



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 4ª Reunião Extraordinária 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 21 de maio 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. 63. A reunião foi iniciada pela
6 presidente do COMPUR, dizendo que nas duas reuniões anteriores, foram expostas as diretrizes
7 para a realização da Operação Urbana, e que na presente reunião serão expostos os instrumentos
8 à disposição na legislação para a efetivação referida operação, dentro dos objetivos de
9 requalificação da área central de Niterói. Ressaltou como diretrizes a preservação cultural e
10 histórica de imóveis e a criação de corredores culturais e ecológicos. Passada a palavra ao atual
11 subsecretário de edificações, Renato Barandier, que ressaltou que as reuniões anteriores
12 abrangeram as diretrizes e que a presente reunião tratará dos instrumentos para efetivação da
13 Operação Urbana, que são os seguintes: I – Instituição da PPP, que trata basicamente da licitação
14 que terá que ocorrer para efetivação da Operação Urbana. Relatou que hoje estamos na fase de
15 estudos da Operação Urbana Consorciada e como já foi dito há uma manifestação de interesse
16 privado que foi publicada em D. O., provavelmente em fevereiro, com a possibilidade de
17 concessão administrativa, que está estudando a área, sendo prevista a apresentação dos resultados
18 destes estudos até 21/6. Para esta parceria está sendo elaborada uma minuta de lei que será objeto
19 de discussão na Câmara Municipal e de realização de audiências públicas previamente à
20 aprovação desta lei, que servirá de base para a licitação; II – Consórcios públicos, convênios de
21 cooperação e/ou contratos; III – Instrumentos de mercado de capitais (CEPAC); Instrumentos de
22 Política Urbana previstos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor; V – Criação de empresa
23 estatal municipal – companhia gestora da Operação Urbana. Ainda a respeito dos CEPAC,
24 ressaltou a existência de um potencial básico (parâmetros já previstos na legislação municipal) e
25 um potencial adicional (pago com CEPAC) previsto na legislação da Operação Urbana, e o
26 pagamento por este potencial adicional será utilizado em infraestrutura e outros programas na
27 área da Operação Urbana, advertindo que estes valores só podem ser aplicados dentro da área da
28 Operação Urbana. A presidente Secretária Verena Vicentini Andreatta informa que a elaboração



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

29 da legislação está sendo feita com o apoio de outras Secretarias municipais. O Subprocurador
30 Geral, Dr. Diego Dias informa que a PGM foi consultada para a elaboração do projeto de lei e
31 que vai explicar os instrumentos e porque eles existem. A Operação Urbana é instrumento que
32 altera o uso do solo e os parâmetros urbanísticos em área delimitada. A questão sobre o solo
33 criado na década de 70 gerou diversas reuniões de doutrinadores surgindo o ideal de tratar o
34 espaço urbano de forma pormenorizada, o que gerou uma evolução no direito administrativo
35 econômico relacionado às políticas públicas, pois chegou-se ao momento no Brasil em que a
36 reserva possível do Estado e o controle pela Lei de Responsabilidade Fiscal, o aumento da
37 máquina administrativa fez com que o Estado se visse na condição de não mais poder efetivar
38 todos os projetos, todas as políticas públicas, principalmente envolvendo infraestrutura, o que
39 paulatinamente consolidou a tendência de parcerias entre o setor público e o privado. Neste
40 escopo hoje surge uma manifestação de interesse do setor privado, que surge num contexto de
41 hipossuficiência técnica do Estado, em sua capacidade operacional de planejar um projeto de tão
42 grande porte. Isto é uma tendência mundial, uma tendência que o Brasil está iniciando, e que já
43 tivemos alguns avanços. A proposta de manifestação de interesse é regulamentada pela Lei
44 Federal da PPP e no Município de Niterói, pela Lei 2682/09, Decreto que cria o Conselho Gesto
45 das PPP's (que é composto pela Secretaria Executiva e demais Secretários municipais) e o
46 Decreto 11028/11 que trata da PMI. Só após todo este procedimento é feita a concessão do
47 serviço público. É prevista também a remuneração por CEPAC's e a criação de uma estatal
48 (administração indireta – sociedade de economia mista), criada por estatuto para gerir a Operação
49 Urbana. Há também a previsão de um Conselho que apresentará relatórios trimestrais, conselho
50 paritário, composto também por representantes da sociedade civil. Aberto a perguntas. 1) O valor
51 vai ser aplicado em comunidades? R.: Os recursos só podem ser aplicados na área e as AEIS que
52 estão na área serão beneficiadas com infraestrutura urbana. 2) A comunidade pesqueira será feita
53 na área da Cetal? Precisa-se de uma infraestrutura pesqueira, pois passam de 150 a 200 toneladas
54 de peixe por dia na área. R.: Está sento prevista infraestrutura urbana e a participação dos
55 envolvidos nas audiências públicas será muito necessária. 3) O transporte alternativo (vans) está
56 sendo considerado? R.: O transporte alternativo será tratado na política macro de transporte e



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

57 mobilidade e não nas intervenções feitas pela OUC, que é específica de uma área delimitada. 4)
58 A OUC vai ser viável? Está tudo sendo calculado? R.: Está sendo estudado, está no escopo da
59 PMI. Não temos que responder se é ou não viável, mas “o que é viável”. A preocupação com
60 gentrificação x valorização está sendo discutida e faz parte do escopo da Operação Urbana. 5) E a
61 questão do lixo, dos catadores, dos idosos, dos imóveis doados pelo Estado? R.: Secretário Daniel
62 Marques – na proposta está sendo tratada a política nacional de resíduos sólidos, pontos de entrega
63 solidária, eco-pontos, pevis, corredor ecológico. Subsecretário Renato Barandier – a respeito dos
64 bens do Governo do Estado, ainda não há a certeza a respeito dos bens que efetivamente são do
65 Governo do Estado e, por isso, também não houve ainda planejamento a respeito destes bens.
66 VOTAÇÃO para aprovação das diretrizes para a elaboração da Operação Urbana Consorciada,
67 debatida nas últimas três reuniões do COMPUR. Aprovada por maioria as diretrizes para
68 elaboração da lei da Operação Urbana Consorciada. A reunião teve seu término às 21h00min. Eu,
69 Paulo Victor Coelho Cerbino lavrei a presente ata.