



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 14ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2017/2020 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 06 de novembro de 2017, tendo início
4 às 18h10min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros. A reunião foi iniciada pelo
5 Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier, que cumprimentou os presentes,
6 explicou que as atas do COMPUR se encontram no site da prefeitura e passa a palavra para o
7 subsecretário Rogério, que irá falar sobre a revisão dos mapas das Zonas de Especial Interesse
8 Social (ZEIS), revisão esta que foi pedida pelos conselheiros. Rogério dá boa noite a todos os
9 presentes, e mostra os conceitos que levam à delimitação da ZEIS em um slide, sendo 1) Limites
10 de ZEIS aplicados desde o Plano Diretor de 1992; 2) Limites de ZEIS aplicados nos Planos
11 Urbanísticos Regionais; 3) Mapa de uso de ocupação do solo; 4) Inter-relações com outras
12 políticas públicas setoriais e 5) Demandas sociais. Mostra em outro slide um mapa
13 correspondendo a delimitação baseado no projeto de lei, que compreende uma área de 9km². No
14 seguinte, mostra o mapa revisionado, onde aumentaram o número de ZEIS. Exibe um
15 comparativo entre o antes e depois da revisão. Na região Norte, mostra que passou de 5 para 7,
16 representando 50% das ZEIS. Rogério destaca as áreas que foram criadas principalmente usando
17 o critério de uso e ocupação do solo. Comenta que se for sobreposta a macroárea de equidade, ela
18 recobre praticamente toda a parte do mapa no slide em questão. Rogério mostra também os
19 assentamentos, citando e mostrando Morro do Bumba, Morro do Céu, Pendotiba, entre outros.
20 Foram incluídas também novas áreas. Exibe também áreas que foram retiradas. Nesse quesito,
21 explica, por ser complicado, optaram em dar maior interesse. Apresenta também as áreas da Baía,
22 comentando que houve um aumento pequeno, principalmente pelo critério de uso do solo,
23 destacando uma área de regularização em torno do túnel. Rogério, em um novo slide, fala que a
24 grande diferença é o reconhecimento das comunidades carentes, e que não podem fechar os olhos
25 para essas áreas. Fala que teve um acréscimo, mas é a região com menos áreas de ZEIS do
26 município. Na região oceânica, mostra que 6% das ZEIS se encontram nela. Rogério cita um
27 dado: caso se pegue uma ZEIS considerando o total de áreas do município, ela corresponde a
28 10% do mesmo. Entretanto, se considerar só o que é área urbanizada, corresponde a 23%.
29 Comenta que era estimada uma contribuição de 60 mil pessoas para o PEMAS. Explica que
30 procuraram abranger tudo que tiveram acesso para compor o novo mapa das ZEIS, e conclui sua
31 apresentação. Com a palavra, Renato explica que quando se compara critérios diferentes, é
32 necessário que sejam feitas adequações. Dito isso, comenta que o dado de crescimento que está
33 no PL da câmara hoje e está sendo apresentado no mapa revisado é eloquente. Explica que o
34 mapeamento do uso solo foi determinante na hora de se incorporar novas áreas e, também, tem a
35 região de Pendotiba, que teve um crescimento de mais de 100% em termos de área, pois existiam
36 áreas que já estavam reconhecidas, mas careciam de reconhecimento formal no PL. Comenta
37 também que, em alguns casos pontuais, houveram ajustes de redução. Renato mostra em um slide
38 o Morro do Preventório, e fala que a ZEIS da comunidade estava planejada para ser toda a área
39 da mancha exibida. Analisando a foto aérea, a ZEIS vem até a área do túnel. Explica que algumas
40 casas foram reassentadas por conta da área de segurança do túnel. Por ter casas em cima da área
41 que foi criada com detonação de dinamitas, as pessoas não poderiam ficar morando neste local,
42 exatamente por este motivo. Nesse caso, explica, essa vertente toda (do slide) é estadual, e o



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 IPERJ está fazendo reposição fundiária, e dentro disso foi feita topografia. Toda a ZEIS do
44 Preventório está sendo objeto da reposição. Concluída sua explicação, Renato passa a palavra
45 para os conselheiros. Regina Bienenstein parabeniza o ajuste e comenta que foram checados os
46 dados fornecidos com os que tinham, e foram encontradas pequenas diferenças, que serão
47 mostradas em uma apresentação de slides que trouxe. Comenta que sentiu falta do Jardim Boa
48 Esperança. Fala também de São Domingos, que não viu demarcado como ZEIS. Fala da Colônia
49 de Pescadores também não viu, assim como a parte de baixo da beira da Lagoa de Piratininga. Na
50 apresentação, Cynthia explica que existem partes da SMU, do NEPUr e de sua equipe. Mostra
51 que foram identificadas duas áreas em Santa Bárbara e que na área do Morro do Caramujo
52 encontraram uma área vazia. Fala também, mostrando no slide, que um trecho em Vila Ipiranga
53 teria que ter um pedaço marcado. Explica ser um material resgatado do Plano Diretor de 92.
54 Comenta também de Engenhoca e do terreno do INSS, locais que acredita serem ZEIS vazias.
55 Continua mostrando nos slides diversas áreas que acredita serem boas para urbanização mas que
56 se encontram vazias. Na área Aldeia do Tibaú, diz que gostariam de mantê-la. No Sul da Lagoa
57 de Piratininga, fala que o mapa da SMU é, de certa forma, maior que o seu. Comenta também de
58 uma área no Jacaré que não está marcada. Mostra áreas em Titioca e Viradouro, onde não viu
59 nada marcado. Mostra áreas em Mata Paca também não marcadas. Em mais um mapa, mostra um
60 trecho da Estrada de Itaipu marcado em 2011 pelo NEPUr. Gostaria de uma ZEIS no canto de
61 Itaipu, na comunidade da Duna Grande. Na Serrinha, recuperado com o PUR de 92, também
62 encontraram uma ZEIS. Mostra áreas e comunidades que englobam o entorno do Argeu e
63 Argeuzinho, Pau Roxo, Engenho do Mato, Sítio da Jaqueira e uma área de interesse pesqueira.
64 Explica que sua intenção era mostrar esses dados e conversar. Com a palavra, Amanda Jevaux
65 pergunta quais são os critérios utilizados na elaboração das leis. Rogério explica que eles são:
66 Limites de ZEIS aplicados desde o Plano Diretor de 1992, Limites de ZEIS aplicados nos PURs,
67 mapa de uso de ocupação do solo e relações com outras políticas públicas setoriais. Amanda
68 pergunta se esse mapa de uso e ocupação do solo é um diagnóstico, e Rogério diz que não, foi um
69 produzido recentemente, que tinha classes de usos do solo. Amanda diz se preocupar em
70 delimitar algumas ZEIS em locais que podem ser áreas de risco. Rogério fala que na última
71 apresentação, foi conversado com a Defesa Civil e a EMUSA. Com a palavra, o conselheiro
72 Sidney pede que mostrem o slide da região leste. Ao ver o mapa da apresentação, Sidney diz que
73 nele constam duas novas áreas na região de Várzea das Moças, e que elas realmente existem.
74 Porém, diz, faz uma ressalva dizendo que são moradores bem antigos; tem a comunidade João
75 Nunes e a Invasão. Uma preocupação dos moradores de Várzea das Moças é que essa área está
76 invadindo um parque, e a preocupação dos locais e a expansão dessas duas comunidades. O
77 PESET e a PRESERV estão trabalhando para que não continue, e gostaria de saber o que pode
78 ser feito para regularizar a situação dessas pessoas, pois em alguns anos irá se tornar uma grande
79 favela naquela região, e acha necessário encontrar uma solução conjunta. Outra preocupação, diz,
80 é sobre a possibilidade da construção do Minha Casa, Minha Vida em uma área pertencente ao
81 parque. Gostaria de saber se terá ou não o projeto nessa locação. Com a palavra, Renato
82 Barandier fala que foram usados cinco critérios para chegarem às conclusões apresentadas. Caso
83 utilizem mais um critério, como pedido pela professora Regina, o resultado será diferente. A
84 apresentação será retrabalhada para ver o que mais de refinamento é possível ser feito. Explica



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 que há uma dinâmica, e que a secretaria irá acrescentar, com os novos dados, o máximo de áreas
86 possíveis; entretanto, já está em um passo de revisão fina. Renato indaga que algumas situações,
87 como um prédio de 10 andares com famílias morando ali, chega a ser considerado comunidade.
88 Preferiram priorizar sempre áreas que abrangem diversas famílias, ruas e espaços públicos, e não
89 um único imóvel. Quando se pega um imóvel e o declara ZEIS, estão falando de um imóvel, não
90 um espaço público. Esse critério não foi utilizado. Porém, sem prejuízo, não é um impedimento.
91 Todo o trabalho que está sendo realizado é um trabalho junto da Câmara dos Vereadores,
92 detentora da palavra final. A secretaria está tentando atender as demandas, mas o poder de
93 decisão é da Câmara. Na questão das áreas vazias, a ZEIS e as suas duas categorias propostas,
94 ZEIS e ZEPAC, são zonas especiais por poderem ser criadas por decreto, ou seja, no futuro, se
95 algum novo prefeito decidir construir Minha Casa, Minha Vida em um imóvel, ele pode. Hoje,
96 sem ter nenhuma previsão, não faz muito sentido delimitar imóveis se não tem algum
97 empreendimento já contratado na locação. No pior dos cenários futuros, explica, seria necessário
98 aprovar alguma emenda no Plano Diretor, alguma lei modificando por um programa criado
99 desnecessariamente, o que buscam evitar. Caso chegue o momento que um desses terrenos possa
100 se tornar um empreendimento, o prefeito decreta a ZEIS ali sem problema alguma. Tirando esses
101 dois aspectos pontuais, será feito um novo refinamento. Sobre a fala de Sidney, Renato explica
102 que a partir do momento que é um parque estadual, cabe ao estado fazer o controle. A gestão do
103 PESET também cabe ao estado, a prefeitura não tem jurisprudência para agir ali. Sobre o Minha
104 Casa, Minha Vida, não há processo administrativo aberto previsto para aquelas áreas, não
105 negando nenhuma possibilidade futura. E caso aconteça, será discutido com a população. Com a
106 palavra, o conselheiro Amâncio diz estar preocupado com a questão do Sapê, que foi considerada
107 ZEIS, pois tem várias famílias morando e pergunta se vão tirar as pessoas que ali residem. Renato
108 diz que não, e de acordo até mesmo com as audiências públicas do PUR de Pendotiba, não haverá
109 remoções, seguindo o mesmo limite pactuado com a população. Amâncio diz que houve uma
110 ação da prefeitura em que foram marcadas várias residências, por recomendação do Ministério
111 Público. Sua outra preocupação, prossegue, é que a definição não auxilie em nada a comunidade,
112 como por exemplo não ter transporte, as ruas não serem pavimentadas, não ter creches e outros
113 instrumentos. Sobre a questão da comunidade Invasão, citada previamente por Sidney, Amâncio
114 diz que é necessária intervenção do poder público para preservar o meio ambiente, mas também
115 que possa dar direitos dignos à moradia aos que ali se encontram. Acredita ser necessária uma
116 ação para organizar os moradores e não estragar o meio ambiente. Com a palavra, o conselheiro
117 Lucas fala que na questão da população de casareio, no caso específico do Mama África e
118 Casarão em frente à Cantareira, corresponde a 70% dos trabalhadores informais da região e tem
119 um papel fundamental na área. Comenta que o Mama África tem diversos projetos culturais e
120 sociais necessários. Comenta entender que a ocupação de casareios reflete diversos problemas,
121 porém, se for cair para dimensão concreta, existem casareios que fazem parte da história de
122 Niterói. Comenta que existem vários equipamentos com problemas como goteiras. Acredita ser
123 necessária uma metodologia de como sanar esses problemas. Com a palavra, a conselheira
124 Regina acha que se for ser discutido o conceito de comunidade será necessário um seminário. O
125 que é sabido, diz, é que o Ministério das Cidades, desde sua criação, começou como um
126 programa de utilização de imóveis vazios para interesse social. Dentro deste sentido, é que está



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 sendo demandado que sejam considerados ZEIS. Os dois casarões citados por Lucas, juntos, tem
128 28 famílias e caracterizam sim uma comunidade. Pede que sejam demarcados e que o projeto foi
129 apresentado ao prefeito, que o considerou um modelo. Já conseguiram no Supremo estancar o
130 processo de pedido de remoção e agora estão lutando pelo outro casarão. Acredita que terão a
131 questão da terra resolvida para ambos. Crê que vale a pena a prefeitura investir nesse tipo de
132 ação, visto que rapidamente encontraram 28 imóveis vazios e subutilizados. Depois, prossegue,
133 com relação de que a qualquer momento pode se delimitar ZEIS vazias, acredita que estão todos
134 em um planejamento visando o futuro, justamente para evitar que ações imediatas gerem
135 consequências indesejadas. Novamente, diz, o Ministério das Cidades fez a seguinte avaliação:
136 “poucos municípios souberam utilizar o potencial das ZEIS vazias para resolver o seu problema
137 de habitação, uma lástima”. Niterói, diz é um dos municípios que não consegue utilizar suas
138 ZEIS. Diz para Sidney que só vê um caminho para conter o caminho da ocupação: começar uma
139 política efetiva de regularização fundiária e urbanização. Cabe ao município das condições
140 adequadas a seus moradores. Acredita que marcar ZEIS vazias evita situações como Zilda Arns.
141 Acredita também que as bordas dos assentamentos é um começo. Gostaria de saber como foram
142 feitas avaliações das poligonais enviadas. Diz não entender por quê o Jardim Boa Esperança não
143 está claramente delimitado. Com a palavra, o conselheiro Amâncio fala que a FAMNIT,
144 juntamente com a Universidade Federal Fluminense, participou de diversas reuniões e não viram
145 resultado na Vilela, mesmo tendo levantado vários vazios urbanos. Acredita que, na prática, a
146 universidade não avançou em nada. Regina gostaria de um esclarecimento sobre a função de uma
147 universidade pública. Afirmo que não cabe à universidade executar projetos, construir casas,
148 promover a urbanização, isso é competência do executivo. Explica que o que a universidade pode
149 fazer é assessoria técnica, ou seja, distribuir projetos. Amâncio clarifica que, quando se remete à
150 questão do NEPUr, remete à universidade, mas que recentemente, com outra universidade, com a
151 mesma atividade conseguiram a revitalização de uma pracinha. Com a palavra, Renato explica
152 que a prefeitura vem priorizando o Plano Diretor do município, que é o que está sendo discutido.
153 O Plano, explana, é um direcionador de todas essas diretrizes que serão detalhadas quando
154 conseguir colocá-lo em prático. Tudo abordado poderá ser discutido com muito mais detalhe,
155 cada uma dessas políticas setoriais e, assim, poderão avançar nessas discussões. Concorde que
156 existem diversas propriedades abandonadas pela cidade, e que existem instrumentos para
157 promover o desenvolvimento delas, mas não foram casa a casa identifica-las. Renato fala que irão
158 considerar tudo que foi trazido, mas não estão privilegiando, a orientação é a nível estratégico.
159 Concorde que as 28 famílias citadas por Regina são de suma importância, entretanto, num
160 universo de 500 mil pessoas, é necessário priorizar o todo. Sobre a questão da Fazendinha,
161 levantada por Amâncio, Renato explica que não é um problema que dê para resolver de uma só
162 vez. A prefeitura tem atuado no grupo de preservação das áreas verdes, que já está mudando,
163 agora visa deixar todos mais conscientes do motivo de uma área de risco receber tal nome. As
164 secretarias de meio ambiente e urbanismo participam ativamente da questão, mas não é uma de
165 Plano Diretor. Com a palavra, o conselheiro Paulo Cheade diz que com essa parcela de 25% da
166 cidade ocupada, e ele é ocupado por futuras ou ex ZEIS, mas que chama bastante atenção para a
167 necessidade de uma política habitacional. Quando o Plano for repetido no futuro, o percentual
168 será muito maior, mostrando a importância de uma política de habitação. Entende que a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 delimitação de ZEIS vazias tem que ser vista com muito cuidado, pois uma área vazia é
170 praticamente um alvará para invasão. Há necessidade de se preservar áreas para construção, e
171 temos 25% de áreas reservadas para habitação popular. Gostaria de destacar também que a
172 prefeitura tem atendido a uma demanda que foi permanente em todas as audiências, que é o mapa
173 de ZEIS. Reconhece o esforço de abrir uma reunião para tratar somente do tema, e elogia o
174 trabalho. Com a palavra, Renato Barandier registra as presenças dos vereadores Bruno Lessa,
175 Talíria e Paulo Eduardo, que têm acompanhado todas as discussões. Com a palavra, o vereador
176 visitante Bruno Lessa comenta sobre uma reunião recente em seu gabinete e gostaria de saber
177 qual foi o critério utilizado para retirar a Colônia dos Pescadores de Itaipu das ZEIS. Renato
178 explica que aquela área tem características histórico-culturais, é demarcado como área de
179 interesse pesqueiro e cultural. Com a palavra, um visitante comenta que se há uma perspectiva de
180 essas zonas garantam de fato a permanência das comunidades, caso contrário a lei posterior não
181 garantirá a permanência nem regularização fundiária. Renato explica que a delimitação de ZEIS
182 ocupadas ou vazias, não resolve todos os problemas. Na questão do canto de Itaipu, é muito
183 evidente a questão do interesse pesqueiro ali. A Rua da Lama por exemplo, tem uma precariedade
184 no sentido mais amplo não só do título de propriedade, mas na forma de se ocupar o espaço; há
185 uma carência de investimento em infraestrutura, mas o fato é que ali uma série de questões
186 turísticas e culturas envolvidas que a transformação de uso se torna quase impossível, mesmo
187 assim não se exclui a possibilidade. A população de Itaipu tem uma ligação direta com a pesca,
188 por isso também é pesqueiro. Uma visitante pergunta porque tirar a ZEIS ao invés de mantê-la.
189 Renato explana que foi um erro material. Renato explica que o conjunto do executivo como uma
190 comunidade com todo reconhecimento cultural que tem como característica marcante a tradição
191 dos ocupantes, e o mais importante no momento é garantir a perpetuação dessas características.
192 Segundo o Plano Diretor, a própria população pode se unir e reivindicar que se torne ZEIS aquela
193 área. Com a palavra, o conselheiro Joaquim Jorge fala que a Aldeia do Imbuhy também
194 caracterizava tudo que foi dito e, mesmo assim, não teve proteção alguma. Com a palavra, Paulo
195 Eduardo acredita que é necessário compatibilizar um trabalho conjunto entre o poder executivo,
196 que elaborou o Plano e fez a proposta e o trabalho que a câmara está desenvolvendo em conjunto.
197 Não só para checar se algo foi deixado de lado, exemplificando com o exemplo da Cacilda Ouro,
198 onde um processo que se arrasta desde 2006 e agora tem remoções. Crê ser necessário um ajuste
199 fino, pois apesar de estarem discutindo muita coisa, na prática não estão conseguindo resolver. Os
200 planos urbanísticos regionais estão vigendo, o fato de ter no futuro uma nova lei de uso e
201 ocupação do solo não anulará a vigência do que está aqui hoje. Portanto, as definições de
202 parâmetros urbanísticos das frações urbanas existentes estão valendo. Acha que ZEIS vazia é
203 importante por não ser iniciativa privada. Paulo Eduardo acredita que a definição é necessária
204 para que seja regulamentado. Acredita que o poder público que tem que ser o senhor da
205 promoção dos planos das habitações de interesse social. Com a palavra, um visitante morador da
206 Mama África, que são 45 famílias não vão esperar se tornar ZEIS, pois precisam urgente de uma
207 melhoria. Explica que começaram agora, eles mesmos, uma melhoria: iniciaram o processo de
208 melhoria da fachada do casarão.
209



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

210 Os conselheiros e a equipe que compõe a mesa do Conselho Municipal de Política Urbana
211 registram nessa ata suas homenagens ao líder comunitário Dudu do Cavalão, falecido
212 recentemente em decorrência de um câncer. Após uma salva de palmas, Renato agradece a
213 presença de todos e encerra o encontro. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico
214 de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.

