



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 11ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2017/2020 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 17 de julho de 2017, tendo início às
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Miguel Vitoriano, Manuel Amâncio
5 Santos, Mario Eugênio Lopes, Moacir Jorge Florido, Mario Paulo Cheade, Paulo Lourenço
6 Oliveira, Atratino Cortes, Amanda Jevaux, Fátima Carneiro, Emmanuel Sader, Heloisa Gama de
7 Carvalho, Luiz Vieira, Manuela Ribeiro e Regina Bienenstein. A reunião foi iniciada pelo
8 Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier, que constatou não ter leitura de ata pela
9 ausência de quórum na reunião anterior. Dito isso, passou a palavra para a subsecretária Fátima
10 Carneiro, também conselheira suplente do COMPUR, para que fizesse a prestação de contas do
11 Fundo Municipal de Habitação conforme solicitado pelo conselho. Com a palavra, Fátima explica
12 que está representando o Secretário da Habitação por ele estar doente. Explica que conforme
13 combinado, toda prestação de contas do ano passada foi levada ao conselho e entrega planilhas de
14 gastos para os presentes no intuito de mostrar como foi investido o dinheiro do Fundo em 2016, e
15 pede que acompanhem com ela. Diz que gostaria de ressaltar que a última contratação feita pelo
16 Fundo de Habitação no ano do programa Minha Casa, Minha Vida, aconteceu em outubro de
17 2014, e foram feitas quatro contratações. Desde então, sofreram um contingenciamento de
18 recursos, por parte do Ministério Público. Em 2015 não houve uma disponibilização de recursos,
19 e que em 2016 houve novamente alteração de recursos pro faixa um, e já estão sendo
20 encaminhados quatro empreendimentos para o Minha Casa, Minha Vida faixa um, onde retomam
21 novamente. Mostra que a planilha irá verificar que no ano de 2016 não houve nenhum aporte
22 novo de recursos do fundo de habitação, nenhuma contratação nova de empreendimentos. Conta
23 que acompanharam, no sentido de estar fomentando a demanda para os empreendimentos
24 contratados em 2014. Para conseguir contratar um empreendimento destes, explica que tem
25 levado aproximadamente dois anos, entre a contratação e a entrega do empreendimento. E,
26 durante toda essa fase, cabe à prefeitura fomentar a demanda. É feita uma seleção das planilhas,
27 por uma série de critérios estabelecidos tanto pelo Ministério da Cidade como pela prefeitura, e é
28 realizado todo um trabalho técnico para identificar, dentre as famílias, quais tem o perfil, quais
29 não tem, desde a fase da ocupação, depois o acompanhamento onde irão ocupar o
30 empreendimento e depois uma fase pós-ocupação. Fátima explica que esse é o trabalho da
31 Secretaria de Habitação. Durante toda a construção, continua, é necessário acompanhar. Durante
32 o ano de 2016, tiveram a aquisição de um terreno, terreno essa que já vinha sendo analisado,
33 inclusive já haviam iniciado a aprovação de um empreendimento de 600 unidades pro programa
34 Minha Casa, Minha Vida. Entretanto, por uma série de motivos, o projeto acabou ficando
35 esquecido. Foi retomado o interesse na compra deste terreno em 2016. Conseguiram finalizar a
36 desapropriação dessa área para que pudessem implementar uma habitação de interesse social. A
37 aquisição deste terreno foi feita com recursos do Fundo. A secretaria deu continuidade, ao
38 contrato do papel passado, são duas regularizações fundiárias que estão sendo feitas, desde 2013,
39 quando Fátima assumiu a subsecretaria, que o Ministério da Cidade não disponibiliza nenhum
40 programa de regularização fundiária do jeito que é visto como ideal, que seria passando pela
41 urbanização da favela até a titulação dos lotes. O único programa que foi disponibilizado nestes
42 últimos 5 anos foi um programa que só tem foco na titulação. Explica que é necessário ter uma



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 comunidade já urbanizada e que esteja pendente só de títulos; ou seja: sem problemas estruturais,
44 crônico de urbanização. Por isso mesmo, diz, foram escolhidas duas comunidades: a Hípica e o
45 Conjunto Carlos Gomes, totalizando 100 famílias. Explica que os títulos não foram dados na
46 época, e somente agora foi possível titulá-los. Explana que a titulação é um processo complexo,
47 pois envolve tanto órgãos competentes quanto externos. Conta que a titulação foi iniciada em
48 janeiro de 2016 e ainda estão concluindo. É esperado que estes títulos sejam entregues no
49 segundo semestre de 2017. Outra obra realizada foram as de terraplanagem da Comunidade do
50 Caramujo, um contrato do começo da obra e o final foi pago agora em 2016, quando foi
51 finalizada a rua. Explica que tem um terreno no Bairro de Fátima que pretendem vender para o
52 Minha Casa, Minha Vida. Foi necessária uma limpeza para que pudessem apresentar o terreno
53 para os empresários interessados. Mostrando a planilha, comenta que o valor seguinte é relativo
54 ao pagamento da IDEA, empresa responsável pelo cadastro habitacional. O Fundo de Habitação,
55 explica Fátima, só pode ser movimentado através de voto e com autorização do conselho
56 deliberativo e gestor do Fundo. Todas as movimentações foram precedidas de votos dos
57 conselheiros, apresentadas e aprovadas pelo conselho. O Fundo de Habitação já prestou contas
58 dos dados de 2016 para a taxa econômica matriz, já prestou contas para os conselheiros e ao TSE.
59 Explana que na folha seguinte da planilha, encontra-se o saldo do Fundo Municipal de Habitação
60 de Interesse Social. Pede que Cristina, presente na reunião, se apresente. Cristina é a
61 coordenadora do Fundo. Fátima explica que o saldo atual do fundo é de R\$10.964.361,00. O
62 Fundo, explica, hoje, pode receber diversas fontes de recursos; porém, ele basicamente sobrevive
63 dos presentes na planilha. Explica que o solo criado vem de obras de construção civil, então, cada
64 obra concluída, é menos um solo criado que deixam de receber. Conta que já tiveram uma média
65 de arrecadação muito maior mensal, e hoje a média é consideravelmente menor, sendo
66 praticamente 1/3 do que era. Explica que se com a verba anterior era complexo, com a atual fica
67 mais complicado, visto que o tempo apenas traz novos desafios e problemas. Comenta que
68 passaram o ano de 2015 praticamente sem recursos da cidade. Em 2017, o Ministério distribuiu
69 recursos para 100 mil unidades, o que inicialmente pode parecer muito, porém é com dimensões
70 nacionais; ou seja: quem chegar primeiro, irá levar. Conta que espera que os projetos da
71 secretaria consigam sucesso, e que estão fazendo o possível para tal. Fala que todos são
72 fundamentais, exemplificando com o fato de um ser para assentar famílias de Igrejinha, outro
73 para reassentar as famílias de São José, outro para resgatar o empreendimento da Morada do
74 Sapê, pois a Imperial foi embora e não cumpriu as cláusulas suspensivas, entre outros. Fátima
75 explica que são casos que estão sendo resgatados para que se tenha os empreendimentos. A
76 subsecretária conclui, dizendo que estão são as questões básicas do Fundo que trouxe para o
77 COMPUR e que temos algumas perspectivas de investimentos para 2017 que passam por essas
78 contratações. Explica também que ficaram engessados em relação ao Plano de Regulação
79 Fundiária Sustentável até novembro de 2016, vide que uma das empresas que participou da
80 licitação do Plano em 2014, fez uma série de questionamentos na justiça, paralisando o plano.
81 Explana que foram impedidos, mas conseguiram um aval em março de 2017 que o Plano já pode
82 ser retomado. Fátima diz que obviamente, após esse laço temporal, estão revendo o termo de
83 referência; pois a prefeitura hoje conta com uma série de instrumentos que não possuía em 2014.
84 O cadastro multifinalitário por exemplo, e quando se fala de um Plano que pretende ter a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 fotografia de todos os aglomerados subnormais e todas as comunidades, será possível agregar
86 todos os instrumentos que a prefeitura tem para ser mais eficaz. Explica que estão revendo o
87 termo de referência para licitar o Plano com a maior eficiência possível. Fátima então pergunta se
88 faltou algo ou se alguém tem alguma dúvida. Com a palavra, Renato Barandier agradece a
89 apresentação de Fátima em nome do Secretário de Habitação e passa a palavra para os
90 conselheiros tirarem suas dúvidas e fazerem observações sobre a o ocorrido. Com a palavra, a
91 conselheira Regina diz que vem fazendo insistentemente a proposta da prestação de contas e que
92 considera a situação da habitação catastrófica pelo Fundo não ter dinheiro suficiente para
93 solucionar os problemas de habitação em Niterói. Comenta do atual Governo Federal estar
94 reduzindo os investimentos na parte social e diz não estar surpresa com o pouco trabalho
95 realizado no período. Frisa que não é por causa da Secretaria de Habitação, e acredita que o
96 COMPUR deveria fazer uma reunião para aconselhar o executivo municipal no que fazer com a
97 área de habitação. Crê que uma discussão das diretrizes é necessária. Comenta de um documento
98 de 2014 que mostra áreas em situação precária e que entregaram um dossiê e, até hoje nenhuma
99 atitude foi tomada. Critica as desapropriações da prefeitura e seu planejamento. Volta a afirmar
100 que acredita que uma discussão é necessária sobre as áreas populares de Niterói, que são mais de
101 40 mil. Diz também que gostaria de saber quais são os cenários previstos para tocar para frente a
102 questão da habitação e sua parca verba. Elogia a gestão de Godofredo Pinto como a melhor de
103 habitação do município. Regina fala que passará o dossiê. Gilmar responde que o critério
104 utilizado para a seleção das famílias usado é o sorteio com número da loteria federal. Com a
105 palavra, o conselheiro Amâncio cumprimenta os presentes e solicita ao Secretário que avaliasse a
106 demanda feita pela professora Regina. Diz isso pois o que mais nota é que as pessoas sabem o
107 que se passa e não tomam providências, e acredita que caso esse seja o caso, deveriam ser
108 responsabilizados por sua omissão. Na questão de habitação, diz que nunca viu tanta produção de
109 habitação como vê agora, e acha que, dentro de suas possibilidades, a Secretaria de Habitação
110 vem realizando seu trabalho muito bem. Cita que o governo Godofredo fez duas ou três casas e
111 mais nenhuma. Então, na sua visão, o que está havendo é uma questão evidente de que não irá se
112 esgotar a demanda, que é enorme. Fala que esse conselho trata disso já tem muitos anos, mas,
113 infelizmente, a prefeitura não disponibilizava recursos nem interesse para auxiliar no
114 desenvolvimento deste projeto. Acredita que hoje não está excelente, mas muito bem
115 encaminhado. Crê que a população de baixa renda nunca foi tão olhada. Acha que vale a pena
116 que se providencie para que as coisas venham a acontecer. Com a palavra, o conselheiro Paulo
117 Cheade diz que é latente a necessidade de busca de uma solução, pois é um problema social
118 grave. Acha que a prefeitura e a secretaria têm boa vontade e empenho, e acha que as limitações
119 sempre existirão e não adianta reclamar. Diz que, usando como exemplo as empresas que
120 participam de semelhantes em São Paulo, a iniciativa privada é uma maneira de multiplicar a
121 verba disponível. Diz que acha necessário pensar para frente e aproveitar a secretaria, técnicos
122 qualificados e de alguma forma multiplicar isso. Acha importante também que o próprio
123 executivo tivesse essa visão, a da importância que é um programa eficiente de habitação popular
124 para a cidade. Paulo Cheade acha que deveriam buscar se unir para amenizar a situação e dar uma
125 prioridade para habitação. Indaga se não poderia ter outra fonte de recursos e que é necessário
126 buscar uma evolução. Fátima explica que o FUHAB agora todo é virado para habitação social e



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 que antes não era assim, e que desde janeiro de 2014 o Fundo só posso ser utilizado para coisas
128 voltada a habitação social. A conselheira Regina comenta que os técnicos e professores das
129 universidades tem o poder de apontar o que é risco. Frisa que não é especialista, mas aponta na
130 medida que observa. Acredita que pelo poder destes ser somente apontar, é fácil culpabilizá-los.
131 Diz que isso é histórico: Niterói nunca teve política habitacional e, embora acredite que tenha
132 melhorado, mas sem recursos não conseguem realizar nada. Considera que todos casos são
133 prioritários, justamente para evitar um novo acidente como o do Morro do Bumba. Regina diz ter
134 lido o Plano Diretor e pergunta o que irá acontecer, e diz que gostaria que esclarecessem.
135 Comenta ter sido feito um levantamento em 2012 e conseguiram 40 mil imagens. Acredita que o
136 IBGE despreza pequenos assentamentos. Com a palavra, Renato leva em consideração e considera
137 justa a reunião tendo habitação como tema no COMPUR, por ser um dos pilares fundamentais do
138 direito urbano. Antes disso, esclarece algumas dúvidas e questões que possam ter surgido: fala
139 que é uma preocupação da SMU promover meios para que a política habitacional aconteça
140 plenamente no município, mas para isso, tem duas questões: qual o tamanho da produção
141 habitacional para saber o que se pode sustentar. A outra questão é de que forma e quanto são
142 capturados os recursos para saber quanto pode ser investido. Niterói, prossegue, tem um senso
143 comum diferente de muitas cidades do Brasil, aonde a produção imobiliária é mais criticada que a
144 média de outros. Constata que há uma associação muito grande entre a especulação mobiliária e
145 fundiária, e que ambas são frequentemente confundidas em seus conceitos, contaminando o
146 mercado imobiliário; há uma demonização do adensamento, quando, cientificamente, ele não é o
147 responsável por todos os males urbanos e, por conta disso, mesmo antes da crise nacional, os
148 bairros aonde mais se produzia unidades mobiliárias privadas, que podiam gerar fundo, que são
149 Icaraí, Santa Rosa e Charitas estão congelados. E, no caso de Charitas que ainda tem alguma, a
150 arrecadação é irrisória, o que entra na segunda questão: o grau de captura de mais-valia desses
151 ganhos de produção da cidade. Então, o Plano Diretor está lidando com isso buscando orientar o
152 crescimento da cidade para onde tem capacidade da atividade imobiliária se desenvolver sem
153 atrapalhar a estrutura dos bairros e revisando a forma de captura. Isso já foi feito em Pendotiba,
154 onde foi elogiado, pois passaram a cobrar uma contrapartida justa. Estão levando isso para o
155 restante da cidade. Em conseguir os objetivos do Plano Diretor de orientar o crescimento de
156 forma sustentável para a cidade, conseguindo reativar a produção imobiliária, que trará,
157 proporcionalmente, mais ganhos, não só para o FUHAB, como também para o Fundo de
158 Desenvolvimento Urbano. O motivo, explica Renato, é a a habitação de interesse social ser de
159 suma importância, é um pilar, mas não o único. Sem investimento e infraestrutura, não é possível
160 avaliar a capacidade de um suporte da cidade para receber o adensamento que gerará receita,
161 FUHAB incluso. Em relação aos 30%, não é que seja tudo, é garantir no mínimo 30% de
162 habitação de interesse social, mas dentro de uma política integrada com a infraestrutura. Pode-se
163 fazer a partir de agora, ao invés de um fundo em cada canto, juntar todos em um, encerramento a
164 dispersão dos recursos. Comenta que, inclusive, a próxima audiência pública é na segunda
165 seguinte (24 de julho) na CDL e convida todos a participarem. Renato então passa a palavra para
166 a subsecretária Amanda Jevaux, para que ela realize a apresentação do Atlas das Unidades de
167 Conservação. A subsecretária se apresenta e comenta que mostrará projetos que estão sendo
168 elaborados desde abril de 2017 e contam com a participação de diversos setores da sociedade



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 para dar visibilidade às áreas de conservação do município. A ideia é trazer a luz o planejamento
170 para as áreas menos conhecidas. O objetivo, diz, é que as pessoas possam conhecer e utilizar os
171 espaços de uso público pouco explorados. A inspiração foi a segunda edição do Atlas do Estado
172 do Rio de Janeiro, o qual compilou todas as unidades de conservação, que são áreas protegidas,
173 das esferas federal e estadual. Não existem catalogadas as áreas municipais, portanto, o que
174 Niterói está fazendo é inovador. Amanda exhibe nos slides um esboço do que foi feito. O
175 conteúdo, diz, é trabalhar um pouco de cada coisa. Explica que foram convidados quatro
176 professores da UFF para fazer o início, para realizar a parte inicial e teórica. Falam desde o seu
177 começo, como surgiram, quais são as categorias, quais são os ecossistemas associados ao
178 município, as áreas tombadas e os zoneamentos ambientais. Niterói possui muitos tipos de
179 zoneamentos, e especifica o que pode ou não ser modificado. O material serve de guia para
180 entenderem como funciona o planejamento ambiental do território de Niterói. Para cada unidade
181 de conservação foram catalogados alguns itens e quais são os principais fatores de influência.
182 Amanda apresenta as unidades de conservação que tem em Niterói começando pela PARNIT, um
183 dos mais conhecidos, o Setor Costeiro Lagunar, A Reserva Ecológica Darcy Ribeiro, a Tiririca,
184 Áreas de proteção ambiental da Escondida e do Morcego, Área das Lagunas e Florestas de
185 Niterói, o Sistema Municipal de Áreas de Proteção Ambiental, e Reserva Extrativista Marinha de
186 Itaipu. O Atlas foi construído a partir de todos os técnicos da secretaria ficaram responsáveis pela
187 elaboração de um texto, então foi realizada uma grande pesquisa e todos escreveram um pouco.
188 As fotografias foram conseguidas com diversos colaboradores, diversos deles voluntários. Os
189 mapas foram feitos por dois geógrafos, responsáveis por suas confecções. Explica que haverá
190 material impresso e também estará disponível online no site da prefeitura. As fotografias foram
191 conseguidas com seis voluntários e um concurso promovido pela prefeitura de participação
192 popular, conseguindo quase 600 fotos. Para contemplar todas as fotos, foi feito um mosaico com
193 os escolhidos. Amanda exhibe algumas das fotos nos slides. Conseguiram também muita adesão,
194 diversos alunos de arquitetura participaram do projeto também como voluntários e ajudaram nas
195 partes de demonstrar e calcular estruturas. Explica que o projeto está em fase de diagramação e
196 que espera sua finalização por volta de julho ou agosto de 2017. Mostra uma listagem dos
197 participantes. Comenta que nem todas as áreas eram conhecidas pessoalmente, mesmo tendo
198 conhecimento da existência delas. Então, comenta, tiveram um apoio muito grande dos
199 moradores. A subsecretária conclui sua apresentação. O Secretário Renato Barandier pergunta
200 quais conselheiros gostariam de fazer uso da palavra. Com a palavra, o conselheiro Moacir
201 Florido comenta com Amanda que é sabido que a secretaria admite a polícia para preservar certas
202 áreas, e sugere que uma forma de operacionalizar isso seria definir a possibilidade de votação e
203 acesso, para inclusive o público que deu apoio, ver preservação. Amanda explica que isso está
204 sendo visto junto ao orçamento do Atlas, é ver quem tem vocação para trabalhar com preservação
205 ambiental dos corpos do município. Com a palavra, o conselheiro Amâncio comenta da área de
206 Maria Paula e Morro da Antena. Amanda fala do COMAN, e que está tendo diretrizes para cada
207 uma das 39 áreas do mapa. Uma visitante pergunta se tem alguma obra para a região de
208 Piratininga. Amanda responde que é um programa maior, não só da Secretaria de Meio
209 Ambiente, como da Prefeitura de Niterói, um programa sustentável, que pega toda a lagoa da
210 Itaipu até a ciclovia. A participante pergunta se o programa é de remoções e Amanda diz que não,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

211 e sim de revitalização de toda aquela área. Com a palavra, a professora Regina comenta de
212 quando Axel Grael apresentou o projeto pró-sustentabilidade, perguntou se teria recursos para
213 revitalização e urbanização da lagoa e obteve resposta negativa. Dito isso, pergunta como será
214 realizado. Amanda explica que é um projeto não só da secretaria, mas da prefeitura, portanto é
215 mais abrangente, mas o que vem sendo previsto, inicialmente, é a recuperação da lagoa. Outro
216 visitante pergunta qual a frequência que alguém das secretarias frequenta os locais, e Amanda
217 responde que frequentemente, até mesmo por causa das fiscalizações. O visitante pergunta da
218 área da Paineira até o Fórum do Largo da Batalha, que diz ser um esgoto, e gostaria de saber
219 quando algo será feito. O próximo visitante pergunta sobre o Parque de Niterói e que viu gente
220 demarcando construções dentro do Bosque do Eucalipto. Gostaria de saber sobre o hotel e se é
221 viável mesmo ou se é danoso. Um visitante pergunta se está sendo vigiado o desmatamento entre
222 Piratininga e a ciclovia e que notou uma área enorme sendo desmatada recentemente. A última
223 visitante inscrita solicita providências com os esgotos em excesso. Amanda considera todas as
224 perguntas muito pertinentes sobre o esgoto, explica que esse é um dos grandes desafios, e vem
225 sendo estudado como fazer melhorias em cada um desses locais, com o projeto Se Liga,
226 notificando as pessoas que estão despejando esgoto de forma irregular e que entra em contato
227 com a Secretaria de Serviços Públicos. Sobre o hotel, fala que a principal função do parque é o
228 turismo ecológico, e caso o hotel queira voltar no Bosque do Eucalipto, será mandatório que ele
229 se enquadre nos requisitos de preservação ambiental do local. O levantamento pode ser feito, mas
230 a aplicação somente dentro dos parâmetros estabelecidos. Sanadas as dúvidas, o Secretário
231 agradece a presença de todos e dá por encerrado o encontro. A reunião teve seu término às
232 20h20min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.