



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 13ª 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 outubro de 2017, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Ary Girota, Miguel Vitoriano, Roberto  
5 Fernandes Jales, Lucas Tavares Honorato, Paulo Cheade, Atratino Cortes, Leandro Portugal,  
6 Amanda Jevaux, Emmanuel Sader, Heloísa Gama de Carvalho, Regina Bienenstein e Sidney  
7 Castro Farias. A reunião foi iniciada por Paulo Victor. Paulo explicou que a reunião teria como  
8 tema discutir as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS). Explana também que por terem  
9 muitos visitantes, será feita a apresentação, esta que é uma devolutiva do que a câmara vem  
10 fazendo através das comissões de meio ambiente e urbanismo, apresentadas pelos vereadores  
11 Bruno Lessa e Atratino. Foram formadas em reuniões juntos com a secretaria de urbanismo e  
12 forem feitas propostas e sugestões, elaboradas em conjunto com a equipe técnica da secretaria  
13 com a ZEIS referente ao Plano Diretor. Por ser um assunto que gera debates e discussões mais  
14 elaborados, foi decidido ser feita uma reunião exclusiva sobre a ZEIS. Terminada a apresentação,  
15 a palavra será passada para os conselheiros e depois será aberta aos visitantes, respeitando as  
16 duas horas pré-determinadas. Paulo Victor passa a palavra pra Emmanuel Sader, que  
17 cumprimenta todos os presentes e justifica a ausência do secretário Renato Barandier em função  
18 de uma reunião externa e que ele, Emmanuel, está como suplente neste encontro do COMPUR.  
19 Emmanuel passa a palavra para Rogério. Rogério explica que um dos temas que vem sendo  
20 abordados para delimitação de ZEIS, ele assumiu o processo para tentar dar a melhor resposta  
21 possível. Para isso, explica, primeiro foi mobilizado o departamento de urbanismo. A grande  
22 preocupação era levantar todos os problemas que tem hoje quando se vai criar uma ZEIS. Dentro  
23 do trabalho de identificação destes problemas, foi feita uma proposta de realizar um alinhamento  
24 técnico de alguns conceitos. A primeira coisa é o que está escrito na legislação tem que bater com  
25 o conceito que está no mapa. Devido aos diversos decretos surgidos nos últimos 20 anos, diz,  
26 algumas inscrições foram malfeitas. O primeiro passo foi pegar o conceito de ZEIS, e olhar para  
27 o que havia sido proposto para saber se estava coerente ou não. Zonas de Interesse Especial são  
28 áreas destinadas exclusivamente à criação de moradia para a população de baixa renda por  
29 intermédio de melhorias urbanísticas, regularização fundiária, entre outros. Essa conceituação  
30 tem como objetivo promover os processos de regularização, promoção de serviços públicos e  
31 regularização nessas áreas. Acredita que esses pontos unidos que fomentam a criação de uma  
32 ZEIS. Depois dessa definição, prossegue, o Plano Diretor irá dar quatro características técnicas  
33 de ZEIS: onde há comunidades, onde há lotes não utilizados (de interesse público ou privado),  
34 edificações vazias e/ou precárias. Desses quatro critérios, em dois meses de atuação como  
35 subsecretário, explica Rogério, ele tinha disponível o que mostra no slide. Primeiro, a leitura da  
36 política de ZEIS desde 1992. Mostra no slide uma área de 7km<sup>2</sup>, correspondente a menos de 10%  
37 do território. Depois se tem as ZEIS rediscutidas nos planos urbanísticos, incluindo o PUR de  
38 Pendotiba, e o que não tinha de concreto, porém era essencial: o mapa das comunidades do  
39 município. Rogério explica que os seus técnicos avaliaram o material disponível e não os tem de  
40 forma muito atualizada, o que pode desacelerar as respostas. Sua proposta foi ver o último  
41 levantamento aéreo e, a partir dele, realizar uma leitura da questão. Com isso foi criado o mapa  
42 de ocupação e uso do solo. Foram pegas categorias bem definidas nesse tipo de mapeamento,



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 escolhendo uma escala grande. Tinham disponível, que foram produzidos para o SIGEO, todos os  
44 lotes da área urbana de Niterói e a informação foi utilizada para formar algumas categorias. A  
45 principal, diz, é as áreas de comunidade, marcadas em vermelho no mapa de seu slide. A equipe  
46 conseguiu, dadas as limitações. O objetivo era consolidar uma metodologia de avaliação de uso  
47 do solo para ser utilizada como base para o futuro. Outra questão, diz Rogério, foi quando  
48 começaram a redesenhar as ZEIS, notaram que existia no município, como visto pelo tenente-  
49 coronel Wallace, obras de urbanização já sendo feitas. Existe um plano de gerenciamento de risco  
50 sendo avaliado, além de outras políticas setoriais que se relacionam. Explana que é preciso ver  
51 como é essa relação com o que está sendo proposto como ZEIS. Foi acertado com a Defesa Civil  
52 e EMUSA que o Plano ainda está em processo de execução, e analisado como realizar o balanço  
53 com o que ambos estão produzindo. Rogério comenta que não é possível ter, nesta apresentação,  
54 todas as informações sistematizadas, mas tem o mapa do slide. Comenta que foi possível cruzar  
55 diversas informações com o auxílio das realizações da EMUSA e Defesa Civil. Rogério mostra o  
56 que cada cor no slide representa para os presentes. Comenta que um dos mapas utilizou a  
57 delimitação especificada, e que ela tinha alguns problemas. Um deles, diz, foi uma ZEIS em cima  
58 do Morro do Bumba. Questionou o motivo de ter uma ZEIS, que justamente por ser focada em  
59 moradias populares, ser focada em uma área que já tem histórico de riscos. Explica que essa área  
60 tem que ser destinada a outra função que não seja habitação. Comenta que existiam que  
61 problemas que procuraram corrigir. Rogério mostra uma nova proposta em um slide. Explica que  
62 em 1992 havia 7km<sup>2</sup> de ZEIS, e no atual está chegando a 11km<sup>2</sup>. Indaga que isso leva a um novo  
63 problema de política pública, que é aumentar as áreas mais pobres sem resolver os problemas das  
64 já existentes. Frisa que é necessária olhar esse mapa com muita seriedade e ver para onde estão  
65 caminhando nos próximos dez anos. Com a palavra, Paulo Victor faz uma colocação: explica que  
66 os mapas enviados para os conselheiros quando convocada a reunião, por uma questão de prazo,  
67 foi enviado o que tinham de trabalho até o momento. Durante o período entre o envio e a reunião,  
68 os mapas foram atualizados, e após realizarem novas adequações na reunião atual, irá encaminhar  
69 de novo um ofício para os conselheiros de como ficou o mapa final. Novamente com a palavra,  
70 Rogério fala da identificação das ZEIS vazias. Para essa discussão, foi bem difícil defini-las, e o  
71 que tem como primeiro critério é ver onde estão previstos os Minha Casa, Minha Vida. Nesse  
72 mapeamento foram incorporadas as áreas que estão previstas pela habitação. Outra questão, diz, é  
73 que foram avaliadas algumas ZEIS que já existem, e dentro delas existem áreas razoavelmente  
74 vazias, pois as principais já estão ocupadas; e tem muitas áreas que poderiam ser objeto de  
75 ocupação, mas infelizmente não foi possível realizar essa discussão, para ter mais precisão.  
76 Mostra nos slides onde seria aplicada a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Rogério diz que como  
77 subsecretário, ainda conseguiu avançar como desejava em função dos objetos técnicos que tem à  
78 sua disposição. Explica que essa é uma discussão que precisa ser fomentada no COMPUR. Diz  
79 que ainda falta uma última avaliação com as delimitações recentemente recebidas, e que é  
80 necessário fazer um check list. Rogério fala de questões já levantadas, como a ZEIS da Praia  
81 Grande, já estão incorporadas, mas ainda falta avaliar tudo que lhe foi enviado para dar a resposta  
82 final de como ficará o mapa. Tecnicamente, em dois meses, o mapa do slide mostra o quanto foi  
83 possível avançar. Paulo Victor anota quais conselheiros gostariam de fazer uso da palavra. A  
84 primeira é a professora Regina Bienenstein. Com a palavra, Regina diz não entender como pode



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 utilizar um mapa tão desatualizado para a apresentação, sendo esse mapa um dos principais do  
86 Plano Diretor. Principais, diz, por se tratar das áreas de favelas. Fala também que gostaria de  
87 fazer uma observação sobre os arquivos que Rogério recebeu: eles estão defasados, e a última  
88 versão mais atualizada será enviada. Diz estar preocupada com remoções de topos de morros  
89 ocupados, pois existem legislações que os protegem. Pergunta se o município está assumindo um  
90 ônus de fazer remoções de favelas em áreas ambientais consolidadas quando a legislação federal  
91 protege estas. Regina pergunta onde há interesse público em manter a população moradora e  
92 quais seus critérios. Diz ter sentido falta no mapa da Lagoa de Piratininga de áreas de ocupação  
93 formal. Comenta que gostaria também de ter mapas mais detalhados nas apresentações. Rogério  
94 explica que o princípio do trabalho foi pegar os mais de 3 mil pontos de ocorrências da Defesa  
95 Civil, desde 2010 até 2015. A partir destes, foi feita uma leitura dos problemas, e foi contratada  
96 uma consultoria que vai até cada ponto, que realiza um projeto básico para cada uma dessas  
97 áreas. Foram pegos 800 pontos e cada um está tendo um projeto de reformas. Por ser grande  
98 demais, a ideia é que esteja concluído até dezembro. Regina pede que a reunião do COMPUR  
99 não se torne uma audiência pública, com réplica e tréplica. Gostaria de saber quais os critérios  
100 para os pontos rosa de um mapa do slide. Rogério explica que por ser um mapa generalista  
101 demais, e o trabalho estar inacabado, não consegue precisar especificamente todos os pontos. O  
102 critério, explica, é usar as notificações utilizadas pela Defesa Civil, e com elas identificar as  
103 localidades e a partir delas, fazer um estudo ponto a ponto para criar uma matriz de decisão para  
104 política de intervenção e ambientalização. Regina propõe então que na próxima reunião do  
105 COMPUR viessem a EMUSA, Defesa Civil, e as secretarias de urbanismo e habitação para  
106 explicar o mapa detalhadamente. Com a palavra, o conselheiro Sidney pergunta se pode realizar  
107 uma rápida apresentação de slides. Paulo Victor explica que embora não veja problema, diz ser  
108 necessário avisar com antecedência para que possa ser encaixado no cronograma. Autorizado,  
109 Sidney, presidente da PRESERV de Várzea das Moças, realiza sua apresentação, exibindo seus  
110 slides. Em um mostra a demarcação da Serra da Tiririca e a zona de amortecimento do Parque.  
111 No slide seguinte fala de algumas diretrizes do Plano. Nos próximos mostra os objetivos e alguns  
112 dados. Em um slide mostra um projeto que utiliza a rede fluvial local. No mapa, diz, tem algumas  
113 ZEIS e áreas marcadas em vermelho, e pergunta para o que está área é destinada. Paulo Victor  
114 gostaria de registrar que as informações foram levantadas, mas que todos têm o direito de  
115 peticionar, e explica que o processo está arquivado. Explica que o fato do empreendedor ter  
116 solicitado não vincula o município de ter aceitado as informações, até porque as cópias  
117 apresentadas foram extraídas de um processo administrado pela secretaria de mobilidade e  
118 urbanismo, e, dito isso, é importante colocar na íntegra. Comenta que as informações já foram  
119 faladas publicamente em audiências públicas, tanto por Rogério como Renato Barandier, e que  
120 Várzes das Moças foi colocada como área de contenção urbana. Explica que a secretaria sempre  
121 esteve aberta para a PRESERV e todas as demais, e se em um pedido de um empreendedor de  
122 solicitar algo, não quer dizer que o município tenha aceitado. Com a palavra, Emmanuel Sader  
123 explica reitera que o processo que a prefeitura exige para dar qualquer aprovação está arquivado,  
124 mas nada impede que o empresário possa ter dado entrada em determinadas consultas e trâmites  
125 no INEA e outros órgãos, e que são processos administrativos internos de cada um desses órgãos,  
126 mas que a nível de aprovação da prefeitura, o processo está arquivado. Com a palavra, o





## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 conselheiro Lucas parabeniza o trabalho realizado, dado o prazo tão curto. Lucas diz que por ser  
128 de 1992, nesse período de 25 anos não tinha quase nada mapeado que para tentar atualizar isso é  
129 necessário partir de algum ponto, o que significa uma dificuldade muito grande. Rogério fala que  
130 quando pegou o trabalho, o que faltava era as outras políticas. Lucas concorda, e diz que só para  
131 nível de reflexão, o crescimento da cidade é o crescimento das contradições, é questão e se  
132 aumentaram ou não. Partindo do subdimensionamento, se assume novamente que algumas áreas  
133 serão deixadas de fora, e as contrapartidas de uma ZEIS. Pergunta se as contradições, que  
134 aumentam junto com a cidade e isso é inevitável, se aprofundam. Rogério diz que não é processo  
135 novo, então neste momento não conseguirá ser tão detalhista. Lucas está de acordo, e comenta do  
136 quão sério é dedicar toda uma reunião do COMPUR para tratar das ZEIS, e que pode tanto  
137 viabilizar como inviabilizar coisas, e com isso que devem se preocupar. Rogério explica que os  
138 caminhos previstos estão para tentar aproveitar todos os instrumentos disponíveis. Com a palavra,  
139 Amanda comenta que nos dois anos do Plano Diretor, tiveram diversas fases com a participação  
140 de todos. Acredita que o Plano é instrumento de macro diretriz do solo. Na sua opinião, diz, o  
141 mais importante são as macrozonas e macro áreas, e essas áreas de especial interesse deveriam  
142 aparecer em um segundo momento, mais detalhadas. Rogério explica que existe uma questão  
143 técnica em relação a ZEIS e macrozonas: a ZEIS sobrepõe qualquer macrozona; então, é um dos  
144 instrumentos mais poderosos. Amanda diz que acredita que chegaram a um ponto em que estão  
145 procurando um consenso, e pensa que até onde deixou de ser democrático e participativo. Com a  
146 palavra, o conselheiro Paulo Cheade pede um olhar especial para a questão, por refletir um  
147 problema social grave que as sociedades têm. Observa que a questão da ZEIS vazia não pode ser  
148 um incentivo ao que querem evitar, que são as ocupações irregulares. Acredita que na teoria  
149 funciona bem, mas na prática não sabe se terá o resultado esperado. Acha que a chance de ter  
150 uma ocupação não planejada se torna mais possível dessa forma. Lembra dos vazios públicos,  
151 que são diversos. Cheade acredita que o Estado deveria dar o exemplo, e que cabe sim o cuidado  
152 e preocupação da ZEIS, mas que deveria ser evitado o incentivo às ocupações irregulares. Com a  
153 palavra, o conselheiro Ary Girota diz ter uma dúvida em relação ao projeto ser votado, pois o  
154 COMPUR estará encaminhando algo que valerá por um longo tempo, e que, na sua opinião, é  
155 arriscado. Não questionando a capacidade de ninguém, frisa. Rogério explica que a apresentação  
156 não é o fim da linha. Diz também que tem a disposição mecanismos da lei que o próprio  
157 executivo pode propor, falando que o que estão tratando é um instrumento urbanístico, e que não  
158 é a SMU que vai produzir o instrumento final e sem alterações. Ary diz que aqui estão  
159 instrumentalizando as pessoas, mas que essas mesmas pessoas precisam ter clareza. O executivo,  
160 diz, infelizmente, tem atuado no legislativo com uma cumplicidade preocupante. Depender do  
161 bom-caratismo de quem estiver presente no momento. Rogério explica que o mapa apresentado  
162 pode sofrer emenda e ser alterado, que não tem mais controle sobre o mapa. Explana que estão  
163 tentando fazer o melhor possível, mas nada impede que chegue no plenário e diversas áreas  
164 caiam por decreto. Ary lembra do Mama África, que já existe tem um bom tempo e tem um  
165 projeto de revitalização e nunca foi implementado. Ou seja, há 22 anos o Mama África não é  
166 implementado por falta de vontade política. Acredita que é necessário muito cuidado por estarem  
167 definindo a vida das pessoas, incluindo a possibilidade de remoção das mesmas com um projeto  
168 que será enviado para a câmara. Paulo Victor faz uma observação: o projeto foi enviado, e foi



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 objeto de 12 audiências públicas. É um projeto de dois anos e meio, e na fase do executivo  
170 tiveram 14 audiências públicas. Para harmonia dos poderes, a SMU semanalmente recebe  
171 vereadores tanto da base quanto da oposição, algumas durando uma manhã inteira para  
172 recebimento de sugestões. A cidade, porém, é uma cidade dinâmica, os processos vão narrar que  
173 tem instrumentos para que o chefe do executivo, que a prerrogativa dele, independente de quem  
174 seja o prefeito, tenha por força da sociedade civil organizada, seja capaz de instrumentalizar  
175 novas ZEIS através de decreto. Esse é o instrumento que este projeto de lei está realizando. Com  
176 a palavra, Paulo Victor explica que passará a palavra para a professora Regina, em seguida o  
177 vereador Paulo Eduardo Gomes e anotará quais visitantes gostariam de falar. Fazendo uso da  
178 palavra, Regina Bienenstein diz que o PL do Plano Diretor expressa uma visão de Plano, e que  
179 essa é a visão da Amanda. Acredita que o Plano Diretor deve ser simples, objetivo e conciso. Fala  
180 que o Plano Diretor atual não é objetivo, e somente aponta caminhos. Afirma não existir  
181 nenhuma fórmula técnica se tratando de planejamento. Então, prossegue, propor que as ZEIS  
182 sejam criadas pela população é adiar mais uma vez, assim como plano de habitação, que não foi  
183 feito. Em relação às ZEIS vazias, as defende pela inação do poder executivo. Regina diz que a  
184 não utilização de terrenos vazios é, na verdade, deixar na mão do mercado privado. Sugere  
185 utilização cruzada de instrumentos. Gostaria que o processo de elaboração do PL fosse  
186 participativo. Regina pede também outra reunião sobre ZEIS. Com a palavra, Paulo Victor  
187 lembra que as discussões coletivas estão acontecendo. A SMU está fazendo um esforço muito  
188 grande para tal, inclusive trazendo um mapa de ZEIS para o COMPUR. Com a palavra, o  
189 vereador Paulo Eduardo fala que o Plano Diretor não contou com a presença de muitos  
190 vereadores dos 21, o que considera errado. Comenta que o processo legislativo está sendo salvo  
191 com a participação da sociedade civil, que cobrou mais audiências, e da Secretaria de Mobilidade  
192 e Urbanismo. Acredita que nada irá mudar quando o Plano for aprovado, pois os interesses em  
193 conflito, farão com que continue valendo o que está definido nos PURs vigentes. Paulo Eduardo  
194 conta um pouco de sua trajetória, e indaga qual a função da ZEIS. Acredita que os prédios  
195 públicos têm que fazer papel social, justamente por serem públicos. Na verdade, diz, quando a  
196 justiça federal não ocupa tal lugar, o judiciário tem que reclamar as verbas da União para efetivá-  
197 los. Diz ter dúvidas se é necessário serem feitas construções verticais e que se deve pensar nisso.  
198 Em compensação, pondera, se o papel social não é cumprido, qual o motivo do governo não usar  
199 IPTU progressivo para tomar a propriedade e transformá-la em dinheiro e, também, transferir o  
200 potencial construtivo. Acredita que são necessárias ZEIS vazias para definir o planejamento das  
201 habitações de interesse social. Comenta que entrará no plano a regularização fundiária  
202 sustentável, ou seja, estabelecer um conjunto de condições em relação as quais, nas ZEIS, já  
203 ocupadas e, talvez no futuro, nas ZEIS vazias seja possível planejar habitações de interesse  
204 social. Com o fim da fala do vereador, Paulo Victor abre a palavra para os visitantes inscritos. O  
205 primeiro visitante gostaria de saber se existem inventários públicos dos terrenos para ZEIS. Paulo  
206 Victor explica que existem os próprios municipais, catalogados. Outro visitante acha que o  
207 governo não tem escutado o público adequadamente. Gostaria de uma posição do poder público  
208 sobre o atendimento. Quer saber qual instrumento do Plano Diretor pode ser usado para reserva  
209 de áreas públicas. Rogério fala que estão discutindo o processo, e Paulo Victor explica que o  
210 visitante pode entrar com um processo administrativo, solicitar; e assim, a prefeitura irá



**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI**

**ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020**

211 disponibilizar o que tem. Outro visitante lamenta a ausência da FAMNIT na reunião do  
212 COMPUR, e que acha que a Lei de Uso e Ocupação do Solo poderia ser discutida em paralelo.  
213 Outro visitante diz que há necessidade de que os critérios para definir o que é aglomerado e  
214 subnormal fiquem claros no Plano Diretor. Diz também que gostaria de ter as informações  
215 disponíveis para os conselheiros sobre o Plano Diretor não fique restrita a eles, mas também para  
216 a sociedade civil organizada. Estranha também não se falar de faixas urbanas consolidadas e  
217 marginais. Paulo Victor explica que o Plano Diretor não tem competência para revogar decreto  
218 estadual de faixa marginal de proteção. O último visitante diz que mora em um dos 23 casarões  
219 habitados de Niterói e propõe inclui-los como ZEIS. Com a palavra, Paulo Victor fala sobre os  
220 vazios urbanos, dizendo que no PUR de Pendotiba ao invés da doação ser no local, ele pode  
221 transformar a zona de conservação em zona de preservação e manter aquela zona, ganhando  
222 assim mais áreas de preservação permanente. Emmanul Sader agradece a presença de todos e  
223 encerra o encontro. A reunião teve seu término às 20h50min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros,  
224 lavrei a presente ata.

