



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 3ª Reunião Extraordinária 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 19 de março de 2018, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Miguel Vitoriano, Joaquim Jorge da  
5 Silva, Manuel Amâncio, Paulo Cheade, Paulo Lourenço de Oliveira, Atratino Cortes, Leandro  
6 Portugal, José Carlos Freire, Emmanuel Sader e Luiz Vieira.. A reunião foi iniciada pelo  
7 presidente suplente Emmanuel Sader, que justificou a ausência do Secretário de Mobilidade e  
8 Urbanismo Renato Barandier, explicando que ele estava em uma missão externa e não  
9 conseguiria chegar a tempo. Com todos de acordo, Emmanuel passa a palavra para o  
10 subsecretário de Habitação José Carlos, que fará uma explanação completa sobre a proposta do  
11 Minha Casa, Minha Vida, no sentido de adoção desses critérios no próximo conjunto que está  
12 sendo inaugurado, o de Poço Largo. Com a palavra, José Carlos se apresenta e diz que o objetivo  
13 da reunião, como explicado por Emmanuel, é apresentar os critérios de seleção das famílias  
14 beneficiárias do empreendimento de Poço Largo. O critério, diz, foi escolhido pelo Prefeito e o  
15 conselho precisa homologar como uma exigência, por isso a reunião foi solicitada. Explica que a  
16 secretaria está trabalhando de acordo com a portaria 163. Comenta ser sua primeira reunião do  
17 COMPUR, e pede que se apresentem. Paulo Victor então apresenta todos os que se encontram.  
18 José Carlos apresenta então Heloísa, sua subsecretária, André e os dois arquitetos Leonardo e  
19 Tiago. José fala que o empreendimento de Poço Largo está dentro do centro geográfico de  
20 Niterói. Explica que estão com 94% da obra concluída e mostra fotos nos slides. Mostra o escopo  
21 da reunião, que é referendar a escolha do critério do município. Explica que a portaria exige,  
22 como condição de enquadramento, renda familiar compatível com a modalidade, que é de até 3  
23 salários mínimos, não pode ser proprietário de imóvel residencial e também não pode ter recebido  
24 nenhum benefício de natureza habitacional. Descumprindo qualquer um desses 3 requisitos, ele é  
25 liminarmente eliminado. Os arquivos são mandados para a Caixa Econômica Federal e lá é feita  
26 automaticamente a seleção. Passando pelas condições de enquadramento, ele entra na questão de  
27 ter quer ser morador de área de risco, mulher chefe de família e família que tenham pessoas com  
28 deficiência. Mostra números de como foram encontrados na secretaria os cadastros. Mostra que  
29 tem 27.263 em Niterói, quando se pega esse número, explica, tem gente que mora em outras  
30 zonas, e quando se vê efetivamente quem tem cadastro regular, chega no número bem menor que  
31 é o do slide, 9 mil pessoas. Olhando também famílias que estão em área de risco, tem-se 2.100  
32 pessoas. Em mulheres chefes de família, 6 mil mulheres com inscrições válidas. Em área de risco,  
33 1.117, mulheres que recebe aluguel social, 373. Indo para outro critério, que é pessoas com  
34 familiares deficientes, tem-se 181, sendo que 67 residindo em área de risco e 17 recebendo  
35 aluguel social. E então vem um critério adicional, que é o que fez necessário convocar a reunião  
36 para ser aprovado: família que aluguel social. Por que acham que é um bom critério, pergunta.  
37 Quando se olha para a portaria, diz José Carlos, ela elenca uns 20 critérios que podem ser  
38 adicionais, pois ele induz a prefeitura a escolher, e o escolhido foi apenas esse. Acha justo, diz,  
39 pois, para uma família receber aluguel social, ela precisa estar em uma situação de emergência.  
40 De repente ela não preenche todos os critérios previamente citados, mas ela tem algum empecilho  
41 considerável. Paulo Cheade pergunta se os critérios incluem benefícios educacionais, José  
42 responde com um exemplo: eles devem receber emendas para melhorias, então ele iria numa



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 casa, aplicaria os recursos do governo federal, ou pega o recurso do fundo de habitação e faz uma  
44 regularização fundiária. Continuando, uma vez que as famílias foram selecionadas, tem a questão  
45 do processo de seleção. José Carlos explica que a portaria exige que sejam reservadas 3% das  
46 unidades habitacionais para os idosos e mais 3% para pessoas portadoras de deficiência. Isso,  
47 sem passar nos critérios. No caso que tem, serão 9 famílias. Como foi visto, prossegue, tem  
48 idosos inscritos no programa 1832, desses 1106 são idosos chefes de família. Destes, 21 recebem.  
49 Como o número dos idosos é superior a quantidade de apartamentos que tem para entregar, estão  
50 priorizando os idosos que atingem o maior número de critérios. Essas unidades as vezes geram  
51 confusão que condições de acessibilidade são dadas. A portaria diz que 3% das unidades são  
52 adaptados pelo construtor para questões de acessibilidade. No caso deste empreendimento,  
53 prossegue, apenas 9 unidades são adaptadas; porém, 100% das unidades remanescentes são  
54 adaptáveis. São 280 unidades construídas. Esse critério de seleção é dividido em 3 grupos: o  
55 grupo 1 tem todos os critérios, grupo 2 tem até três dos critérios e o grupo 3 tem apenas um. A lei  
56 determina 60% para o grupo 1, 25% para o 2 e 15% para 3, só que é sucessivamente. Supondo  
57 que na base cadastral só tem pessoas com 5 critérios. Então nem chegaria no grupo 3. A  
58 distribuição já foi feita, e a característica encontrada foi o gráfico mostrado no slide da  
59 apresentação. Com cinco critérios, explica, tem 15 famílias. E no cadastro de 9 mil pessoas, todo  
60 mundo ali. Com quatro critérios, tem 52% da base desse empreendimento. Com 43%, pessoas  
61 com três critérios. Nesse empreendimento, explica, não consegue atender quem só tem dois  
62 critérios; porém, no próximo empreendimento não terá mais ninguém com três critérios. José  
63 Carlos explica que, com essa apresentação, estão mostrando que estão conseguindo fornecer casa  
64 para as pessoas com maior carência dentro do município e mostrar que o critério do sorteio é um  
65 critério injusto. Foi feito um estudo, no qual foi utilizado o critério do sorteio, e esse gráfico tinha  
66 muita gente com um critério só. Concluída sua apresentação, José Carlos diz que gostaria de  
67 ouvir dos conselheiros se eles estão de acordo com a metodologia e que precisariam do referendo.  
68 Com a palavra, o conselheiro Joaquim Jorge diz ter uma pergunta. Joaquim fala que conhece a  
69 área, e que ali não tem nenhuma estrutura viária. Pergunta como vai acontecer. Paulo Cheade  
70 pergunta como é o sorteio. José Carlos diz que existe um entendimento no município em que a  
71 demanda é sancionada. O que é sorteado são as unidades habitacionais. Explica que a preferência  
72 é por grupos, e dentro deles que é sorteado, como no caso dos idosos, por exemplo. Cheade  
73 pergunta se existe outro critério para escolher além dos 280. José Carlos mostra no slide a  
74 portaria 3. No item 3.3 da portaria está escrito “Os critérios adicionais caso sejam adotados,  
75 deverão ser selecionados dentre os a seguir listados.” Mostra a linha L. Exemplifica famílias  
76 beneficiadas pelo Bolsa-Família; família com filhos em idade inferior aos 18 anos, e assim vai.  
77 Exemplifica com o COMPUR colocando uma sugestão no Ministério das Cidades, e passaria a  
78 integrar os critérios do conselho. O conselheiro LuizVieira pergunta se no caso os portadores de  
79 deficiência e dos idosos correspondem a 3%, se nessas unidades específicas eles não entram nos  
80 critérios ou participam deles também. José Carlos explica que, supondo, tenha 1000 idosos, ele  
81 irá separar 3% para os idosos. Então irá olhar os idosos, ver os que tem o maior número de  
82 critérios e irá tirá-los dali, colocando em sua base. Se tem 1000, como escolherá os 9? Aplicando  
83 os critérios. Explica que o idoso serve para hierarquizar a família, e no caso, passar na frente.  
84 Emmanuel Sader pergunta se podem considerar aprovado o critério proposto pela Secretaria de



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 Habitação. Os presentes aprovam. Paulo Cheade diz achar interessante, mas por ser a primeira  
86 vez que tal modelo é usado, que deveriam analisar os resultados para caso precise fazer alguma  
87 alteração, se faça na próxima. José Carlos diz que em uma próxima oportunidade, em abril que  
88 terá uma pauta sobre fundo de habitação, ele irá pedir 5 minutos dessa pauta para trazer a  
89 comparação desse empreendimento, que está em fase mista, com o outro que está em andamento.  
90 Mostra gráficos nos slides. Joaquim Jorge fala sobre o acesso da área, e que se preocupa, e que  
91 nesta área do slide, a área que mora, ali falta muita água e luz. Gostaria que lá não é bem atendido  
92 e se isso pode ser levado em consideração antes de inaugurar. José Carlos diz que irá respondê-lo  
93 dizendo como é feita a citação do empreendimento. Primeiro, todo empreendimento tem que  
94 passar no COMPUR, segundo é feita uma análise socioeconômica da localidade. É perguntado a  
95 todas as áreas envolvidas, Ação Social, Saúde e Educação, para ver se naquela área que  
96 pretendem instalar o empreendimento se tem equipamentos urbanos. Também só sai o  
97 empreendimento se a Águas de Niterói disser que entrega água e tem solução de esgoto. Notifica-  
98 se também a empresa de energia elétrica e se ela fornece a qualidade e quantidade necessária para  
99 instalação do empreendimento. Sem isso o Urbanismo e a Caixa não autorizam a execução do  
100 empreendimento. É feito todo esse levantamento junto com uma ficha da empresa que vai realizar  
101 a construção, que será analisado com seus engenheiros e então tem início da obra, quando todas  
102 as licenças tiverem sido aprovadas. José Carlos lembra também que é feita a fiscalização da obra  
103 e de que tudo isso está garantido. O conselheiro diz que vem acompanhando o processo há muitos  
104 anos com a defesa civil e vão na casa de pessoas que pedem mais ação, mas o indivíduo tem um  
105 apartamento alugado e isso complica muito a situação. José Carlos pede para avisá-lo que eles  
106 irão notificar. Pergunta se já viram as casas consideradas áreas de risco e são só casarões. José  
107 Carlos comenta que isso é um problema sério: essas pessoas pediram esses imóveis para a  
108 prefeitura, e aconteceu isso. Quem é o proprietário destas casas, indaga, é quem está morando lá?  
109 A pessoa tem uma escritura de direito e tem que cumprir uma série de exigências para que ao  
110 final de 10 anos ele possa adquirir a propriedade e o direito de usar. Ele não pode vender, só tem  
111 a posse. Aí ele vai e aluga a casa. Só que com as questões de violência urbana, o cara que diz que  
112 está morando lá e que ele estava viajando no momento. É uma equação que só se resolve com a  
113 educação do povo. O que a secretaria faz: manda um assistente social para visitar e encaminha  
114 para as instâncias para resolver. Com a palavra, Paulo Cheade pergunta se pode acontecer de  
115 algum alocado não querer morar no local. José Carlos responde que ele perde o direito. No caso  
116 de falecimento o herdeiro só tem direito se assinar o contrato do falecido. Emmanuel Sader  
117 agradece a presença de todos e encerra o encontro. A reunião teve seu término às 19h30min. Eu,  
118 Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.