



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 37ª Reunião Extraordinária 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 07 de março 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, Andréá 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 Morais. A reunião foi iniciada pela presidente Verena, que fala sobre o  
12 lançamento do plano de mobilidade de Niterói, que seria dia 15 de março. A presidente passa a  
13 palavra para o conselheiro Luís, da Secretária de Desenvolvimento Econômico, para que este  
14 explique sobre o êxito da Casa do Empreendedor. O conselheiro então fala que já foram  
15 atendidos 784 empreendimentos, e o equipamento foi adquirido com a união de todas as  
16 secretarias. Desde o microempreendedor individual até empresa de pequeno porte. Todos os  
17 alvarás foram resolvidos, pois antigamente levavam de 15 a 20 dias para serem emitidos, e hoje  
18 estão conseguindo liberar em 20 minutos. Luís explica que hoje estão abrindo muito mais  
19 empresas do que estão fechando, mesmo com a crise. Para facilitar, a ideia atual também é de que  
20 as empresas sejam abertas da própria residência, sem precisar de grandes locomoções. Com a  
21 palavra, a presidente comenta que o secretário de meio ambiente está sendo representado por  
22 Amanda. Verena então explica que a reunião seria feita em duas etapas: a primeira, saber quais  
23 conselheiros trouxeram propostas sobre o projeto de lei da outorga onerosa do direito de  
24 construir, para que o COMPUR encaminhe-as para a câmara dos vereadores. A segunda parte  
25 seria começar a apresentar os cenários iniciais desejados da revisão do documento. A presidente  
26 então pergunta quem tem propostas, e a conselheira Regina se manifesta positivamente. Com a  
27 palavra, Regina diz ter uma proposta de destinar 20% do que seria colocado no fundo destinado  
28 para serem utilizados na urbanização e regularização fundiária das áreas de interesses social nas  
29 áreas da OC. 20% dos recursos aplicados na área de influência. Sua outra proposta é a criação de  
30 um conselho gestor do fundo que está sendo criado com a mesma composição do COMPUR.  
31 Regina propõe alterar os parágrafos 12 e 13, criando o conselho gestor. Com a palavra, Paulo  
32 Victor explica que tem duas opções: encaminhar ou fazer uma votação no COMPUR. Regina diz  
33 preferir que seja realizada uma votação. O conselheiro Paulo Cheade peça que seja melhor  
34 explicada a proposta. A professora explana que foi dito vários vezes na proposta inicial que  
35 nenhum recurso arrecadado via CEPAC seria utilizado nas áreas especiais de interesse social,  
36 pois essas melhores viriam via ministério das cidades através de seus programas. Comenta que,  
37 por estarem em um cenário de crise, dificilmente serão atendidos os pedidos de todos os  
38 municípios. Então, explica, se tem uma fonte de recursos adicional, e considerando que toda  
39 outorga onerosa do município é sempre destinada para constituir o fundo de habitação, o que faz  
40 que a outorga exclua as áreas mais carentes. Baseado nisso, gostaria que pelo menos 20% dos  
41 recursos possam ser usados no Morro do Estado, o mais antigo e que está dentro da operação  
42 urbana consorciada. Não poderá urbanizar tudo, mas poderá começar a urbanização. Então



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

43 ficaria: 20% no entorno, 20% nas áreas especiais de interesse social, e os 57% que sobram na  
44 área central da OC. Com a palavra, o subsecretário Renato Barandier explica que baseada na  
45 experiência do PUR de Pendotiba, que o projeto deveria partir para a câmara. Porém, o  
46 entendimento da prefeitura quanto a partilha de outorga onerosa, ao enviar, é que estará  
47 começando uma discussão que não é do PL. O combinado foi propor tão somente a aplicação da  
48 outorga onerosa, tendo tanto esta quanto CEPAC, até pelo PL ter sido exaustivamente debatido,  
49 como discutidos nas reuniões e audiência públicas, debatido em 2013 e 2014, até pelo PL, em sua  
50 forma atual, nada ficou inviabilizado. Comenta que fica muito engessada a administração pública  
51 quando se fazem todos os passos, pois é muito complexo prever quanto será arrecadado, mas a  
52 partir de 31 de dezembro desse ano de 2016, a administração saberá quando terá no levante de 12  
53 meses, a primeira parcela será paga no dia 31 de dezembro, facilitando saber quanto será  
54 arrecadado. Regina diz acreditar que uma grande mudança foi a do tipo de instrumento, e por isso  
55 trouxe a questão de volta, querendo democratizar a distribuição dos recursos. Outra coisa,  
56 adiciona, um instrumento que deveria ir todo para o fundo de habitação. Comenta que não se está  
57 usando o CEPAC, está se usando um instrumento que sempre foi recolhido para o fundo de  
58 habitação. Reitera que gostaria que fosse realizada a votação do COMPUR. Renato comenta que  
59 a aplicação transparente está prevista no estatuto da cidade, tem previsão no Plano Diretor do  
60 município, diz que a lei já está trazendo toda a forma de aplicação dela (lei 3061/13), fala que não  
61 há nenhum modo de se aplicar esses recursos em qualquer campo da área de abrangência, o que é  
62 entendido como um limitador muito forte. Acha precipitado carimbar recursos não previstos  
63 como previamente discutido. A presidente Verena então abre votação entre manter seguir a linha  
64 da OC conforme enviado, ou aplicar as modificações propostas por Regina Bienstein. A proposta  
65 original se mantém, vencendo a de Regina na votação. Com a palavra, Paulo do Viradouro,  
66 comenta que acontece de acreditarem que membros de comunidades votam pelo governo, e  
67 explica que em outras ocasiões forem incentivados a investir na própria comunidade, mas  
68 diversas vezes são os próprios moradores que a esquecem. Acredita que é necessária uma  
69 contribuição do Morro do Estado para que os órgãos do estado os auxiliem. Com a palavra, a  
70 presidente Verena explica que as acessibilidades às comunidades são feitas a partir de diversas  
71 ações pontuais e seguidas, como por exemplo, o programa Favela-Bairro, e acredita que Niterói  
72 irá conseguir chegar a tal desenvolvimento com o caminho que está seguindo. Dito isto, a  
73 presidente desculpa-se por precisar se ausentar da segunda parte, referente ao Plano Diretor,  
74 cumprimenta os conselheiros e demais presentes e passa a coordenação da reunião para o  
75 presidente suplente Emanuel Sader. Com a palavra, Paulo Victor explica que estão na fase de  
76 cenários iniciais do Plano Diretor, com diagnósticos e diretrizes e que a Fundação Getúlio Vargas  
77 irá realizar a apresentação. Explica que a ata, os canais de comunicação e o material será  
78 disponibilizado na internet. Explana também que caso queiram apresentar ou levar propostas para  
79 discuti-las, ele se encontrará na semana seguinte no secretaria. Com a palavra, Rogério da FGV,  
80 juntamente com Fabrício e Alex, explica que Sílvia, coordenadora, não pôde estar presente e  
81 estão representando-a. Rogério comenta que essa apresentação de cenários é a mesma feita com  
82 todos os secretários, que ainda não foi modificada, e que a partir da apresentação estão ajudando  
83 com sugestões. Por ser muita longa, explica que será dividida em duas partes: a primeira,  
84 apresentada por ele na parte de meio ambiente e demografia e por Fabrício na parte de habitação.



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 Na reunião seguinte será discutida mobilidade e estrutura. Dito isso, Rogério conta que foram  
86 feitos alguns recortes em cada região para poder discutir o que está na lei hoje, e se nada for feito,  
87 para onde vai. Explica que a primeira abordagem será “Desafios e meios de superação”, onde tem  
88 alguns slides com a caracterização geral, e o grande instrumento serão os quadros desenhados  
89 pela FGV com seus gargalos e condições de superação. O objetivo, explica, é fazer um  
90 planejamento espacial estratégico. Explana que no caminho para tal é necessário promover  
91 melhor condições de moradia, melhorar o desempenho das atividades econômicas do município e  
92 realçar a qualidade ambiental urbana. Com a palavra, Fabrício da FGV explica que o princípio  
93 estrutural do Plano que estão pensando é equidade territorial, de forma a distribuir melhor os  
94 territórios, funções, comércio e habitação entre outros, baseados no conceito de código centrífico,  
95 ou seja, não concentrar todas as funções em um único centro e valorizar algumas centralidades  
96 emergentes que existem em Niterói, e fazer com que no entorno delas exista emprego próximo a  
97 moradia, se gaste menos com opções de mobilidade, mas que tenha opções de mobilidade. A  
98 ideia geral, explica, é sempre desse princípio estruturador. Com a palavra, Alex da FGV diz que  
99 vem acompanhando essa preocupação com a questão urbana, em definir redes de centralidades,  
100 pensar na cidade é uma forma de se combater grandes engarrafamentos em uma cidade com  
101 diversas áreas de preservação. Pensar em maneira de incentivo a redes de diversas escalas no  
102 sentido da melhora. Com a palavra, Rogério fala que todas as temáticas que envolvem o Plano  
103 Diretor fizeram o exercício de ter dois pontos no tempo, para tentar projetar os 10 anos no tempo.  
104 Foi feito junto da SMU para excluir o que não está ocupado e melhorar o que já está. Fabrício  
105 diz que qualquer terreno que não fosse necessariamente ocupado apresentou dificuldades na hora  
106 de elaborar um mapeamento, e consta como desafio para ser superado com as diretrizes. Como é  
107 esse vazio deixou mais complexo. A estrutura, prossegue, é a soma de seu trabalho com as  
108 primeiras oficinas temáticas feitas. Rogério diz que isso foi fundamental para abranger o que não  
109 foi feito pelas zonas temáticas. No mapa de expansão urbana apresentado no slide, onde tem  
110 1975, 2002 e 2014, trabalho de mapeamento da SMU, percebe-se, diz Rogério, que se nota um  
111 crescimento rarefeito. Nota-se um crescimento das regiões Oceânica, Leste e Pendotiba. Alex  
112 complementa mostra a expansão de São Gonçalo, principalmente após 2002. Desde o  
113 diagnóstico, diz Rogério, foi possível notar efeitos práticos no território. É um cenário de  
114 consolidação de áreas de preservação, tendo unidades que controlam os principais fragmentos  
115 florestais de Niterói, formando um corredor verde. Nota-se uma história de proteção ambiental, o  
116 que é desejado ser mantido no cenário. Rogério comenta que sobre o Jacaré, e mostra que toda  
117 consolidação de área do médio Jacaré está abaixo da linha da rede de esgoto, e para jogá-lo para  
118 cima, é necessário bombear o esgoto, por exemplo. Fala que o cenário tendencial é a  
119 consolidação das unidades de conservação e uma discussão da nomenclatura dos zoneamentos  
120 mais restritivos dos fragmentos que não possuem área de proteção. Comenta que desde 2014 que  
121 é um cenário novo, que interage com as zonas de proteção. Rogério fala que algumas áreas da  
122 região Leste são fundamentais, áreas que, no geral, é desejável discutir sobre incentivo à  
123 proteção, mostrando no mapa do slide. Fala também que tem outras variáveis ambientais no  
124 Plano, como ocorrências de riscos, mais frequentes na região Norte. Comenta que está sendo feito  
125 um conselho da resiliência climática, ou seja, a redução de vulnerabilidade socioambiental,  
126 reduzindo o risco da população ser atingida; conceito esse aplicado na maioria das cidades





## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

127 desenvolvidas e que está sendo trazido. Comenta também que foi feita projeção demográfica,  
128 incluindo migração/ natalidade-mortalidade, e no cenário mais otimista, a população tende a cair.  
129 Nota-se, um crescimento da população idosa e diminuição da mais nova. Quando o vereador  
130 Paulo Eduardo pergunta se isso quer dizer que temos menos nascimentos, Rogério confirma. No  
131 cenário nacional, explica Rogério, está caindo independente da renda. Uma participante pergunta  
132 se essa tendência não tem a ver com a renda de fato, pois diz que costuma ler sobre ver que nas  
133 populações mais carentes, a tendência é o aumento da população infantil, segundo estudo.  
134 Rogério então diz que 20 ou 30 anos atrás, essa mulher de baixa renda tinha em média 4-6 filhos,  
135 e hoje em dia, tem três em média. Iniciando seu último mapa, Rogério comenta que foi projetado,  
136 por região, o que vai acontecer com cada uma se continuar a atual tendência demográfica. Com a  
137 palavra, Fabrício comenta que está sendo mostrada uma forma mais resumida, indicando no slide.  
138 Com a palavra, Alex mostra áreas com tendência ao decréscimo, então mostra que essas áreas  
139 precisam ter discussões para ter algum fator de atração. Fabrício então comenta que na parte de  
140 habitação, procuraram fazer cenários em cima de onde tinham mais dados, foi baseado em  
141 licenciamentos, que seriam um cenário condicionado, com obras que estão sendo terminadas.  
142 Baseado nessa produção, tentarão chegar próximo de que regiões tendem a continuar com essa  
143 produção. A parte de intervenção urbanista, via secretaria de habitação, com um diagnóstico que  
144 será o objeto principal das diretrizes, e que serão de certa forma anunciadas com condições de  
145 superação, como mostrado no quadro, que são as prévias dessa diretriz. Mostra que a região  
146 Norte destaca-se pela maior quantidade de empreendimentos MCMV e maior quantidade de  
147 comunidades carentes. Na região de Pendotiba, predominam empreendimentos MCMV de  
148 demanda garantida (faixa 1). A região Leste possui baixa produção habitacional MCMV e  
149 concentrada no mercado imobiliário (faixas 2 e 3). Fabrício mostra um gráfico com a quantidade  
150 de setores censitários em aglomerados subnormais, com dados do IBGE. Em relação ao cenário  
151 inercial condicionado, explica que é sobre os licenciamentos. Com o levantamento da FGV,  
152 notou-se pouca diferença entre o número de licenciamentos começados e os que efetivamente  
153 foram construídos. Considera importante destacar essa parte. Nota também uma tendência de  
154 aumento da produção habitacional no município, porém concentrada na região Norte, onde se tem  
155 maior demanda, terrenos mais baratos e melhor infraestrutura em alguns bairros. Também uma  
156 tendência de aumento da produção das regiões Leste e Pendotiba, porém em menor ritmo, devido  
157 às diversas áreas de preservação ambiental e infraestrutura ainda deficiente em alguns bairros. Se  
158 mantida a tendência de produção de novas habitações, segundo a média anual dos últimos anos,  
159 em comparação a estimativa de expansão das comunidades carentes, do IBGE, o déficit  
160 habitacional deve sofrer poucas alterações nos próximos 5-10 anos. Fabrício explica que estão  
161 tentando especializar todos os dados que são recebidos. Diz também que em termos de dinâmica  
162 imobiliária, foi seguido o mesmo critério, mas considerando os licenciamentos do município  
163 como um todo. Também foi procurado, além das análises objetivas dos dados, demonstra que em  
164 termos de licenciamento, o que impactou o banco imobiliário, em função de uma bolha que  
165 elevou muito os preços, procurou-se ter dinâmica própria. Cynthia pergunta sobre a tendência de  
166 aumento, e pergunta de onde estão “vindo” as pessoas. Fabrício explica que foi feito um  
167 detalhamento desse banco imobiliário, querendo realçar essa região específica. Alex  
168 complementa que historicamente tem uma “expulsão” para a região do centro. No mapa dos



**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI**

**ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016**

169 fatos geradores de conteúdo, Fabrício mostra as regiões e suas tendências de acordo com as  
170 legendas do slide. O presidente suplente Emanuel Sader agradece a presença de todos e encerra o  
171 encontro. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a  
172 presente ata.

