



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 12ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2017/2020 – foi realizada na Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói, que fica localizado
3 na Rua Coronel Gomes Machado, 258, Centro de Niterói, no dia 11 de agosto de 2017, tendo
4 início às 17h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Andrea Gonçalves, Ary
5 Girota, Carlos Alberto Serafini, Michel Vitoriano, Eurico Toledo, Joaquim Jorge, Fabiano
6 Gonçalves, Manuel Amâncio, Moacir Florido, Paulo Cheade, Atratino Cortes, Leandro Portugal
7 Amanda Jevaux, Emmanuel Sader e Regina Bienenstein. A reunião foi iniciada pelo Secretário
8 de Urbanismo e Mobilidade, Renato Barandier se que desculpou por mudar o local e data da
9 reunião, pois as Audiências Públicas referentes ao Plano Diretor ocuparam todas as segundas-
10 feiras até o início de outubro, movendo para sexta as reuniões do COMPUR. Renato comenta que
11 um dos projetos aprovados pela Operação Urbana Consorciada é o do shopping da Avenida
12 Marquês de Paraná e trouxe a apresentação deste empreendimento de grande porte para o
13 conselho. Os responsáveis pelo projeto Aníbal Coutinho, Joaquim Andrade, Renato Salgado,
14 Carlos Montava e Wallace Pereira. Dito isso, Renato passa a palavra para Aníbal Coutinho, que
15 se apresenta ao conselho: Aníbal é arquiteto, esteve envolvido e trabalha em diversos projetos
16 com grande fluxo de público, como centros comerciais, estádios de futebol e entre outros. Aníbal
17 diz que irá situar os centros comerciais. Procurou fazer uma apresentação não muito técnica.
18 Mostra nos slides que os shoppings centers atuais tem um circuito obrigatório e com sensação
19 claustrofóbica com percurso mandatório. Nas tendências predominantes atuais, situaria os
20 projetos de fluxo livre e espaços indeterminados. Mostra um shopping chinês, shopping que para
21 fazer a transição de pequena-baixa para média-alta escala, o shopping adotou um modelo de fluxo
22 livre, sem percurso definido, mas com muita porosidade, com grande legibilidade das partes
23 internas. Substitui-se assim o conceito de loja âncora por centros nodais, como se fosse uma
24 cidade, mas de forma aleatória. Explica que assim pode se ver que o público entra livremente
25 pela rua, e mostra caixas que formam uma rua na parte de baixo e outra na parte superior, que é
26 uma rua aérea. Explica que há uma tendência que o topo dos prédios seja verde, fazendo assim
27 um jardim. A diferença dos centros antigos para os novos, é que estão quase no mesmo lugar,
28 mas com transparência visual, possibilitando acesso a tudo que quiser sem ser de forma
29 obrigatória. Podendo ver tudo ao mesmo tempo, nós podemos decidir, e não o shopping, aonde
30 queremos ir, diz. Mostra então diagramas nos slides que representam as entradas e saídas.
31 Comenta de um shopping muito fechado em Porto Alegre em que foi feito um Plano Diretor para
32 fazer uma nova expansão do mesmo. Mostra que tentaram recriar um ambiente urbano, vide o
33 shopping ser dos anos 60. Outro shopping de fluxo livre, exemplifica, é o Village Mall, no Rio de
34 Janeiro, também dele. Mostra que o shopping tem pontas abertas, terraços com lados externos e
35 uma possibilidade de circulação cruzada muito grande. Outra tendência, os distritos comerciais,
36 nada mais é que uma cidade organizada, aplicada a um trecho, reestruturando todo o centro
37 comercial, fazendo um circuito em uma região degradada. Comenta que querem usar esse terreno
38 para conectar Niterói, sendo um catalisador da ruptura com o alargamento da Avenida Marquês
39 de Paraná. Comenta ter nascido no Bairro de Fátima, e por ser morador de Niterói, viu
40 inicialmente a ideia como ruim, pois pararia a cidade. Dois anos depois, com estudos, conseguiu
41 soluções para mitigar os problemas e conseguiriam inserir os equipamentos, visto que os terrenos
42 seriam utilizados de qualquer forma, e queria fazer isso de forma equilibrada. Com a palavra,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 Joaquim Andrade. Joaquim se apresenta como arquiteto e já trabalhou com Aníbal em outros
44 projetos. Comenta de um ponto tocado anteriormente, o local do terreno servir de conexão para a
45 cidade. A área é muito adensada. Tem a saída do Mergulhão, feita para tirar o acesso ao
46 cruzamento. Comenta que o Mergulhão foi feito em duas faixas e se mantém segregado. Mostra
47 no slide um ponto que é como se fosse um pilar de sustentação, onde tinha um hospital que
48 perdeu volume de atendimento, e outro que inaugurou 400 leitos e o impressionou. Comenta que
49 está falando isso pois o espaço do shopping na Marquês de Paraná será revitalizado, que o
50 próprio shopping irá atender a cidade e que tudo tem uma interface muito grande. Mostra um
51 traçado nos slides, onde fala que quem vem do Rio de Janeiro e da Marquês de Paraná precisa ir
52 pela Amaral Peixoto. Mostra os trajetos na apresentação. Comenta que quem sai faz um caminho
53 semelhante ou inverso. Conta que traçaram um raio de 1km, onde o público andar a pé,
54 chegando a um entendimento aonde não será necessário vir de carro. Mostra também a parte de
55 baixo, onde há uma grande esplanada, local com 3 mil m² de praça pública, e também criando
56 uma grande acumulação de veículos. Comenta que quem sai do Mergulhão vindo do Rio de
57 Janeiro irá passar pelas partes destacadas no slide e que irão sair em três saídas dentro de um
58 projeto do município, projeto este da cidade, que é o alargamento da Marquês de Paraná. Ao
59 invés de uma saída na Dr. Celestino, terão três. Mostra uma extensão em duas faixas indo até a
60 cancela, dando 250m de extensão em duas faixas, virando 500m. É como se tivesse mais da
61 metade da praia de Icaraí em extensão, exemplifica, e diz que é ótimo para engolir qualquer
62 trânsito que venha a aparecer. Mostra o acesso às torres, ao estacionamento, ao bicicletário e
63 também à saída de emergência. Mostra o subsolo, que entre em duas pistas e abre em quatro
64 cancelas e também uma rampa longa só para emergências. Explana que existem diversos tipos de
65 vagas. Mostra que há também um mezanino, utilizado como garagem e estacionamento restrito, e
66 mostra que é tudo aberto. No último pavimento, mostra cinemas ao fundo, restaurantes abertos,
67 um jardim imenso, e uma torre que se desenvolve a partir do ponto mostrado. Mostra diversos
68 pontos do shopping nos slides. Comenta que tem 1100 vagas de bicicletas, exibe a área total de
69 construção. Joaquim fala também de uma foto que mostra como é a saída da rua atualmente, e
70 mostra como ela ficaria com três vias e com a revitalização da praça. Passa a palavra para Renato
71 Salgado, engenheiro ambiental do CTE, Centro de Tecnologia de Edificações. Renato explica que
72 foram contratados para fazer um estudo de sustentabilidade do empreendimento. A ideia inicial
73 foi estabelecer as premissas, e fala que o estudo não é tão detalhado, mas é a partir dele que
74 sairão os detalhes. Explica que o estudo foi feito pela arquiteta Francine Vaz, sua gerente que está
75 de licença maternidade, morador de Niterói. Fala que o estudo utilizou referências em
76 construções verdes, o grande portfólio de projetos que estão envolvidos. Mostra as referências
77 internacionais usadas para que o shopping tivesse o menor impacto ambiental possível. O foco foi
78 combater mudanças climáticas, reduzir o consumo de energia elétrica e de água, tanto durante a
79 frase de construção como a de operação do empreendimento. Mostra os três pilares escolhidos
80 para a sustentabilidade: benefícios econômicos, ambientais, benefícios à saúde e de seu entorno.
81 O primeiro aspecto foi relacionado à localização e o transporte. Quando o estudo foi feito, foi
82 avaliado que 1066 vagas de bicicleta é bem superior ao encontrado em outros empreendimentos.
83 Mostra um edifício de três torres no Rio que tem 60 vagas para bicicleta, bem inferior às
84 propostas pelo shopping. Renato, também ciclista, diz saber que só estacionamento não basta,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 colocando também vestiários para asseio pós-uso e bicicletários que prendem o corpo e não a
86 roda, garantindo mais segurança. Outra estratégia são as vagas verdes, vagas para veículos que
87 emitem pouca emissão atmosférica, como veículos elétricos. Ao ofertar vagas, promove-se o uso
88 desses equipamentos, tendência observada na sociedade. Comenta que foi proposta um plano de
89 controle da poluição com paisagismo. Pontos considerados interessantes, como a quantidade de
90 área verde na edificação, com a utilização de espécies nativas, pois além de promover a
91 biodiversidade local, se consome menos água, pois são habituadas ao clima local. Foi proposta a
92 utilização de cobertura e parede verde para reduzir o efeito de ilhas de calor, efeito esse que é
93 como o asfalto emitir calor por causa da temperatura da região. Com paredes verdes, a
94 temperatura será minimizada. Outros benefícios incluem a retenção da água da chuva, impedindo
95 o escoamento e utilizando na própria edificação. Mostra nos slides exemplos em São Paulo e no
96 shopping Metropolitan do Rio de Janeiro, proporcionando além de beleza estética e paisagística,
97 observa-se uma diminuição da temperatura e qualidade de quem usufrui o espaço. Outro item
98 interessante é a utilização de hortas urbanas, para que possa aproveitar a localidade tanto quanto
99 distribuir na região, cultivando hortas no próprio local de consumo. Na questão da água, que
100 Niterói já é bem rígida com suas leis, propõe estratégias para evitar o desperdício, entre elas
101 utilização da área da chuva e a reutilização de águas cinzas para fins não potáveis. Essa água será
102 usada para limpar pisos, sanitários, água sem padrão de qualidade para beber. Também fala dos
103 dispositivos sanitários economizadores, como torneiras, válvulas de descarga, arejadores, entre
104 outros. Foram estabelecidos padrões de consumo baseados nas certificações. Em energia, para
105 reduzir seu consumo foram propostas medidas ativas e passivas. Passivas é utilizar a própria
106 arquitetura para reduzir o consumo de energia. Emprego de vigas de alta eficiência, aproveitando
107 a luz natural e não permitindo a entrada do calor. Materiais de isolamento térmico na cobertura,
108 materiais claros com alto índice de refletância. Mostra exemplos com coberturas de poliuretano.
109 Fala de alimentos de fachada, que diminuem o consumo de energia, além do uso de claraboias
110 para aproveitar ao máximo o consumo natural. As ativas são focadas nas instalações
111 propriamente ditas. Iluminação artificial eficiente e automação predial. Conforme a exigência,
112 será disponibilizada uma área de foto voltagens no terraço. Através do estudo prévio notou que
113 podem ser instalados 1020 painéis foto voltaicos. A geração de energia estimada é 37mil kW/h
114 por mês, o que equivale, mais ou menos, ao consumo de 230 residências. Mostra a cobertura do
115 AquaRio em um slide, e mostra como a do shopping é 1/3 daquela, a maior da América Latina.
116 Mostra outros critérios com os materiais utilizados, como extraídos a 800km da obra, uso de
117 madeira certificada e uso de materiais químicos com uso de baixa emissão e composto organo-
118 volátil. Comenta que a separação de resíduos é obrigatória e que é utilizada compostagem como
119 forma de transformar matéria orgânica em adubo, adubo esse que pode ser usado tanto nas áreas
120 paisagísticas como nas hortas. O sistema de ar condicionado com filtros que melhorem a
121 qualidade do ar. Fala que é importante que fosse feito um site de divulgação para que as pessoas
122 possam saber a qualidade e como usar o que tem disponível. Renato Salgado passa a palavra para
123 Carlos Montana, da AGRAF consultoria, que foi contratado para fazer o estudo de impacto de
124 vizinhança. Comenta que houve todo um procedimento inicial de solicitação do estudo. Fala que
125 de acordo com a instrução técnica 06/2016, foram definidos os bairros de área de vizinhança e o
126 entorno imediato de 500m, toda área incluída no limite do empreendimento. Mostra nos slides o



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 raio e os bairros para serem objeto do diagnóstico. Comenta a apresentação é resumida e o estudo
128 se encontra no site da SMU, foi feito estudo de uso e volumetria, a volumetria no entorno varia
129 de 1 a 20 pavimentos. Na lei 3.061/2013, foi feito de acordo com o que determina a instrução
130 técnica. Foi também constada a valorização imobiliária, tanto na oferta quando nas melhorias
131 feitas para a implementação do empreendimento. Indicação dos cursos de água e ao final do
132 estudo é feita uma análise de acordo de impactos de acordo com sua implantação e operação e,
133 mostra nos slides os componentes e suas possibilidade de ocorrência. Comenta que tem impactos
134 negativos, todos na fase de implantação. Mostra que alguns impactos são significativos, mas
135 sempre na fase de implantação. No caso dos impactos positivos, todos ocorrem a parte
136 socioeconômica. Para se ter uma ideia, serão criados um total de 4000 somadas todas as fases,
137 entre direta e indireta. Fala que haveria uma grande geração de impostos pelo conjunto de
138 atividades comerciais ali, um aspecto positivo. Foi feito estudo de tráfego por empresa
139 especializada. Mostra nos slides os quantitativos de impostos que seriam gerados com a outorga.
140 Fala que foi concluído que não existem obstáculos para a construção do empreendimento. Com
141 palavra, Renato Barandier comenta que os impactos negativos identificados, todos na fase de
142 obras, porém com eles vem cada medida mitigadora que deverá ser adotada com a construção o
143 shopping. Após a conclusão, somente um impacto negativo permanece, com os outros sendo
144 positivos. O negativo, que seria o alargamento da via da Marquês de Paraná para além do projeto
145 de alinhamento. Ou seja, explica, havia na Marquês de Paraná um projeto de 1975, feito por
146 conta da inauguração da Ponte Rio-Niterói. O projeto que alargou a Jansen de Melo foi feito para
147 se ter o alinhamento previsto. Este não foi levado a cabo. Por ter ficado incompleto, a prefeitura
148 vai concluir esse projeto, mas além disso, foi exigido um alargamento adicional no interior do
149 lote privado para acúmulo e absorção dos impactos. Com a palavra, Wallace Pereira explica que
150 irá abordar o estudo de impacto viário. Explica o que considerado estudo de impacto viário é um
151 raio de até 100m do empreendimento, mas pelo tamanho e importância, é considerado 500m. O
152 empreendimento é inserido dentro do sistema arterial principal de Niterói. Isso significa que as
153 vias tendem a ter capacidade de aliviar, por outro lado, exige que se tenha cuidado para não
154 atrapalhar a fluidez do trânsito. Como haverá um crescimento de demanda, será analisado como
155 mitigar isso para analisar o que cidade já passou e irá passar. Mostra nos slides uma
156 representação dos sistemas de linhas municipais de Niterói. Nota que é muito servido de ônibus, e
157 dificilmente o volume precisará de uma alteração do sistema de transporte público. Visto que é
158 um empreendimento pensado para o bairro de Icaraí. Explica que há toda uma preocupação em
159 requalificar em termos urbanísticos essa área, melhorando calçadas e ciclovias, pois o
160 empreendimento é preocupado com sustentabilidade ambiental e de transportes. Wallace fala que
161 tem 1500 vagas para automóvel e 1100 para bicicleta. Mostra que há uma área separada para
162 taxis e veículos privados, além de duas faixas de rolamento, o que é mais do que suficiente para a
163 demanda. Além das duas faixas, foi feito o alargamento adicional para evitar veículos fazendo
164 fila dupla e ainda há em amarelo uma terceira faixa para quem não desejar entrar no shopping. O
165 acesso para veículos particulares é mostrado no slide. Com 100m de veículos enfileirados, o que
166 não gerará engarrafamentos visto que haverá cancelas o suficiente. Para efeito de comparação,
167 comenta que quando o Supermercado Guanabara abriu, não havia nenhuma cancela, e depois
168 esticaram 30m, e agora fazem dar a volta. O projeto do empreendimento já não terá esse



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 problema. Para taxis, mostra o caminho que será seguido nos slides. Veículos de carga irão até o
170 fundo do empreendimento, onde farão carga e descarga e sairão. As bicicletas, por gerarem
171 impacto viário, não são relevantes para este estudo específico. O cálculo feito tem a realização de
172 contagens volumétricas ao longo da Marquês de Paraná durante cinco dias, feitas de 6 da manhã
173 até 8 da noite e também utilizaram um simulador de tráfego, ferramenta usada para se simular o
174 que acontece e detectar eventuais filas. As alterações propostas foram: na Dr. Celestino, apesar de
175 terem três faixas, duas foram restritas, gerando congestionamento. Pretende-se, com o
176 alargamento, reestabelecer as três faixas, o que seria o suficiente para acabar com o trânsito. A
177 próxima seção também tem três faixas, e com esse alargamento passariam a ter duas com
178 segregação para quem vem do Mergulhão. Efetivamente, tem-se o acréscimo de duas faixas.
179 Mostrando os slides, mostra que a Marquês de Paraná já tem quatro faixas e depois três, e o que
180 está sendo feito é espelhar. Logo depois do empreendimento, teríamos aumento de três para
181 quatro faixas até a Miguel de Frias. Em comparação de saturação de sistema, existe um aumento
182 causado pelo empreendimento causado pelo aumento de viagens. As medidas mitigadoras vão
183 tentar compensar esse aumento através do aumento de capacidade. Hoje, a Dr. Celestino tem 73%
184 a mais do que aguenta sua capacidade. Restabelecendo as três faixas, conseguirá ter sobra de
185 capacidade. O mesmo vale para o segmento seguinte, que hoje tem 76% da capacidade tomada e
186 o acréscimo irá diminuir para 59%. Wallace observa que todas as medidas mitigadoras
187 conseguem aumentar a capacidade de uma forma mais intensa que o aumento de volume.
188 Comenta que o projeto, pela requalificação da rua, acréscimo de espaço para pedestres, que é o o
189 objetivo do empreendimento, tem ampla oferta de transporte público, o que incentiva a largar o
190 automóvel. A quantidade de vagas está dentro do aspecto legal e técnico. Comenta de quantas
191 pessoas deixarão de ir ao Plaza para ir no novo shopping e que isso é comum, vide números do
192 Rio de Janeiro, com a queda do movimento no Rio Sul com a inauguração do Shopping Leblon.
193 Com a palavra, Renato Barandier agradece à equipe de arquitetos pela apresentação, visto que
194 eles não tinham obrigação de tal e, portanto, agradece. Paulo Victor organiza os conselheiros que
195 desejam falar e explica que, após a fala dos conselheiros, irão abrir a palavra para os visitantes
196 que quiserem falar. Explana que inscreverá os visitantes após os conselheiros, mas se estes se
197 alongarem, irão restringir o número de visitantes, visto que é uma reunião de conselho. Com a
198 palavra, a conselheira Regina Bienenstein agradece a presença da equipe dos arquitetos, mas que
199 esperava uma discussão pela SMU como apresentação prévia pelo impacto de vizinhança, visto
200 que nem sabia da existência deste, e porquê algo dessa magnitude não pode ser avaliado em
201 pouco tempo. Gostaria de solicitar ao secretário que se marcasse uma nova reunião para discutir
202 esse impacto. Regina diz ter algumas dúvidas. Diz que fica claro que será gerado um tráfego
203 intenso, e que foi argumentado que este será absorvido com o alargamento das vias. Sua pergunta
204 é se a prefeitura estará pagando para absorver o impacto sobre o sistema viário gerado sobre o
205 empreendimento. Indaga se a população mais rica de Niterói irá mesmo abdicar de seus carros
206 para chegar no shopping e como irá atravessar a via para chegar ao empreendimento. Comenta
207 que o shopping não pode restringir a entrada de ninguém. Gostaria de saber a distância da linha
208 de transmissão que passa ao lado. Deseja saber também qual será o impacto no Mergulhão.
209 Pergunta se os jardins, os quais considera uma qualidade, são públicos. Sobre a compostagem,
210 gostaria de saber onde será o espaço para tal. Quer saber qual a estimativa do número de pessoas



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

211 que será contratada para trabalhar no shopping e a clientela. Com a palavra, o conselheiro
212 Fabiano Gonçalves diz ter ficado impressionado com a ideia do shopping, visto que recentemente
213 a tendência deles de virarem centros de entretenimento e não de consumo. Com os 1500m² de
214 praça os deixaram feliz. Comenta que percebeu um grande ganho, que será a revitalização da Rua
215 Dr. Celestino, rua morta para o comércio e os poucos que tem ali não conseguem parar ali, visto o
216 engarrafamento. Acredita que com o alargamento a rua volte a ter seu viés comercial, e acha
217 importante esse resgate dessa rua. Disse ter visto que o prazo até a conclusão é de cinco anos, e
218 gostaria de saber se está sendo considerado, desde que foi dada entrada ao projeto e que considera
219 ousado o empreendimento desse porte em pensar em um complexo desse porte em uma cidade
220 que atrai pessoas de outros municípios para diversos setores e que acha que merece ter
221 equipamentos proporcionais ao que atrai. Diz só ter uma dúvida sobre o que acontecerá com a
222 vila que tem no prédio da curva, onde existem pequenas lojas. Parabeniza os investidores que
223 tiveram a percepção de serem ousados e não ficarem inertes, impedindo que a cidade entre em
224 colapso. Com a palavra, o conselheiro Ary Girota, considera importante o crescimento, assim
225 como Fabiano, e que devem investir efetivamente em educação e social, para que a população do
226 entorno tenha como usufruir do empreendimento. Diz também, assim como Regina, que não crê
227 na população de Icaraí entrando em ônibus para ir ao shopping. Sobre a água, gostaria de saber o
228 que será feito para que este empreendimento não aumente de forma massiva o consumo de água.
229 Acha interessante que os empresários queiram investir em Niterói, mas que acredita que as coisas
230 são pensadas em um determinado segmento, em detrimento da população. Com a palavra, o
231 conselheiro Manuel Amâncio pergunta o que esse empreendimento trará na questão da
232 urbanização para os Morros da Chácara, do Arroz, Morro do Estado. Também gostaria de saber
233 da empregabilidade e que pudessem contemplar a comunidade do entorno. Amâncio pergunta
234 também se projetos como o Jovem Aprendiz irá de fato aproveitar os jovens da região. A questão
235 que considera mais pertinente, é se haverá remoção de alguém do Morro da Chacará. Gostaria de
236 saber qual impacto essas comunidades irão sofrer. Com a palavra, Renato Barandier comenta que
237 a maioria do que foi dito cabe a ele, como órgão licenciador, responder, mas que as respostas
238 mais específicas deixará para os arquitetos. Lembra também que eles não são os
239 empreendedores, e, portanto, podem não ter todas as respostas. Começando por Regina, Renato
240 diz que não há mistura entre a equipe da prefeitura e dos empreendedores. Sobre as linhas de
241 ônibus, Renato responde que o empreendimento tem um período de construção e ainda faltam
242 algumas licenças, e de três a quatro anos há tempo adequado para se adotar as medidas. Acredita
243 que um cruzamento com semáforos seria o ideal para a travessia, pois passarelas degradam
244 demais o entorno, trazendo uma série de impactos negativos para a área central de Niterói.
245 Acredita que forçar o pedestre a andar 100 metros para atravessar 20-30 metros é penalizá-lo
246 demais. A segunda questão, as sociais, acha que é um pré-conceito falar que a população de
247 Icaraí não andar de ônibus, visto que somente 21% dela anda de carro. Isso são dados oficiais
248 do Governo do Estado e do PDTU, e que diversas pesquisas detectam a mesma divisão modal. É
249 um bairro em que já se anda a pé. Na questão da outorga onerosa, explica que o poder executivo
250 vive de tomar decisões dos fatos que encontram. A janela que foi autorizada pela câmara
251 encerrou-se em 31 de dezembro de 2016. Quando nas audiências perguntavam da expectativa de
252 arrecadação, a resposta era “depende de quando é arrecadado”. Não há como prever, pois



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

253 depende de fatores externos à prefeitura. Após a arrecadação, no dia 1 de janeiro já pode se
254 prever como serão investidos esses recursos. São recursos escassos, dentro da escala de Niterói é
255 bastante significativo, mas são 12,5 milhões de reais que foram arrecadados com todos os
256 projetos licenciados na operação urbana consorciada. Esse empreendimento ainda traz uma taxa
257 de 6 milhões de reais, mas isso independe da operação. Dentre esses investimentos, a mais efetiva
258 na vida da população era fazer a conclusão do alinhamento da Avenida Marquês de Paraná. Com
259 esse valor é possível pagar esse valor e concluir as obras de alargamento da via. Explica que esse
260 alargamento se faz necessário por conta da obra do Mergulhão, obra que criou um
261 estrangulamento na saída da Rua Dr. Celestino. O Mergulhão priorizou o tráfego da ponte, porém
262 prejudicou muito quem sai do centro. Cabia dentro do orçamento um benefício social direto, que
263 era melhorar a mobilidade do cidadão, principalmente o usuário de transporte público, e
264 conseguiram realizar uma reivindicação histórica dos ciclistas da cidade em implantar a ciclovia
265 na Marquês de Paraná. Com um único projeto melhorar para quem anda de transporte público, a
266 pé e os ciclistas. Renato explica que ninguém será proibido de transitar no shopping, mas os
267 investidores identificaram um consumidor e foi feito pensando nele. Os jardins não são públicos,
268 visto que estão dentro de uma propriedade privada, mas a utilização é pública. Haverá horários de
269 abertura e fechamento, mas enquanto aberto, qualquer cidadão poderá utilizar. Sobre a vila, ela
270 também não será afetada, o alargamento deixará uma área residual maior que o projeto de
271 andamento, e nessa área sobrar espaço até para uma pequena praça. Na questão sobre o consumo
272 de água, Renato explica que Niterói já tem um arcabouço jurídico bastante avançado em
273 comparação a outros municípios do Brasil, além disso, existem medidas recomendadas a serem
274 adotadas pelo shopping, vai até da parte dos jardins, um conjunto de medidas que faz esse
275 empreendimento gastar muito menos água do que se surgissem três prédios comerciais no mesmo
276 lote por exemplo. Lembrando que é um empreendimento de grande escala por juntar três lojas,
277 mas nada impediria que fossem separadas, e o impacto seria muito maior do que esse
278 empreendimento pensado de forma integrada. Por fim, não haverá remoção nenhuma, visto que o
279 empreendimento não pode ir além dos limites, pelo contrário, estão recuando para além da linha
280 por causa das medidas mitigadoras e em relação sobre o que traz para as comunidades, como
281 compete a SMU analisar o projeto de arquitetura, mas o empreendimento ainda tem várias fases
282 para serem cumpridas, e nesses 2-3 anos muitas exigências novas podem surgir, como por
283 exemplo, medidas de responsabilidade social. Com a palavra, o conselheiro Joaquim Jorge
284 pergunta quais são os tipos de equipamentos sociais que serão utilizados e quais são as
285 contrapartidas que as comunidades do entorno irão receber. Acredita que a outorga onerosa
286 deveria ser progressiva. Comenta que vários locais, como teatros, são construídos, mas nunca
287 abertos nem utilizados, e ficam ali após gastar dinheiro público sem nenhuma fiscalização de
288 funcionamento. Acredita que as medidas mitigadoras deveriam ser aplicadas aos equipamentos
289 também. Com a palavra, Paulo Eduardo Gomes afirma que o Mergulhão já considerava a
290 desapropriação e que ele deveria seguir em linha reta, e que o alinhamento da Marquês de Paraná
291 é de 1947. Ele é questionado por um presente, que diz que ser 1970 para frente. Renato Barandier
292 diz que o projeto atual é de 1975. Paulo Eduardo diz que existe um problema sério com o
293 Mergulhão, quebrando galhos, pois a desapropriação do lado já deveria ter sido feita. Diz que
294 está vendo os problemas se acumularem e que Axel Grael não tinha estação de ônibus, sendo que



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

295 o membro da Sinergia confirmou que tem. Paulo Eduardo prossegue, falando que se algum dia
296 Niterói tiver um VLT, ele virá pelo túnel que liga São Francisco e Icaraí, Roberto Silveira em
297 mão dupla, e afirma estar no plano atualizado. Diz que o VLT precisa se integrar, descendo a
298 Amaral Peixoto para integração dos modais, pois um dia terá linha 3 no Brasil. Fala que a
299 mobilidade de Niterói está tremendamente prejudicada por estarem atrasando os planos de
300 mobilidade. E assim tudo fica sendo mitigado com cada investimento de grande porte que é feito.
301 Acredita que será necessária uma audiência pública na câmara, e diz que os prédios já deveriam
302 estar desapropriados há muito tempo. A grande preocupação, diz, é que é necessário olhar para
303 uma cidade que tem dois habitantes para cada automóvel e cidade tem um traçado urbano de
304 1960. Acredita que é necessário avançar e que tem sérios questionamentos a empreendimentos
305 dessa magnitude. Diz que o plano de mobilidade precisa sair do papel para que todos possam
306 saber como serão os problemas. Com a palavra, o conselheiro Carlos Serafini pergunta por que a
307 prioridade de investimento é para mais um empreendimento que visa fechar ainda mais o fluxo da
308 cidade. Fala que é feita uma transoceânica belíssima, mas não tem ônibus para a população mais
309 carente. Gostaria de saber porque a prefeitura consegue dinheiro para desapropriar quando a Rua
310 da Conceição é o pior ponto da cidade de Niterói. Por outro lado, diz, a pressa dos empresários
311 não é a mesma para construir os prédios programas para o Jardim Icaraí. Com a palavra,
312 Anderson Pipico diz que falar que o governo não tira coisas do papel, visto que antigamente era
313 clara a posição do governo, que iria ser feito, mas a cidade não podia parar. Acredita que este
314 governo não foi feito para chegar ao final com uma bela tese escrita e nada realizado. Na questão
315 viária, disse que foi necessário resolver um elefante branco, o Mergulhão, que foi resolvido como
316 pôde. Pipico diz também que a ousadia do empreendedor, como dito por Fabiano, mesmo com
317 todas as dificuldade e nuances, não só de Niterói, mas do país, e acha que Niterói vem dando
318 bons exemplos. No que diz respeito às comunidades e benfeitorias, é necessário se perguntar o
319 que vai ganhar com a construção ou não construção do empreendimento, e que quem vai
320 trabalhar ali provavelmente não será a madame de Icaraí, e que é necessário aproveitar a mão de
321 obra local. Acredita que é necessário ter a clareza de que a cidade vai continuar avançando. Acha
322 que, embora não seja engenheiro, aumentar de uma para três pistas, é benéfico. Com a palavra, o
323 conselheiro Paulo Cheade diz que antigamente, se ficava feliz quando o estaleiro contratava uma
324 obra, pois era geração de emprego, de recursos, de renda e, com justa razão, se comemorava.
325 Infelizmente não se comemora mais pela indústria naval estar muito mal. Cheade diz que a
326 comparação é porque esse empreendimento, que não conhecia, acredita que seja algo em torno de
327 600 milhões, quase metade do orçamento da cidade de Niterói. E não é um navio, é um
328 transatlântico, e um que não vai embora. Ele vai gerar muitos recursos e se estivesse
329 desempregado, iria torcer para esse empreendimento começar no dia seguinte. A ousadia,
330 coragem e determinação dos empreendedores de fazer um empreendimento desse porte, nesse
331 momento que o país está quebrado, e que acredita sim que os empresários têm que pagar imposto.
332 E neste momento, o cidadão empreende algo deste tamanho, ele admira alguém assim, e que
333 gostaria de poder fazer algo assim. Com a palavra, um visitante diz que a ousadia é imensa e
334 apoia, mas não naquele local. Fala que o carro vai embolar o trânsito ainda mais. Outro visitante
335 pergunta quem era o autor do projeto. Um outro visitante diz não apreciar o poder de
336 regulamentação do poder público e gostaria de saber se vão revitalizar o outro lado da rua, e



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

337 pergunta também se não teria como ter incentivo à motocicleta e acredita na capacidade de
338 realizar uma obra desse nível. O último visitante pergunta quando o projeto ficará pronto e
339 porque não fazer também lojas de rua. Com a palavra, o secretário Renato Barandier explica que
340 as contrapartidas sociais são uma preocupação da cidade, da prefeitura como um todo. Existem
341 diversas ações nesse sentido, como distribuição de alimentos, restaurante popular, entre outros.
342 Diz que irá levar a fala de Joaquim Jorge para outros órgãos da prefeitura no sentido de
343 restabelecer com o Guanabara essas contrapartidas. Conta que existem também outras
344 contrapartidas de urbanização e que o dinheiro da outorga onerosa é carimbado pela lei 3061.
345 Renato fala que que na audiência de Axel e ele orientou-o a responder que não tinha estação, pois
346 no contexto da audiência foi perguntado um terminal de integração, e de fato nada foi pensado
347 nesse sentido. E sim, somente uma estação de ônibus simples. Na controvérsia do projeto de
348 alinhamento, explicou que é o que está em vigor hoje, algumas normas datam de outras décadas.
349 O cronograma já foi anunciado pelo prefeito, que terá essas desapropriações resolvidas, espera-
350 se, até 30 de setembro, mas lembra que passa antes por outras negociações particulares que estão
351 fora do alcance da prefeitura, mas, seguindo o que é planejado podem conseguir isso. A
352 requalificação será dos dois lados da via, toda a Avenida será requalificada como um todo. A
353 obra é simples e não levará muito tempo para ser realizada, difícil é a negociação, mas
354 resolvendo tudo, esse ano mesmo a obra fica pronta, em 6-8 meses ficando pronta. Comentando
355 sobre outra fala de Paulo Eduardo, Renato fala sobre a dúvida da viabilidade da Transoceânica e
356 outros veículos e diz que discorda, pois, os ônibus existem sim e diz que a prefeitura está
357 tentando trazer um veículo para trazer o quanto antes. Na questão sobre o porquê a prioridade de
358 investimento da prefeitura é esse, porém o shopping é de investimento privado, ou seja, não é de
359 prioridade alguma da prefeitura. Em relação à via, diz que se tem uma área de abrangência da
360 operação urbana consorciada e, como já havia dito, dentro do arrecadado, foi escolhido essa que
361 traz mais benefícios sociais de maneira efetiva para a população. A avenida litorânea em direção
362 a orla já foi duplicada, o Mergulhão será entregue no próximo sábado. A prioridade da prefeitura
363 foi fazer o alargamento e requalificação da Avenida Marquês de Paraná. Na questão dos
364 visitantes, embora respeite a opinião de não concordar com a localização, o empreendimento
365 mitiga seus próprios impactos, ou seja, não há nenhum impedimento. A ciclovia não será
366 estrangulada, porque o projeto de alinhamento da Marquês de Paraná prevê 18 metros e 20, mas
367 não dá para desapropriar uma sala, tem que desapropriar o imóvel inteiro, então os prédios
368 deixam um espaço muito maior do que isso. A ciclovia terá 2,5 metros e passeio terá de 5m para
369 mais. Na questão de valorização imobiliária, explica que ela não é ruim, que é ela é boa diversas
370 vezes. O problema é quando se tem um empreendimento com impactos negativos que gerassem
371 desvalorização isso seria judicializado para não acontecer. A contrapartida, explana, é a outorga
372 onerosa. Ary Girota propõe, visto que prazo é de dois anos pelo menos até o empreendimento,
373 que já comecem a qualificar a população da comunidade para prepará-la antes de sua conclusão.
374 O secretário Renato Barandier agradece a todos os conselheiros presentes e também a equipe do
375 shopping por ficarem até o horário estendido e encerra o encontro. A reunião teve seu término às
376 20h45min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.