



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 36ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2013/2016 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 22 de janeiro de 2016, tendo início às
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros Verena Andreatta (presidente),
5 Emmanuel Sader, Eurico Toledo, Amanda Juveaux, Atratino Cortez, Andrea Mansur, Anderson
6 Rodrigues, Octávio Ribeiro, Fabiano Gonçalves, Luís Antônio Vieira, Roberto F. Jales, Renato
7 Cariello, Vitor Júnior, Manoel Amâncio, José Valdison, Ari Carvalho, Vilmar Santos Ximenez,
8 Paulo S. de Oliveira, Joel Pereira, André G. Ferreira, Oswaldo Miranda Bastos, Rita de
9 Almeida, Halphy Cunha, Nelson Gomes, Paulo Cheade, Moacir Florido, Haidee Antunes,
10 Rodrigo Teixeira, Carlos Alberto Serafini, Daniel Mendes, Regina Bienenstein, Joaquim José da
11 Silva e Fayana Moraes. A reunião foi iniciada pela presidente Verena, que fala sobre a minuta de
12 projeto de lei que foi encaminhada, e explica que terá uma apresentação sobre a minuta do
13 projeto de lei. Verena então pede que o subsecretário Renato Barandier conduza a apresentação.
14 Com a palavra, Renato explica que o projeto foi encaminhado na semana para a Câmara dos
15 Vereadores, que faz um ajuste na lei da Operação Plano Consorciado de Niterói. Explica que em
16 2013, um ano bem agitado, com mais de 40 audiências públicas, em 2014 foi necessário
17 regulamentar o CEPAC, com a lei 3094; e no mesmo ano teve o processo licitatório. Explica que
18 é muito complexo por envolver levantamentos do bioma marítimo e toda uma técnica que precisa
19 ser seguida, e fala que é a fase que se segue. Complementa que no período de 24 meses que se
20 seguiu entre a elaboração da lei, e o período atual, a situação econômica do país mudou bastante,
21 e alguns ajustes precisam ser feitos de acordo com o período. Comenta que o que se teve na
22 prática foi o congelamento do centro de Niterói. Renato fala que a estrutura, baseadas
23 exclusivamente em CEPAC, tanto pequenas legalizações ou empreendimentos não são viáveis no
24 centro de Niterói. Ressalta a importância de agora se adequar a atual realidade urbana,
25 aperfeiçoando-a, viabilizando a produção econômica no centro. Nos 24 meses que se seguiram,
26 diz, tiveram uma demanda reprimida de 150 mil m², e são processados abertos desde 2013 na
27 secretaria aguardando somente CEPAC. Considerando as legalizações de uso, e demanda
28 reprimida, ela deve alcançar 250 mil m², que é a projeção. Baseado nesse fato, está sendo
29 encaminhado para a Câmara dos Vereadores o projeto de lei que autoriza outorga onerosa do
30 direito de construir na área de Operação Urbana Consorciada, seguindo o que acontece em todos
31 os Planos Urbanísticos de Niterói. Renato lembra que esse PL não traz nenhuma modificação
32 potencial, ou de parâmetros discutidos em 2013. O único objetivo é que esse centro de
33 materialize. Comenta que forma de cálculo é igual à utilizada no PUR de Pendotiba. O PL
34 introduz o condicionamento da aprovação do projeto ao pagamento mínimo da outorga onerosa.
35 Acredita que dessa forma irão separar quem realmente quer empreender daqueles que iriam
36 querer aprovar um projeto somente para especular no centro de Niterói. Com a palavra, o
37 vereador Vitor Júnior fala que em relação ao projeto de lei, diz que estão vendo de levar esse
38 projeto para a Câmara, e que já se tem toda uma construção feita com toda a Operação Urbana
39 Consorciada, com base em várias audiências públicas, e que se faz necessário adequar e tornar
40 realidade. Acredita que operação já tem um valor significativo, e transformá-la de CEPAC em
41 outorga, acha que atendem aos encaminhamentos. Acredita que a Câmara deve estar aberta à
42 diálogo permanente. Com a palavra, o conselheiro Paulo Cheade diz que dentro do projeto de lei,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

43 se trata de uma discussão do CEPAC, e parece uma discussão temporária, e na leitura lei, diz, o
44 que o chama atenção é que na área de interesse de preservação paisagístico. Com a palavra,
45 Renato fala que esse PL na verdade altera a lei que já existe, a lei 3061. O artigo primeiro, diz da
46 orientação ao artigo IV da lei, e essa redação já é a redação da lei 3061 de 2013, e o PL está
47 somente mudando a última frase, pois na original tem “além da contrapartida financeira da
48 CEPAC”. Comenta que também vale para o artigo 19, “utilização da contrapartida financeira”, é
49 só uma adequação formal, e não tem nada de novo. Explica que o intuito era que se utilizassem
50 mais de 500m de proteção adicional de construção, falando essa ser a recomendação da
51 procuradoria. Cheade comenta que entendeu, mas acredita que não tinha ficado claro para ele.
52 Com a palavra, o secretário Eurico pede que o corrijam caso esteja errado, e diz que, no seu
53 entendimento, é uma lei que está sendo criada que vai se comunicar e alterar com a ZEIS, mas
54 também alternando com a outorga onerosa. Caso seja interpretado que seja apenas na enseada, se
55 fragiliza, mas como é um todo, não. Renato Barandier comenta que essa lei tem artigos que
56 fazem referência à outra lei, no caso a 3061, em seu artigo 10. Explica que para acontecer o que
57 Eurico disse, seria necessário trazer outro PL, que faria a outorga onerosa só valer a pena na
58 enseada, o que não está escrito em local algum. Paulo Cheade é perguntado por Paulo Victor se
59 ele gostaria de montar um projeto, e que poderia ser votado na reunião seguinte. Com a palavra,
60 Joaquim diz gostaria de saber como é feito para recuperar a outorga onerosa e fazer uma revisão.
61 Comenta que o IPTU é constantemente revisado, mas e a outorga, pergunta, ela vai ficar
62 estagnada? Renato explica que tem uma contrapartida financeira de acordo com o direito, afirma
63 que costumam sempre precisar dos grandes empreendimentos, mas tem uma demanda enorme de
64 processos decorrentes das legalizações, como pessoas que construíram a mais e agora se permite
65 legalizar, mas por causa de 100m ou 200m não consegue legalizar a construção inteira, pois não
66 tem CEPAC. E isso, esse direito, que determina o excelente, é chamado exercício do direito de
67 construir. Ou seja, pode construir, mas tem que ter uma contrapartida financeira. Paulo Victor
68 explica que não é substitutivo, e que a lei desse valor tem que ser destinado a área de abrangência
69 dessa mesma operação. Com a palavra, Paulo Cheade fala que hoje, quando um projeto é
70 aprovado, pode não necessariamente aprová-la no primeiro momento, e quando começa a obra,
71 começa a pagar outorga onerosa, e essa outorga é paga ao longo da obra, pois caso não seja
72 realizado desta forma, a prefeitura não dá o aceite, e é como funciona hoje, diz. Na situação
73 colocada previamente, é diferente. Para aprovar o projeto, é necessário pagar 20% da outorga
74 onerosa. Tem-se 12 meses para pagar, e caso vá começar logo a obra. Pois acredita que se for
75 começar logo a obra, não irá especular e irá começa-la o quanto antes. Renato confirma. Com a
76 palavra, a conselheira Regina Bienstein diz ter uma dúvida: qual o motivo do CEPAC ainda não
77 ter saído, e gostaria de saber se o CEPAC tem lastro. Comenta que soube que o projeto está na
78 Câmara em regime de urgência. Cita uma passagem de um livro feito por um advogado que
79 trabalha com direito urbanístico. Explica que deste que começou a estudar, o estatuto da cidade, o
80 “solo criado” sempre assumiu que o este instrumento é um instrumento para distribuir renda no
81 território, e que a diferença do CEPAC pra outorga seria que o primeiro se aplica em um
82 território determinado onde se coletam esses recursos, enquanto o segundo se coloca em um
83 determinado território e se distribui na cidade, de forma a compensar especialmente as áreas de
84 valor do solo menores que não irão conseguir arrecadar recursos para as ações de melhoria para



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 tais áreas. Acredita que vale a pena uma consulta a um advogado especialista em direito
86 urbanístico, por acreditar que o instrumento está sendo utilizado de maneira errada, o que fará
87 com que qualquer um possa entrar na justiça questionando o que está sendo feito. Diz que a
88 justificativa da utilização da outorga, considerando o cenário nacional, reforça a proposta de
89 utilização e habitação. Afirma faltar gestão do lixo, da drenagem, esgoto e água; gestão em geral.
90 Acredita que falta intervenção pública. Concorde que tem artigos que precisam ser melhor
91 redigidos. Diz que os recursos estão sendo novamente colocados em mãos privadas. Com a
92 palavra, Renato Barandier comenta que as recomendações fazem parte de uma série de regras de
93 parcelamento que já estão na lei 3061, que já tem todas as preocupações inclusas. Explica que
94 estão sendo modificadas única e exclusivamente para a inclusão da contrapartida financeira.
95 Paulo Victor faz uma observação: o artigo 11 do Plano Diretor estabelece também uma multa
96 para o atual não pagamento da outorga numerosa, ou seja, a multa será aplicada. Com a palavra, o
97 secretário Eurico diz que gostaria de acrescentar algo: de acordo com sua ótica, o CEPAC de
98 vizinhança pode ser visualizado por empreendimento, a eficiência da lei precisa ser de acordo
99 com o mosaico do adensamento. O subsecretário explica que são considerados os impactos
100 cumulativos. Ou seja, a observação já está presente. Comenta que a recomendação da
101 procuradoria é que venham fazendo como forma de desdobramento de um estudo maior, para
102 fechar o mosaico. Respondendo a professora Regina, Renato explica que o lastro já foi explicado
103 em outras ocasiões e que o lastro de um papel afere um valor a um certificado, e qual o valor que
104 aquela cédula realiza. No caso do certificado de potencial adicional de construção, confere a este
105 poder adicional de construção. O rendimento de cada setor e seu uso definem o valor de cada
106 papel. O subsecretário também explica que em relação a recursos arrecadados, a aplicação é
107 regulamentada pelo estatuto da cidade, mas ao fazer a leitura do trecho dito pela professora, levar
108 em conta o contexto histórico, pois todas as operações urbanas consorciadas eram com outorga
109 onerosa quando foram iniciados. No seu entendimento, agora existe uma alternativa. Fala
110 também que os municípios não podem emitir títulos, e o CEPAC é equivalente a um título. O
111 estatuto veio para autorizar um título que não era permitido antes, o certificado de potencial de
112 construção, pois este é negociado na bolsa de valores. A Comissão de Valores Mobiliários que
113 avalia se o CEPAC possui ou não lastro. O conselheiro Seraffini comenta que a questão levantada
114 por Regina é fundamental. A professora então pergunta se a proposta já foi levada para a CVM.
115 O subsecretário diz que entre a lista de documentos exigidos para começar a tramitar o processo
116 está o estudo de impacto ambiental, que está em elaboração, feito no final de 2014. Regina
117 pergunta quanto tempo a empresa demora, e Renato responde que por volta de 18 meses. Com a
118 palavra, a presidente Verena diz que acreditar que valia a pena lembrar que existe uma crise, que
119 a prefeitura, assim como o Brasil, teve que fazer ajustes fiscais, com contratos interrompidos e
120 que gostaria de comentar que toda a questão de outorga contra CEPAC está sendo discutida no
121 Brasil, e que o próprio procurador geral de São Paulo está questionando este modelo da outorga
122 onerosa, CEPAC, essa passagem pela CVM, a qual a própria está se esse é o jeito mais
123 apropriado de cuidar desta tarefa. Acredita que é de fundamental importância essa discussão
124 também estar em Niterói neste momento. Com a palavra, Regina diz não ser favorável ao
125 CEPAC, mas ser contra a forma que é distribuída a outorga onerosa: uma empresa privada, mas
126 sem ter controle social. Renato responde que é a operação urbana que arrecada e distribui. Regina



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

127 diz querer uma proposta de distribuição melhor, que contemple o cinturão maior, visto que no
128 Rio de Janeiro o Ministério das Cidades exigiu para liberação de qualquer recurso para o Rio
129 Maravilha que fosse feito um plano de habitação. Com a palavra, o secretário Eurico explica que
130 as CEPACs são de um projeto de lei, destinando uma parte para a questão ambiental e outra parte
131 para a cultura material. Com a palavra, o vereador Vitor Júnior comenta que é necessário
132 entender que a questão das diretrizes da Operação Urbana Consorciada já foi discutida e decidida
133 tem algum tempo, e é um assunto muito debatido pela Câmara, a qual já aprovou. O que tem que
134 ser feito, diz, é adequar o mecanismo que permita financeira e economicamente que a operação se
135 desdobre. Diz que cada prefeitura precisa ratificar todo momento o que será usado durante de
136 aceleração de crescimento, e a política de habitação das áreas, pois não adianta criar política
137 habitacional cedo sem instruir por fora. Acredita que é necessário recuperar todo o programa de
138 investimento urbano do centro de Niterói a partir da manutenção da operação urbana, ratificação
139 da prefeitura e de financiamentos próprios ou não. Vitor Júnior acredita que deve se manter uma
140 cronologia, respeitar o que foi debatido dentro do COMPUR e das audiências públicas. Regina
141 Bienstein discorda, e comenta que as empresas doadas para iniciativa privada, deixaram o centro
142 deteriorado, mas este ainda tem infraestrutura, e o que falta, a seu ver, é manutenção. Defende
143 que um percentual dos recursos arrecadados, por um meio que sirva para esse propósito, servindo
144 tanto para habitação e também para a área. O vereador Vitor Júnior explica que preservam as
145 ZEIS, mas é necessário decidir o mecanismo. Comenta que os percentuais de outorga dentro de
146 planejamento urbano já foram discutidos no COMPUR mesmo. Regina fala que Niterói tem 97
147 assentamentos precários, e pelo menos uma parte deles seria parcialmente atendida pelo recurso,
148 e não está vendo isso, visto que o ministério está cortando e deixando tudo no limite. Renato
149 explana que o Morro do Estado e o Morro do Arroz estão dentro da área. Paulo Victor explica
150 que o Morro do Estado foi considerado zona de interesse especial, e que com a arrecadação dos
151 recursos da outorga onerosa, fica a critério do município. Renato complementa que ambos os
152 morros estão dentro da área delimitada. Com a palavra, o vereador Paulo Eduardo comenta que
153 gostaria de antecipar um ofício que está encaminhando a secretaria de Verena, na qual gostaria de
154 saber quais são os empreendedores que estão sendo impedidos de empreender por razões que o
155 mercado aparentemente desconhece, e gostaria de ter acesso à lista dos empreendedores que tem
156 o desejo de empreender e não foram atendidos. Gostaria de saber quantos são os prejudicados
157 pela CVM, dada a diferença do projeto Rio Maravilha para o Niterói Maravilha. Ressalta que é
158 difícil construir habitações de qualidade com nível de financiamento de mercado de Minha Casa,
159 Minha Vida. Acredita que é necessário saber qual o plano B para o CEPAC que não deve sair. A
160 presidente Verena agradece a presença de todos e propõe que os conselheiros tragam suas
161 propostas na próxima reunião do COMPUR, dia 7 de março de 2016. A reunião teve seu término
162 às 20h00min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.