocorrência de modos ociosos, sub utilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados  
164 localizados na região esgotada de serviços, equipamentos ou infraestruturas urbanas com boa  
165 oferta de emprego onde haja interesse público ou privado de promover empreendimentos de  
166 habitação social. Regina também pede a retirada do inciso II, que fala sobre recuperação de áreas  
167 de preservação permanente, alegando que se já está ocupada não é mais de preservação  
168 permanente. Amanda Jevaux discorda da supressão do inciso II. Vitor Júnior explica que se for



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

169 feita a demolição e não se ocupa a área com o equipamento, ou não é refeita a recuperação, a área  
170 volta facilmente a ser ocupada. Regina concorda e diz que não é favorável a remoção de pessoas  
171 de um assentamento consolidado, no que o vereador diz que sim, e que só podem ser retirados  
172 com laudo técnico. Após uma análise dos incisos proposta por Amanda, esta comenta que só se  
173 pode se averbar uma prévia área verde se a ZEIS em questão for instituída em uma área onde o  
174 zoneamento prévio dela for ambiental e não destrutivo. Uma zona de desenvolvimento  
175 sustentável, por exemplo, tem que deixar algum resquício da sua área original, para que seja feita  
176 a transição. Explica que tem que ser um zoneamento ambiental que não seja restritivo, pois as  
177 zonas de desenvolvimento sustentável são ambientais ao mesmo tempo que não são. Com a  
178 palavra, Renato propõe consertar o artigo 18, ao notar um equívoco. Voltando à questão de já  
179 estar encaminhando o projeto de lei com todas as ZEIS delimitadas, mas o projeto no final levará  
180 em consideração a situação atual. Como já explicado, esse artigo confere ao poder executivo o  
181 poder de criar novas ZEIS dependendo do interesse do poder público em empreender novas  
182 edificações de interesse social. Na hora de criar novas ZEIS, tem que levar em consideração as  
183 restrições ambientais, preocupação com a qual foi feito o artigo 22. O subsecretário propõe  
184 consertar o inciso correto (II). Também tem que ser levado em consideração que Pendotiba é uma  
185 região que tem muitas levas, então para uma grande área dessa precisa-se de equipamentos,  
186 praças, parques, se tiver uma área de preservação ambiental recuperar essa área; este é o intuito  
187 do artigo. Regina pede que as novas ZEIS já sejam delimitadas, pois, de acordo com a professora,  
188 elas já estão sendo adiadas a muito tempo por não estarem nos interesses do lobby dos  
189 proprietários de terra. Renato observa que se incorporarem todas as ZEIS atuais, e se no futuro  
190 surgir a possibilidade de uma nova ser delimitada, é necessário que tenha uma lei que preveja  
191 isso, por mais improvável que pareça. Com a palavra, Amanda explica com um exemplo de um  
192 acontecimento recente, com a criação de novas ZEIS, que foram criadas duas novas para  
193 empreendimentos de Minha Casa, Minha Vida, porém em terrenos inadequados em áreas  
194 especiais de fragmentos ambientais. Por não estar expresso na lei municipal, mas em leis  
195 estaduais e federais, tiveram diversos problemas com habitação, pois eles desconheciam. Quando  
196 se recepciona isso na lei municipal, fica mais fácil de entender. Um processo simples levou seis  
197 meses pois não se respeitou desde o início a lei da Mata Atlântica e todas as demais conomas. A  
198 presidente Verena comenta que pela complexidade da questão das delimitações, pode ser  
199 marcada uma reunião exclusiva para resolver a questão, e abre uma votação para saber se haverá  
200 ou não a manutenção dos incisos I e II. Por 6 votos a 3, o artigo é mantido. Com a palavra, o  
201 vereador Henrique Vieira começa suas perguntas. Primeiro, ele diz que considerando que na  
202 última audiência pública o legislativo (a secretaria de urbanismo) se manifestou afirmando que a  
203 infraestrutura de Pendotiba, inclusive a viária, comporta o adensamento previsto no PUR.  
204 Consideramos os parâmetros urbanísticos propostos pelo PUR, no quadro 4 do projeto de lei.  
205 Com estes dois considerandos, a pergunta foi: a prefeitura sabe ou conseguiu prever qual será o  
206 potencial máximo de adensamento com o zoneamento proposto? E gostaria da resposta  
207 desconsiderando o tempo e o número de unidades habitacionais. Com a palavra, Renato explica  
208 que foram feitos cálculos, mas que não dá para desconsiderar a dimensão tempo, pois no caso do  
209 planejamento são quatro dimensões que precisam ser consideradas: comprimento, largura, altura e  
210 tempo. Falando somente uma lei de uso do solo, com planejamento de 5 a 10 anos, é necessário



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

211 considerar o tempo. Dentro desse horizonte, mais conservador e agressivo, flutua entre 8 e 12 mil  
212 pessoas, por isso foi assumida a média de 10 mil em 10 anos. Henrique pergunta se ainda tem o  
213 cálculo, no que Renato diz que podem apresentar. O vereador então pede para registrar como um  
214 pedido formal da presidência da comissão. Continuando com as perguntas, Henrique gostaria de  
215 saber se a prefeitura já tem uma posição formal em relação às recomendações do ministério  
216 público, e deixa a solitação para ser enviada. Com a palavra, Paulo Victor diz que foi respondido  
217 o Inquérito Civil cujo o número de caráter administrativo é 2015600154613, e que em detrimento  
218 a questão do prazo, foram ouvidas todas questões cronológicas. Verena complementa dizendo  
219 que foi apresentado o cronograma, que assim foi solicitado, mas não os relatórios, sendo  
220 acrescentado por Renato que foram juntados os diagnósticos. Henrique pergunta se o que foi  
221 entendido pela prefeitura é que o projeto não precisa ser retirado, e obtém resposta positiva.  
222 Pergunta então se como consequência disso, tudo que está sendo debatido no COMPUR no  
223 momento irá alterar o projeto não enquanto emendas do COMPUR, mas como propostas  
224 enviadas aos vereadores que lá realizarão as emendas. Renato responde que assim como o  
225 próprio projeto de lei é uma proposta. Henrique pergunta se oficialmente o COMPUR não altera  
226 o projeto, e quem altera é a câmara. Vitor Júnior responde que se apresenta uma proposta à  
227 câmara onde foi tido um entendimento que a mensagem com as propostas e alterações recebidas  
228 seriam encaminhadas à comissão de urbanismo tendo em vista que a comissão vai acatar essas  
229 propostas quando aprovadas pelo conselho. Henrique diz que a minuta não está mais no  
230 executivo, está no legislativo, no que Verena confirma, e Renato diz que vai ser encaminhado e  
231 debatido na câmara. Com a palavra, o conselheiro Pipico observa que já foi questionado o fato do  
232 projeto de lei ter ido pra câmara e não ter sido aprovado, diante dessa reclamação, o conselho  
233 convocou os outros vereadores, além dos do COMPUR, para que fossem discutidas alterações e  
234 encaminhado. Verena ressalta a importância que o próprio conselho votou por unanimidade que  
235 o projeto de lei não deveria voltar ao executivo e consequentemente ao COMPUR. A conselheira  
236 Regina pede mais uma reunião, que é marcada para quarta-feira, 19 de agosto. A reunião teve seu  
237 término às 21h00min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.