



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 5ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2013/2016 – foi realizada no auditório da Fundação Municipal de Educação, que fica localizada
3 na Rua Visconde de Uruguai, 414, Centro de Niterói, no dia 10 de junho de 2013, tendo início às
4 19h30min. Estiveram presentes os Conselheiros representantes dos segmentos da Sociedade Civil
5 e do Poder Público, conforme lista de presença, Livro 01, fls. 64. A reunião foi iniciada com a
6 leitura da ata anterior e com a entrega de mídia (CD) contendo a minuta da Lei e os anexos,
7 sendo ao final solicitadas as seguintes corrigendas, feitas neste ato: CORRIGENDA 1: na linha
8 nº 63 da ata da 4ª reunião extraordinária, leia-se PEVS ao invés de “pevis”; CORRIGENDA 2:
9 na linha 67 da mesma ata, leia-se “diretrizes e instrumentos” ao invés de apenas “diretrizes”.
10 Acerca da corrigenda 2 surgiu questionamento de ouvinte entendendo que com a aprovação dos
11 instrumentos estar-se-ia aprovando a Parceria Público Privada, sendo respondido pelo
12 subprocurador Diego Dias que não se está aprovando uma PPP, mas sim a utilização dela como
13 instrumento da Operação Urbana Consorciada. O ouvinte Vinícius Messina solicitou
14 esclarecimentos a respeito do momento em que o projeto de lei vai a público, se não deveria ser
15 antes do envio da mensagem à Câmara, sendo respondido pela vereadora Verônica dos Santos
16 Lima que os cidadãos têm que estar a par do que vai ser encaminhado e que “isto acontecerá no
17 ‘time’ certo”, que a Câmara já recebeu a mensagem e que serão convocadas audiências públicas
18 para ampla discussão com a sociedade. Passada a palavra para a Secretária Verena Vicentini
19 Andreatta foi dito que o tema é de grande relevância e que o Poder Executivo está trazendo ao
20 COMPUR todos os passos técnicos e políticos, apresentamos todas as diretrizes e que está
21 acompanhando o consórcio que apresentou a PMI, conforme decreto do Prefeito, e que a lei foi
22 elaborada por setores técnicos da SMU com a participação de outras secretarias e da PGM, sendo
23 entregue na Câmara na última quarta-feira dia 05/06/2013 e que a pauta da reunião de hoje é a
24 apresentação do escopo da lei da Operação Urbana Consorciada. Disse ainda que nas reuniões
25 anteriores foram apresentados os benefícios da Operação Urbana Consorciada e as diretrizes para
26 a requalificação da área central de Niterói. Indagada a respeito do Estudo de Impacto de
27 Vizinhança a secretária disse que este foi elaborado pelos integrantes da PMI, já foi entregue, está
28 sendo analisado pelos técnicos da SMU e já está disponível no “sítio” da SMU na internet. Após



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

29 indagação feita pela ouvinte Cynthia Gorham o subprocurador Diego Dias informou que uma
30 coisa são os estudos para a Operação Urbana Consorciada e para a futura parceria público-
31 privada e que estes estudos serão entregues aprovados por um conselho e que o Estudo de
32 Impacto de Vizinhança é apenas um elemento destes estudos. Disse que os estudos que serão
33 entregues dia 21 ou 26 dizem respeito à modelagem da Operação Urbana Consorciada e que o
34 Estudo de Impacto de Vizinhança analisa outros aspectos. Disse ainda que no caso do Rio estes
35 estudos não foram apresentados previamente à discussão na Câmara, o que gerou diversos
36 problemas, e que a entrega destes estudos no caso de Niterói deve ser considerado um avanço em
37 relação ao caso do Rio. Em complementação, o subsecretário Renato Barandier disse que o
38 projeto de lei é diferente do programa urbanístico, do plano de implantação da Operação Urbana
39 Consorciada. O Estudo de Impacto de Vizinhança que está no “site” trata dos impactos do que
40 está sendo proposto no projeto de lei, por exemplo, a previsão de crescimento populacional. O
41 Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o EIA/RIMA que terá que se prévio à licitação do
42 projeto. O projeto de lei é uma coisa e o projeto urbanístico que será apresentado dia 21 ou 26 de
43 julho é outra coisa. O EIA/RIMA será discutido em audiência pública previamente à sua
44 aprovação. Somente após todo este procedimento será feita a licitação do projeto urbanístico.
45 Wagner Morgan indaga se é neste momento que serão verificados os impactos nas áreas dos
46 sítios históricos. É iniciada a apresentação do escopo da lei da Operação Urbana Consorciada
47 pela Secretária Verena Vicentini Andreatta, resumida a seguir: Capítulo I, Seção II: fala das
48 finalidades e diretrizes da OUC, sendo as finalidades: promover a reestruturação urbana da região
49 central de Niterói, alertando para o fato de que o planejamento, a execução e a fiscalização da
50 OUC da Área Central atenderão às regras de transparência e de acesso a informação, bem como
51 seguirão as diretrizes definidas pelo COMPUR. Em continuação, a respeito da Seção III que trata
52 dos instrumentos para implantação da OUC, a secretária falou sobre os seguintes instrumentos:
53 (i) instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado, na modalidade de concessão
54 administrativa de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004; (ii) consórcios
55 públicos, convênios de cooperação e/ou contratos de programa, de que trata a Lei Federal nº
56 11.107 de 6 de abril de 2005; (iii) utilização de instrumentos de mercado de capitais, inclusive



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

57 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC; (iv) instrumentos de política
58 urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade; (v) criação de empresa
59 estatal municipal, mediante lei autorizativa específica, para atuar como companhia de
60 desenvolvimento da OUC da Área Central. Quanto a Seção IV do Capítulo II, que trata do
61 atendimento econômico e social da população afetada, a secretária afirmou que o Poder Público
62 desenvolverá um programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas
63 intervenções urbanísticas previstas, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais
64 competentes. Sobre a Seção VIII que trata da possibilidade de aplicação de outros instrumentos
65 de política urbana, a secretária disse que o Poder Público poderá facultar aos proprietários de
66 imóveis necessários transferência ao Município, recebendo como pagamento unidades
67 imobiliárias resultantes da intervenção, falou a previsão do direito de preempção em favor do
68 Município para a aquisição de imóveis situados na OUC para, dentre outros fins, ordenação e
69 direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários,
70 criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, assim como para proteção de áreas de
71 interesse histórico, cultural e paisagístico. Disse ainda que não se admitirá a outorga onerosa do
72 direito de construir na área da OUC durante o período de vigência dessa operação, exceto
73 mediante a utilização do instrumento de CEPAC, e a transferência do direito de construir. Após
74 falou sobre os incentivos acerca do parcelamento (relembro), dos corredores culturais e ao
75 final, das disposições finais e transitórias. No decorrer da apresentação foi interrompido o uso da
76 palavra pela secretária através de coerção exercida de fora de sua fala, intervenções que passamos
77 a transcrever: Ao falar sobre a companhia de desenvolvimento urbano a secretária foi indagada
78 esta companhia seria uma pessoa jurídica de direito público. O subprocurador Diego Dias
79 informou tratar-se a companhia de entidade da administração indireta regida por regime jurídico
80 de direito privado criada por lei autorizativa. Disse que a companhia será criada, terá estatuto
81 próprio, o capital social será integralizado por uma dotação inicial, pelo fundo mobiliário e pelos
82 cepac's, o que será resolvido pelas secretarias de planejamento e pela secretaria de fazenda. A
83 secretária Secretária Verena Vicentini Andreatta acrescenta que a companhia é um instrumento
84 para gerir a Operação Urbana Consorciada. A ouvinte Cynthia Gorham indagou se há previsão no



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 âmbito da OUC de serem criadas novas habitações de interesse social. A secretária informou que
86 a prioridade é a urbanização e o reassentamento da população que eventualmente for deslocada e
87 que haverá sim a reposição habitacional. A vereadora Verônica dos Santos Lima acrescenta que
88 em torno de dois meses foi lançado pela Prefeitura um programa que prevê a construção de 5.000
89 unidades habitacionais em toda a cidade, inclusive no centro e que parte da demanda reprimida
90 de habitação de interesse social referida pela ouvinte Cynthia Gorham está prevista no programa
91 morar melhor. A vereadora acrescenta que neste programa está prevista a regularização fundiária
92 que significa dar o título de propriedade nessas comunidades, lembrando que em áreas de risco as
93 pessoas são removidas, o que gera a necessidade de construção de edificações verticais para
94 prover moradia para estas pessoas. Em locais que não há risco, é fornecido o título de
95 propriedade. O vereador Paulo Eduardo pergunta: conceitualmente qual é a infraestrutura que os
96 CEPAC's vão cobrir, sendo informado pela Secretária Verena Vicentini Andreatta que nos
97 primeiros cinco anos está prevista a utilização dos valores dos certificados para criação de
98 infraestrutura, criação de rede elétrica subterrânea, saneamento, gerando objeção pelo vereador
99 sob o argumentou de que os valores dos certificados então serão usados para criar condições para
100 que as concessionárias obtivessem lucro. O subsecretário Renato Barandier complementa
101 informando que esta é uma infraestrutura mínima, e que isto não esgotará os valores dos
102 CEPAC's que é muito maior e que as imagens apresentadas hoje são meramente ilustrativas e
103 contemplam apenas o programa mínimo da OUC. Argumentou ainda que estas intervenções são
104 parte do investimento sim, até porque os empreendimentos causam impactos, que serão mitigados
105 com estas intervenções e financiados como os valores dos certificados. Secretária Verena
106 Vicentini Andreatta passa a palavra para o Subsecretário Renato Barandier que fez uma
107 apresentação minuciosamente detalhada acerca dos parâmetros urbanísticos, que passo a resumir:
108 Em resumo, o subsecretário informou que a lei é acompanhada de um conjunto de anexos, sendo
109 o anexo II o mais extenso, que trata dos parâmetros urbanísticos. Este anexo possui 10 tabelas
110 que definem a forma de ocupação da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada.
111 Sobre a taxa de ocupação máxima explicou que a área da OUC é dividida em 13 setores e alguns
112 subsetores, em que a taxa de ocupação é em média 50%, tendo só o setor próximo à Marquês do



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

113 Paraná teria 70% de taxa de ocupação, o que implica na redução do que é possível ocupar hoje, o
114 que torna mais restritivo o adensamento da área central em relação ao PUR. A respeito do
115 gabarito máximo, informou que o gabarito de 40 pavimentos é em um único setor (praça
116 Araribóia), com a intenção de que se permita, única e exclusivamente, de um edifício icônico.
117 Com a exceção deste edifício ícone, a regra é o gabarito decrescente de 20 pavimentos até 7
118 pavimentos no restante da área de abrangência da OUC. É o coeficiente de adensamento que diz
119 o que poderá ser construído e não o gabarito, sendo este último o limite máximo, que dependerá
120 da existência de estoque de potencial de construção para o setor. Informou também sobre o
121 gabarito do embasamento, dos afastamentos. Houve uma discussão a respeito da necessidade de
122 audiências públicas, sendo dito pela vereadora Verônica dos Santos Lima que haverão mais de
123 uma audiência pública. Continuou o Subsecretário Renato Barandier informando sobre o
124 coeficiente de aproveitamento básico e máximo, potencial de construção legal e adicional
125 (CEPAC). A respeito do adensamento, informa que o adensamento na OUC será menor que o
126 adensamento previsto na legislação atual (PUR). Informou ainda, a respeito dos limites de
127 adensamento, sobre o estoque de potencial adicional de construção e densidade de potencial
128 adicional de construção. Houve um questionamento sobre a delimitação do setor 11, se não se
129 estaria legislando sobre o mar, sobre a Baía de Guanabara, sendo respondido pelo Subsecretário
130 Renato Barandier que este é um limite de setor físico, não diz que é um aterro, e que na hipótese
131 de precisar se feito um pequeno aterro para criação de uma esplanada, de um equipamento
132 público, de uma nova estação intermodal, deverá ter uma lei específica para a realização de um
133 aterro. Falou também sobre o Caminho Niemeyer, aquela área onde temos o memorial, o teatro
134 popular e a fundação não teve os parâmetros alterados, ou seja, não vai acontecer cepac no
135 caminho Niemeyer. Seguiu informando sobre a guarda de veículos (garagem e bicicletário).
136 Passada a palavra ao conselheiro Rodrigo Teixeira, foi dito que os o PL já foi para a Câmara e
137 que a apresentação projeto está sendo feita por slides e que o conselho tem que ser um conselho
138 que deliber e não um conselho que finge e encaminha aquilo que o governo já discutiu, teríamos
139 que retirar o PL e debater aqui primeiro, por isso que eu faço questão de ter a ata e falar no
140 microfone, já fui conselheiro de educação e se fala no microfone porque é mais fácil pra gravar.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

141 O PL já foi enviado sem debater aqui. Quero fazer uma proposta à Prefeitura para que retire o PL,
142 enquanto não se debate no conselho, pois senão se tira a autonomia do conselho, é um grande
143 fingimento, não fomos eleitos para um conselho de fingidores. O segundo ponto é que na
144 próxima reunião continuemos esse debate. O anexo VII com o programa mínimo de intervenções
145 é uma folha. O que tem de contrapartida para a sociedade? Esses slides são os mesmos que são
146 feitos pela iniciativa privada. Aqui não está dito como vai ficar, como vamos saber isto? Isto está
147 aonde? No projeto da Andrade Gutierrez, OS ou Odebrecht, que já foi feito antecipado, é um
148 grande tráfico de influência, utiliza o poder público pra viabilizar empreendimentos privados. O
149 PL viabiliza à iniciativa privada fazer o que quiser com a cidade. É uma falácia o argumento de
150 que antes se poderia construir muito mais e agora muito menos, pois viabilizar em quinze anos a
151 construção rápida de vários empreendimentos causa muito mais impacto de que construir mais
152 em mais tempo. Defendo a legalidade e isto é um governo social liberal, pois ao invés de eu dizer
153 que é privatização, eu digo que é PPP. Passada a palavra ao conselheiro Luiz Fernando Valverde
154 Salandia foi dito que o conhecimento dos estudos seria fundamental pra que as entidades possam
155 discutir a proposta e contribuir para seu aperfeiçoamento. Falou da necessidade de se fazer um
156 estudo que identifique o peso do aluguel na área central e o que se pensa para atender essa
157 população, já que um dos objetivos do programa é a valorização da área. Falou sobre ter um
158 histórico a partir do último PUR (2002) de quanto foi licenciado por ano nesta mesma área de
159 prédios residenciais e comerciais para comparar no tempo o que isso representa. Disse que é
160 importante que se proponha um coeficiente básico 1. Sabemos que nossa legislação tem erros
161 com coeficientes básicos diferenciados e fatores de correção. Pede uma revisão dos parâmetros
162 nas áreas vizinhas. Pediu a inclusão de outras áreas de especial interesse social (morro da penha,
163 bairro de fátima, lara vilela 57 e morro do palácio) e cortiços, que deveriam ser levados em
164 consideração no plano de atendimento. Foi indagado se serão utilizados cepac's nas AEIS, sendo
165 informado pelo Subsecretário Renato Barandier que não serão, mas receberão investimentos.
166 Passada a palavra ao conselheiro Eduardo Fabiano Maia Gouvêa foi dito não foi falado sobre a
167 comunidade da Boa Vista. Tem uma área especial que é o campo de futebol da mineirinha, que é
168 uma das poucas áreas de esporte de Niterói que é aberta próxima a comunidades, do sabão, boa



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

169 vista, e que deve ser continuar sendo destinada para a prática desportiva e tem que ser
170 revitalizada. É importante que cada área, na ótica de quem mora nos locais carentes, devendo
171 haver a ajuda das comunidades na questão, para se achar o melhor para os moradores e para a
172 cidade de Niterói. Passada a palavra para o conselheiro Daniel Marques Frederico foi dito que
173 ficou feliz pela inclusão de alguns aspectos e que há outros que não foram contemplados, a
174 respeito do reuso de águas e captação de águas de chuva, querendo reiterar alguns pontos, como
175 ciclovia universitária, percentuais mínimos para tratar a questão de resíduos sólidos. Passada a
176 palavra ao ouvinte Vinícius Messina foi defendida a posição de que o plano urbanístico deveria
177 ser desenvolvido com os instrumentos de gestão da cidade. Passada a palavra à ouvinte Ruth
178 Aono foi defendida a posição sobre os espaços degradados que são as ruas, as calçadas e não o
179 povo que habita a região central. Passada a palavra ao Subprocurador Geral Diego Dias, em uma
180 análise sob o ponto de vista jurídico, informou que em relação à delimitação da AEIU por
181 decreto, temos no Plano Diretor o art. 24, caput e § 5º que permite ao Executivo instituir a AEIU
182 e no § 5º a previsão de suspensão do licenciamento de construções e esclarecer que não houve
183 alteração de parâmetro urbanístico pelo Decreto, pois aí sim teria que ser por Lei. O decreto foi
184 uma delimitação da área por ato do executivo com o permissivo legal do Plano Diretor. Acerca da
185 previsão da Operação Urbana Consorciada há uma discussão jurídica sobre a necessidade estar
186 incluído no Plano Diretor as áreas específicas onde poderão ser feitas as Operações Urbanas
187 Consorciadas, mas grande parte da doutrina entende, mesmo com base no que consta do Estatuto
188 da Cidade, que é necessária a previsão no Plano Diretor do instrumento urbanístico. Os bens
189 tombados e os imóveis de interesse de preservação estão todos listados nos anexos e previstos nos
190 dispositivos do PL. Passada a palavra ao Subsecretário Renato Barandier foi dito que a Lei tem
191 que prever um programa mínimo, que a lei não pode projetar. A lei não pode planejar ou exigir
192 que tipo de intervenções esta Operação Urbana Consorciada deve contemplar, só como escopo
193 mínimo, mas vai fazer o projeto. As imagens são meramente ilustrativas do que se espera obter
194 com o que está sendo planejado. As imagens não dizem como será, pois a lei não projeta, estas
195 imagens são ilustrativas. E as imagens não tem nenhuma relação com as empresas que fizeram a
196 PMI. Sobre o impacto no tempo, informamos que o EIV não substitui o EIA/RIMA. Um dos



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

197 elementos necessários são os impactos no tempo, tudo será estudado. Sobre a fala do Valverde,
198 informo que quando tivermos os estudos eles serão disponibilizados, inclusive do aluguel no
199 entorno. Está tendo uma preocupação recorrente com o bairro do Ingá, porque ele não está
200 fazendo parte, é porque além de fisicamente ter uma certa distância e uma separação feita pelo
201 morro do estado separando ele da Operação Urbana Consorciada então morfologicamente o
202 contato não é assim tão óbvio, e que o Ingá não é assim tão passível de revitalização. Há questões
203 que podem ser trabalhadas na forma de programas, de assistência social, desses bairros do
204 entorno. A Operação Urbana Consorciada prevê que aquela diferença entre a área da AEIU e a
205 área da Operação Urbana Consorciada possa receber programas ou intervenções que sejam
206 necessários para a consecução da Operação Urbana Consorciada. A lei não prevê a utilização de
207 cepac nem a alteração de uso e nem colocação de parâmetros edílios nestas áreas de especial
208 interesse que possam sugerir uma renovação de ocupação dessas áreas. Essas áreas vão ser
209 contempladas com programas de urbanização, de regularização fundiária junto à Secretaria de
210 Habitação sem que haja uma substituição de população, de renovação urbana. Não especificamos
211 com todas as letras ciclovia universitária, mas isto está previsto na abrangência da Operação
212 Urbana Consorciada. O Subprocurador Geral Diego Dias informa que há basicamente duas fases:
213 estamos na fase legislativa em que aprovamos o PL. É um ato do Executivo, encaminha o PL à
214 Câmara após as reuniões do COMPUR que prevê a implantação da Operação Urbana
215 Consorciada. Há uma série de questões que serão resolvidas no âmbito da concessão. Haverá um
216 momento em que esses estudos aprovados ditarão a modelagem certamente de uma concessão
217 administrativa que será licitada respeitando todas as normas pertinentes onde estas questões serão
218 definidas dentro de um projeto. Muitas coisas aqui colocadas serão definidas futuramente no
219 âmbito da concessão. Isso é importante, pois o PL não pode engessar. O projeto deve obedecer
220 também leis federais, normas ambientais, uma série de normas que serão respeitadas. Os
221 instrumentos urbanísticos nasceram para isso. É um projeto de lei muito denso, importante,
222 técnico, jurídico e trabalhamos muito encima deste projeto. Certamente há alguns ajustes, é
223 importante o processo na Câmara, emendas que possam contribuir com questões como da
224 regularização fundiária, esse projeto deverá ser aprimorado nas audiências públicas. Para a PPP



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

225 tem que ter audiência pública específica, é um processo mais à frente. Acredito que essa
226 participação no aprimoramento da lei deve se dar mais intensamente a partir de agora e é
227 importante que emendas sejam feitas neste sentido. Registrado em ata que não existe previsão
228 para o início da revisão do Plano Diretor. Votado o primeiro encaminhamento do conselheiro
229 Rodrigo Teixeira para que o Prefeito retire o PL da Câmara, foi rejeitado por maioria. Votado o
230 segundo encaminhamento do conselheiro Rodrigo Teixeira de continuidade da discussão na
231 próxima reunião ordinária, sendo por maioria visual aprovada a proposta. A presidente Verena
232 disse que a discussão continua e que serão feitas quantas reuniões extraordinárias forem
233 necessárias, por ser uma matéria de grande importância e complexidade. Disse ainda que as será
234 encaminhada a questão da revisão do Plano Diretor. Registrado em ata que o Vereador Paulo
235 Eduardo está questionando os estudos profundos sobre o Plano Diretor. O conselheiro Eduardo
236 Fabiano Maia Gouvêa propõe que as reuniões continuem nas segundas-feiras, mas que sejam
237 iniciadas mais cedo, às 17h, o que foi votado e por maioria visual aprovada a proposta. A reunião
238 teve seu término às 22h30min. Eu, Paulo Victor Coelho Cerbino lavrei a presente ata.