



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

1 A 5ª 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 17 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. 65. A reunião foi iniciada pela
6 presidente do COMPUR, dizendo que a pauta da reunião é o recebimento de propostas dos
7 conselheiros, referentes ao Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada da Área Central
8 (PL 143/2013) para encaminhamento à Comissão Permanente De Urbanismo, Obras, Serviços
9 Públicos, Transportes e Trânsito da Câmara de Vereadores, que encaminhará as propostas dos
10 conselheiros do COMPUR para discussão em plenário. Recebemos dois ofícios extra-pauta: 1º
11 Ofício: do Núcleo Leste do IAB, solicitando o adiamento da deliberação da Operação Urbana
12 Consorciada, sendo informado pela presidente que não seria possível, pois a Operação Urbana
13 Consorciada é prioridade do governo e já foi deliberada pelo COMPUR na reunião anterior que
14 não seria solicitado o adiamento; 2º Ofício: com o mesmo requerimento do primeiro, sendo
15 reiterada a posição da presidente, e acrescentado pelo Subprocurador Geral Dr. Diego Dias que
16 seria contraproducente retirar o PL da Câmara e que é democrático o procedimento de
17 encaminhamento das sugestões do COMPUR para análise pela comissão da Câmara. Segundo,
18 foi informado pela mesa que a prioridade de apresentação das propostas é dos conselheiros,
19 devendo serem as suas propostas privilegiadas. Levantada questão de ordem pelo conselheiro
20 Anderson José Rodrigues, encaminhando à mesa que para cada proposta houvesse uma defesa e
21 uma arguição e que depois fosse a proposta votada, o que foi acatado pela mesa. Dada a palavra à
22 conselheira Regina Bienenstein, foi dito que queria relembrar o papel do COMPUR, dizendo que
23 a Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF quer mais tempo para discutir e continuar o debate.
24 O conselheiro Anderson José Rodrigues disse que a lei foi discutida e encaminhada para a
25 Câmara e que terão audiências públicas para continuar a discussão, que não se esgota no
26 COMPUR. A vereadora Verônica dos Santos Lima reforçou que precisamos entender que esta é
27 apenas uma das etapas. Vai haver uma reunião entre a Secretaria Municipal de Urbanismo e os
28 Vereadores, a primeira audiência pública está agendada para o dia 21 de junho e haverá outras



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

29 audiências públicas ao longo do processo. Disse ainda que nada impede o debate e a discussão e
30 que o fato do projeto não ter sido apresentado aqui anteriormente não é argumento para se dizer
31 que isso não tenha sido debatido, pois já foram diversas as reuniões sobre a Operação Urbana
32 Consorciada no COMPUR. Continuou dizendo que o debate não se esgota hoje, que terão
33 diversas emendas da Câmara e da população nas audiências públicas, que é um processo extenso
34 e que a cidade tem uma grande expectativa a respeito deste projeto e que o Governo está
35 cumprindo todos os passos para a aprovação democrática deste projeto. Neste momento foi
36 levada à votação a proposta de adiamento da discussão de hoje, havendo dois votos a favor do
37 adiamento e dez votos contra. Questão de ordem do conselheiro Rodrigo Teixeira é que a votação
38 da reunião anterior é que essa discussão seria retomada na próxima reunião “ordinária”, se tem a
39 leitura da ata anterior e qual foi a decisão da reunião anterior. Questão de ordem do conselheiro
40 Anderson José Rodrigues, dizendo que não se lembra se isto foi decidido na reunião passada, mas
41 que a plenária é soberana e que a questão pode ser discutida hoje sim, dizendo ainda que o
42 COMPUR é formado por diversos segmentos da sociedade. Passada a palavra ao conselheiro
43 Luiz Fernando Valverde Salandia, solicitou a leitura do Ofício entregue pelo IAB, pois trará uma
44 grande contribuição para este debate, dizendo que a quantidade de informações do PL é muito
45 grande sendo a leitura feita pela presidente Verena Vicentini Andreatta. O subsecretário
46 Subsecretário Renato Barandier disse, com relação à leitura do ofício, que em nenhum momento
47 a administração se nega a fazer um planejamento municipal, ninguém negou que o Plano Diretor
48 vai ser estudado, mas temos que voltar à atenção neste momento para a Lei de Operação Urbana
49 Consorciada. Continuou dizendo que a Operação Urbana Consorciada é um instrumento novo,
50 que pelo desconhecimento gera interpretações incorretas, que é uma ferramenta com potencial
51 para requalificar áreas degradadas, mas possui limitações, inclusive geográficas, gerando
52 impactos somente no perímetro da Lei. Para alterar coeficientes em áreas adjacentes precisa de
53 outra lei. A Lei da Operação Urbana Consorciada não pode modificar parâmetros de áreas fora de
54 seu perímetro. O conselheiro Luiz Fernando Valverde Salandia disse que não é necessário que
55 sejam respondidos todos os questionamentos constantes do ofício agora, mas que sejam
56 disponibilizados os dados utilizados para a realização dos estudos e todos os estudos que geraram



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

57 a Lei e seus anexos, para análise. O Subsecretário Renato Barandier continuou informando das
58 limitações do instrumento da Operação Urbana Consorciada, informando que este instrumento
59 não possui poder para resolver todos os problemas do município, visto que sua área de
60 abrangência é limitada. Devem ficar claros os potenciais e as limitações deste instrumento.
61 Passada a palavra ao conselheiro Fabiano Gonçalves, foi apresentada dúvida sobre os corredores
62 culturais, o que será revogado e o que será mantido. Em um segundo ponto, o conselheiro
63 ressaltou que as experiências relativas ao comércio em Operação Urbana Consorciada de outras
64 localidades é positiva, trazendo uma vivacidade às áreas, bem como uma esperança para o
65 comércio. Apresentou como pretensões a previsão de um ponto fixo de carga e descarga no
66 centro, que haja um local de entreposto de cargas para que caminhões grandes não entrem no
67 centro, pretendendo ainda o incentivo a estacionamentos verticais. A presidente Verena Vicentini
68 Andreatta informou que em relação aos corredores culturais, a Secretaria Municipal de
69 Urbanismo ainda está enviando sugestões, inclusive sobre a área do entorno da Cantareira e
70 colhendo informações junto à Comissão das APAU para encaminhamento à Comissão de
71 Urbanismo da Câmara. Com relação ao incentivo de edifícios garagem, afirmou que a cidade não
72 possui porte para a arquitetura com edifícios garagem. O Subsecretário Renato Barandier
73 informou que aspectos relativos à carga e descarga será considerado no projeto e não na lei.
74 Informou que na lei a figura jurídica da APAU é extinta, mas estão sendo preservados os bens,
75 vide os anexos da lei, e que há áreas que já são preservadas e outras que os parâmetros não
76 permitem que sejam modificadas, e que os corredores culturais foram identificados como áreas
77 que precisavam desta garantia de preservação. Passada a palavra ao conselheiro Daniel Marques
78 Frederico, informou que queria ter mais tempo para fazer tudo o que precisa ser feito, inclusive
79 para revisar o Plano Diretor antes da Operação Urbana Consorciada, mas se nós tivermos que
80 parar tudo e criar pré-requisitos de um caminho para o outro, nós jamais vamos andar na cidade,
81 ou seja, se a Operação Urbana Consorciada aguardar o Plano Diretor, a gente não vai caminhar.
82 Então temos o momento certo de caminhar com a Operação Urbana Consorciada, com os
83 critérios que a sociedade civil tem que abraçar e trazer para o debate. O momento para isto é este
84 que estamos fazendo e não existe óbice para se alterar um projeto de lei até que ele vire lei, muito



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

85 pelo contrário, antes em vários PL o COMPUR era preterido. Também sinto açodamento do meu
86 tempo, também queria ter mais tempo pra fazer o meu papel melhor muitas vezes. Sabemos como
87 é complicado governar uma cidade e uma cidade que não tinha padrão jurídico, padrão de
88 aparelhamento, padrão técnico de nada. Recebemos esta herança, temos que matar no peito e
89 temos que trabalhar. Disse ainda que gostaria de reiterar sugestões que não foram incluídas no
90 PL. Falou sobre proposições no sentido de incluir o patrimônio cultural e imaterial, uso de
91 combustível ecologicamente correto diminuindo a emissão de gases que atinjam a camada de
92 ozônio, captação de águas de chuva e reuso de água, ciclovia universitária, agenda 21,
93 percentuais mínimos para política de resíduos sólidos municipal, arborização urbana. Foi dito
94 pelo Subsecretário Renato Barandier que das sugestões da SMARHS, o que não foi incluído na
95 Lei será incluído no termo de referência e que no projeto tem previsão de ciclovias universitárias.
96 Dada a palavra à suplente Regina Bienenstein, foi entregue à mesa Ofício do Reitor da UFF
97 referente às áreas de interesse da UFF. Em relação às diretrizes, informou que algumas não são
98 tocadas no resto da Lei (imóveis subutilizados). Outras diretrizes extrapolam os limites do centro.
99 Contestou a criação de outra entidade para cuidar da infraestrutura, pois no centro já tem empresa
100 responsável pela água, esgoto, resíduos, não precisa de outra companhia. Falou ainda sobre o
101 estímulo a atividades de trabalho e renda, que não vê garantia de melhora do comércio local, pois
102 haverá valorização e grandes comércios e que há outras áreas que tem que ser contempladas.
103 Falou ainda sobre a destinação de recursos, do termo “exemplificadamente” que não caberia na
104 Lei (art. 12, § 4º, IV). Passada a palavra ao conselheiro Rodrigo Teixeira, foi dito que o
105 encaminhamento certo para se debater um PL é ponto a ponto, sendo feitos destaques. Se não for
106 feito desta forma não é um debate sério, democrático. Disse que a discussão democrática não é o
107 centro da discussão. Que o centro da discussão é que o governo quer aprovar a Operação Urbana
108 Consorciada. Disse que o governo é de continuidade. Se temos problemas, é por falta de
109 investimento público, e o centro do debate liberal sobre a concepção de cidade é que a solução
110 dos problemas públicos se dão através da cessão para a iniciativa privada, a concepção de cidade
111 mercadoria. É tentar aprofundar o que não foi conseguido no governo anterior. É a expansão de
112 uma nova área para especulação imobiliária. A transferência de grandes recursos públicos para a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

113 iniciativa privada. Que estão transferindo recursos para grandes empresas. Emitindo dinheiro e
114 transferindo este dinheiro para estas grandes corporações, garantindo assim um recurso cada vez
115 maior para a iniciativa privada, este é centro do cepac, transferência de dinheiro público, via
116 mecanismos, para a iniciativa privada. Porque nós já sabemos quem vai ganhar essa concessão.
117 Quem ganhou lá no Porto Maravilha. Fui conselheiro de educação, sou professor, e agora estou
118 conselheiro de política urbana. O conselho funciona com encaminhamento de propostas pela
119 bancada do executivo e o conselho tem que aprovar. Os jovens na rua estão discutindo concepção
120 de cidade, temos que perceber o que está acontecendo. Passada a palavra para a vereadora
121 Verônica dos Santos Lima contestou a afirmação de Rodrigo de que este é um governo de
122 continuidade. Referente à concepção de cidade que nós temos, disse que é colocar Niterói no
123 contexto do desenvolvimento que Niterói precisa ter. A nossa cidade, nos últimos anos, assistiu
124 adormecida pela televisão o Brasil se desenvolver, o Estado do Rio de Janeiro ganhou as
125 olimpíadas de 2016, ganhou a copa do mundo e o antigo governo de Niterói não mandava para a
126 Câmara nenhuma mensagem e não tinham nenhum tipo de iniciativa de política pública para
127 inserir Niterói num contexto de desenvolvimento que o nosso país está vivenciando. É bom e
128 salutar termos um Prefeito que manda mensagem para inserir Niterói num contexto de
129 desenvolvimento. Tem gente que pensa que o espaço só é democrático quando a gente tem
130 maioria. Os conselheiros que estão aqui foram eleitos democraticamente numa conferência e é
131 assim que são constituídos os espaços de poder. Todos vão a uma conferência, se debate, se
132 discute, se estabelece uma correlação de forças com a sociedade e a correlação de forças que
133 temos no COMPUR hoje não é democrática, Rodrigo, porque ela é alinhada com o governo, é
134 democrática porque cumpriu um rito democrático. Não é porque a maioria dos conselheiros não
135 tem o entendimento das questões e posições políticas que o seu partido político fazem parte, que
136 os conselheiros não estão sendo democráticos, isso não é verdade. Passada a palavra para o
137 conselheiro Fabiano Gonçalves, foi dito que os empresários e comerciantes são os grandes
138 motivadores da sociedade e não seus inimigos. O CEPAC é dinheiro privado entrando nos cofres
139 públicos pra desenvolver as áreas da cidade que precisam de desenvolvimento cujo orçamento
140 municipal não tem condições de fazer. Temos uma restrição orçamentária. A cidade tem “n”



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

141 demandas a serem feitas em outras áreas em que a iniciativa privada não tem interesse econômico
142 e aí sim se poderá investir mais orçamento público nestas áreas. Isso não gera inflação. O que
143 gera inflação é a ausência de empresas, que não irão gerar empreendimentos, empregos, impostos
144 e aí o Governo vai emitir dinheiro sem lastro, o que irá gerar inflação. Passada a palavra para a
145 ouvinte Ruth Aono, esta resolveu ler sua fala, pois julgou não ser muito boa pra falar em público,
146 tendo feito a leitura de sua fala na íntegra. O conselheiro Anderson José Rodrigues disse que
147 discorda de vários pontos da fala de Ruth Aono. O conselheiro Paulo Cheade em sua fala se
148 desculpou por chegar atrasado e afirmou realmente ter se enganado com o horário, dizendo que
149 seu eventual silêncio não seja interpretado como uma concordância ou uma omissão,
150 concordando que precisamos mais elementos para avaliar melhor a Operação Urbana
151 Consorciada, reiterando a solicitação de mais informações, nos termos do que foi dito por Luiz
152 Fernando Valverde Salandia, e a ADEMI não está nem contra nem a favor, precisando de mais
153 elementos para analisar a operação. Com a palavra a presidente Verena foi dito que teremos esses
154 elementos mais detalhados, estamos construindo explicações mais detalhadas, correndo contra o
155 tempo com o objetivo de fornecer o máximo de informações no menor tempo possível. Com a
156 palavra o Subprocurador Geral Diego Dias, disse que das diversas falas algumas questões
157 jurídicas foram levantadas, e que o COMPUR deve debater não só questões técnicas como
158 jurídicas também. A respeito da AEIU, foi um posicionamento adotado com base no art. 24, § 5º
159 do Plano Diretor, que é expresso no sentido de permitir ao Executivo a instituição de AEIU. É
160 importante esclarecer que obviamente uma AEIU que altere parâmetro urbanístico, crie novas
161 regras de uso e ocupação do solo, teria que ser formalizada por Lei, tanto que a alteração da lei de
162 uso e ocupação do solo será feita na Lei da Operação Urbana Consorciada que está em votação e
163 que tem efetivamente este papel, o decreto apenas delimitou a AEIU e as providências relativas
164 ao licenciamento de construções e parcelamento do solo. Do que eu ouvi aqui hoje há vários
165 questionamentos que são para a fase posterior à aprovação do Projeto de Lei, que devem ser
166 tratados no momento seguinte. A lei é delimitadora e não projetista. Os estudos serão recebidos,
167 haverá uma análise da área técnica e jurídica, será aprimorado, passará por uma análise extensa
168 de todos os envolvidos, para que no âmbito da concessão administrativa por meio de PPP. Com



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

169 relação às concessionárias, não haverá sobreposição de obrigações contratuais. Se houver
170 impacto nos contratos, haverá o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos. A respeito do
171 termo “exemplificativamente” isto quer dizer que o rol (arrolamento, inventário, lista) daquele
172 artigo não é taxativo, não é exaustivo, e sim aberto (podem ser inseridas outras questões além do
173 que está previsto). Sobre a criação do conselho, disse que dá mais legitimidade ao controle da
174 operação. Mesmo não sendo minha atribuição, achei interessante o questionamento acerca da
175 composição deste conselho. A despeito disso, entendo que a gestão da Operação Urbana
176 Consorciada não poderia ser feita pelo COMPUR, pois tem suas atribuições definidas por Lei e o
177 controle da operação é mais amplo, não envolvendo apenas política urbana e a revitalização do
178 centro no aspecto urbanístico e ambiental, mas sim envolve questões contratuais, prestação de
179 contas. Deve ser criado um conselho específico para isso. É importante registrar o trabalho feito
180 pela equipe em que várias vezes começaram os trabalhos às 10h e terminaram às 23h pra
181 trabalhar encima do projeto, ou seja, houve um trabalho bastante técnico sobre a questão. As
182 reuniões do COMPUR foram muito importantes discutiram as diretrizes, objetivos e os
183 instrumentos, não estamos aqui pra discutir formalidades, a questão pode ser vista de todos os
184 aspectos. O importante não foi discutir formalidades, mas os elementos que são acima da
185 discussão técnica, mas de quem tem o conhecimento da cidade. Várias questões que são
186 colocadas nas reuniões do COMPUR são levadas em consideração. Eu “quebro a cabeça” quando
187 colocam alguma questão jurídica que eu possa não ter percebido. O Subsecretário Renato
188 Barandier anota todas as considerações e as estuda a questão, sempre usando outros exemplos. A
189 razão desta reunião está relacionada ao recebimento e análise das propostas dos conselheiros do
190 COMPUR, a discutir tudo isso que está sendo colocado, eu acho que isso é mais importante.
191 Ouvir as colocações e absorver isso como crítica de um projeto que deve ser aprimorado e o fato
192 de ele estar na Câmara ajuda para que isso seja discutido de forma mais democrática, com
193 legitimidade, pois não cabe somente à área técnica delimitar o que vai ocorrer ou não e sim os
194 representantes da sociedade. Vai haver uma audiência pública essa semana pra debater mais
195 ainda o projeto e eu acho muito importante que isso seja feito, na próxima reunião continuaremos
196 discutindo a questão. Muitas propostas aqui feitas podem ser incluídas no âmbito da concessão,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

197 no corpo do projeto, a questão da contrapartida social discutida. Sobre este aspecto não podemos
198 interpretar a competência do COMPUR como uma limitadora da competência prevista na
199 Constituição para o Poder Executivo em que ele tem a competência de encaminhar projetos de
200 Lei para a Câmara. A participação do COPUR está prevista em lei e foi feita em diversas
201 reuniões em que foram expostos vários aspectos. Uma outra questão que eu deixei para colocar
202 no final, pois mais uma vez eu falo em nome da Procuradoria, e hoje com meu colega Renan
203 Pontes, Chefe de Licitações e Contratos, gosto das reuniões e de debater, mas queria colocar uma
204 questão institucional e pessoal, pois vejo em algumas falas colocações relacionadas à licitação, se
205 empresa “tal”, consórcio “tal” vai ser o vencedor da licitação. Eu, Diego, acredito que o Renan e
206 a Procuradoria, eu posso garantir que a licitação vai correr sem nenhuma ilegalidade, sem nada
207 que possa ser questionado quanto a licitude do procedimento. Esta é uma fala que não é retórica.
208 Estou em estágio probatório, ele também, e não estamos aqui pra passar por cima de nenhum
209 dispositivo legal, nada que ofenda a competitividade do certame. Obviamente é uma licitação
210 específica, haverá um número reduzido de participantes, limitado pela sua abrangência, mas
211 qualquer questionamento relacionado à participação na licitação e eventualmente ser colocado
212 que consórcio “tal” já ganhou, já venceu, vou tomar como ofensa pessoal, como ofensa à
213 instituição à classe por meio da associação de procuradores e da comissão de advocacia pública e
214 isso sendo levantado vai ter que responder civilmente e criminalmente. Estou levantando esta
215 questão, pois trabalhamos com seriedade em um projeto, eu não tenho pretensão de colocar todas
216 as questões jurídicas corretas, é claro que em um PL se pode errar ou equivocar, ser passível de
217 emenda supressiva se for o caso, mas só não quero esse tipo de questionamento, pois nos
218 colocamos em uma posição e o consórcio que fez o estudo, todos os agentes envolvidos sobre
219 uma mira que não viu o trabalho sério que fazemos em função disso, em analisar tudo isso que foi
220 estabelecido e colocado como meta de governo e que temos que tentar da melhor forma possível
221 garantir para a população de Niterói. Me coloco à disposição para qualquer dúvida sobre isso e
222 garantindo de que no que toca à licitação a Procuradoria vai garantir que a licitação seja
223 transparente, legal e que respeite os princípios da legalidade e imparcialidade principalmente.
224 Não vou tolerar mais qualquer questionamento quanto a atuação, eu falo em nome da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

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

225 Procuradoria, relacionadas à participação de empresa, se é ou não vencedora de certame. Passada
226 a palavra ao conselheiro Eduardo Fabiano Maia Gouvêa também mostrou sua irresignação a
227 respeito da contestação da representatividade dos conselheiros do COMPUR, não admitindo que
228 venham no COMPUR desrespeitar conselheiro, instituição e processo, tem que ser discutido na
229 base. A reunião teve seu término às 21h00min. Eu, Paulo Victor Coelho Cerbino lavrei a presente
230 ata.