



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 19ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 19ª 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 16 de abril de 2018, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Ary Girota, Carlos Alberto Serafini,  
5 Vinicius Dimas Maciel, Manuel Amâncio, Paulo Cheade, Paulo Lourenço de Oliveira, Amanda  
6 Jevaux, José Carlos Freire, Emmanuel Sader e Heloísa Gama de Carvalho. A reunião foi iniciada  
7 pelo presidente suplente Emmanuel Sader, que explicou a ausência do Secretário. Emmanuel  
8 explana que o objeto da reunião é sobre a habitação, assim como no encontro passado. Paulo  
9 Victor complementa que como alguns dos e-mails voltaram de seus destinatários, alguns  
10 conselheiros não souberam da última reunião. Sendo assim, o COMPUR se prestou a realizar  
11 novo encontro com o mesmo tema. Visto a ausência de conselheiros que requisitaram a  
12 reapresentação da pauta da reunião anterior, Emmanuel consulta o plenário sobre seguir a  
13 sugestão de Paulo Victor e ir direto para a prestação de contas da FUHAB. Os conselheiros estão  
14 de acordo. José Carlos comenta ter trazido um comparativo entre a metodologia do Bento Pestana  
15 com Poço Largo, e que ficou muito bom, pois tiveram uma efetividade de atendimento de pessoas  
16 carentes muito maior do que na utilizado anteriormente, e tem dados numéricos para comparar.  
17 Emmanuel pede que comece a apresentação do FUHAB. José Carlos explica que será feita uma  
18 síntese do relatório, para que não fique maçante. Explica que trouxe sua diretora que cuida  
19 especificamente do FUHAB e, caso tenha algo que ele não saiba responder, irá passar a palavra  
20 para ela. José Carlos explica que essas contas são aprovadas por um conselho composto pelas  
21 secretarias, e que o conselho já aprovou a prestação de contas. Após isso, será feito via  
22 certificado digital, um tribunal de contas dos Estado que audita as mesmas. José Carlos mostra  
23 nos slides as metas que foram propostas para o Fundo, que incluem contratação de um sistema de  
24 cadastro habitacional, cadastro esse que possibilita planejamento de curto, médio e longo prazo.  
25 Explica que é necessária uma ferramenta que garanta confiabilidade e transparência nos dados  
26 que são trocados. Explica que assim hierarquiza as famílias que receberão assistência, e assim  
27 reduz a possibilidade de erro. É feita inscrição e automaticamente ele é alocado para Minha Casa,  
28 Minha Vida faixa 1 ou 2, sem participação humana. Ainda está em fase de aprovação através de  
29 um conselho de tecnologia da informação, já foi feita uma apresentação do sistema com boa  
30 aprovação. Querem realizar uma regularização fundiária sustentável que abranja Niterói tanto na  
31 atual como nas futuras administrações, deixando um legado. Outra meta do fundo é dar apoio à  
32 construção de unidades habitacionais e a regularização fundiária dessas unidades pontuais  
33 previamente mencionadas. Com relação à prestação de contas, prossegue, está colocando as obras  
34 entregues em 2017. Obras a serem entregues incluem o empreendimento Bento Pestana 2 e 3, que  
35 era para ser entregue em 2017, mas houve problemas com a documentação, e será entregue dia 4  
36 de maio de 2018 e o empreendimento Poço Largo. Comenta que está com obras em andamento  
37 no Jardim das Paineiras. José Carlos diz que a entrega dessas duas obras será em 2019 e 2020.  
38 Com a palavra, Emmanuel Sader explica que houve um problema com os aportes em 2014, para  
39 viabilizar uma parte da estrutura para viabilizar o Minha Casa, Minha Vida e houve um problema  
40 do levantamento de uma questão por um vizinho, e fez com que a obra fosse embargada  
41 judicialmente por dois anos, por isso o atraso na entrega. Novamente com a palavra, José Carlos  
42 explica que no caso do Vivendas do Fonseca, a construtora faliu e a obra foi retomada também



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 19ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 em 2017. O conselheiro Seraffini pergunta se foram apresentados os empreendimentos do  
44 Caramujo. José Carlos diz que acredita que sim, mas por estar no cargo atual desde outubro de  
45 2017 até o momento, e desde que entrou não sabe dizer. Paulo Victor explica que sempre foi feito  
46 no FUHAB, e agora está sendo feito o relatório dos empreendimentos. José Carlos fala que essas  
47 são as regularizações fundiárias em andamento. No momento, prossegue, o que está sendo feito é  
48 regularização fundiária de empreendimento ou do PAC ou do PIS. No caso do Cocada, explica  
49 que tem problemas de titularidade e de risco. É necessário ser feito algum tipo de contenção para  
50 que este processo de regularização chegue à termo. Vila Ipiranga, Campinho Melado,  
51 Comunidade Hípica e Carlos Gomes, sendo os 2 últimos mais avançados. Também está sendo  
52 desenvolvida uma coisa chamada assistência técnica em parceria com as universidades de Niterói  
53 e a SMU. Um dos critérios é atuar em comunidades onde a questão fundiária esteja em  
54 andamento. Planejam fazer melhorias habitacionais utilizando fonte de recurso do cartão  
55 administrativo da cidade. Perguntado sobre quem está fazendo essa assistência técnica nas  
56 universidades, José Carlos responde que é com Gerônimo e Brilhante. Explica que tem da UFF,  
57 UFRJ e também Estácio. Explica que normalmente o orçamento liberado pelo Fundo de  
58 Habitação com autorização do prefeito é de dois milhões e meio de reais. Em 2017, prossegue,  
59 houve essa utilização (mostra em slides). Comenta do terreno na Estrada Nilo Peçanha, no valor  
60 de um milhão e trezentos mil reais. Levando em conta todo o cenário econômico recessivo que  
61 estão vivenciando, está tudo também de acordo com o valor estabelecido no plano anual. José  
62 Carlos mostra gráficos nos slides. Explica o que é mecanismo de gestão, e que a gestão está  
63 sendo feita baseada numa lei municipal do decreto. Todos os votos são submetidos à aprovação  
64 do conselho gestor do Fundo, e todos os processos são encaminhados após a aprovação. Depois  
65 disso tudo, a prestação de contas é enviada ao TCE, onde tem uma série de pessoa que cuidam  
66 para que o Fundo seja aplicado e gerido de forma transparente. Mostra nos slides o detalhamento  
67 das aplicações previamente explicadas, mostra as expectativas de investimento do Fundo para  
68 2018, chegando na ordem de 2 milhões. Tem a regularização fundiária do Capim Melado, a de  
69 Vila Ipiranga e mostrando qual a situação que se encontra em termos de secretaria. Mostra as  
70 emendas parlamentares para a reforma habitacional para essas comunidades que tem essas  
71 características de baixa violência pelo investimento ser pequeno. Para fundamentar a questão da  
72 recessão e 2017. O saldo do Fundo de Habitação está crescendo no ritmo de uma curva do slide,  
73 mostra José Carlos. Nos últimos 3 anos saltou de 10 para 13 milhões. Já a outorga, que seria a  
74 principal fonte de recurso, vem caindo, porque há um decréscimo nos depósitos do Fundo de  
75 Habitação, mais em função de rendimento até do que os créditos efetuados. Mostra o saldo atual  
76 do Fundo: 13 milhões e meio. Fica aplicado não em poupança, mas em fundo de investimento, e  
77 fundo esse que deve ser conservador. O conselheiro Paulo Cheade diz ter feito um pedido, caso  
78 possível, apresentar uma prestação de condomínios e prédios. Agradeceria se isso pudesse ser  
79 feito. José Carlos diz que irá trazer 30 cópias do extrato e distribuir para todos. Diz também que  
80 pode antecipar e mandar para os conselheiros via e-mail. Os conselheiros dizem que poderia ir  
81 para o Portal da Transparência, e Emmanuel Sader fala que não tem nenhum problema. Com a  
82 palavra, o conselheiro Amâncio diz que existe um evento na área da Maria Paula, mas que não  
83 consta na listagem. José Carlos explica que esta listagem não é exaustiva, são as que estão em  
84 andamento por força de um contrato com o banco interamericano com o PAC. Então, se era uma



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 19ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 intervenção do PAC ou do BID, são aqueles casos ali. Os casos que Amâncio trouxe ainda não  
86 houve uma intervenção do governo federal, por isso não está contemplado. Não é uma escolha da  
87 secretaria. A escolha da prefeitura se dará após a confecção do Plano de Regularização Fundiária  
88 Sustentável. O final do trabalho nesse plano é um PL para ser apresentado à câmara dos  
89 vereadores. Paulo fala que a questão dessa comunidade já é uma orientação do Ministério  
90 Público, e já haveria a possibilidade de estar encaixado no processo de regularização fundiária.  
91 Pergunta se essa demanda poderia ser da secretaria. José Carlos diz que o que tem de aporte para  
92 regularização fundiária são aqueles com contrapartida de investimento federal ou do BID. Ações,  
93 sejam elas demandadas pelo Ministério Público ou Justiça, que chegam para eles, é que deveriam  
94 aguardar um programa de regularização fundiária sustentável, para que ele possa priorizar as  
95 áreas e após o deferimento do legislativo municipal. Não tem nenhum caso desses que tenha  
96 entrado fora contemplado em termos de regularizações fundiárias pontuais. Com a palavra, o  
97 conselheiro Seraffini pergunta se a secretaria tem dialogado com o Movimento dos Trabalhadores  
98 Sem Teto que estão em um acampamento no Sapê. Comenta que esse acampamento foi feito em  
99 função da falta de retorno, e até pensou que os encontraria no COMPUR. Após fazerem ocupação  
100 na Francisco da Cruz Junior, eles foram prometidos uma área um pouco mais perto do Caramujo  
101 em função de ter passado mais de dois anos. José Carlos fala que a Secretaria de Habitação não  
102 tem tido opção de se envolver com esse movimento, e quem está negociando é outra secretaria.  
103 Com a palavra, Paulo Victor explica que na terça da semana que passou eles foram até a  
104 prefeitura e tiveram uma reunião com a SMU e a secretaria deu para eles o zoneamento da área  
105 desapropriada. Não sabe informar a consequência, mas pode procurar saber. José Carlos fala que  
106 a Secretaria de Habitação trabalha de acordo com a portaria 164 do Ministério da Cidade, então  
107 ficam muito limitados. Para que pudessem fazer algo assim, teria que vir um pedido por parte de  
108 um gestor maior da prefeitura, determinando. Cynthia fala que tem uma comunidade na Mama  
109 África tem dois casarões em frente a José Bonifácio, que são 26 famílias com projeto pronto e  
110 Rodrigo Neves, ao assumir o cargo de prefeito pela primeira vez, disse que poderia ser o projeto  
111 modelo. José Carlos explica que irão apresentar uma consulta, pois o que vale para eles, vale  
112 também para o MTST. Com a palavra, o conselheiro Amâncio fala sobre o terreno que aparece  
113 no slide, e fala que na época tinha um entendimento que o terreno pertencia ao MST e que fosse  
114 contemplado a lista que tem na secretaria. Paulo Victor confirma. José Carlos fala que pega-se a  
115 lista que existe na Secretaria de Habitação e faz-se a hierarquização de acordo com os critérios:  
116 morador em área de risco, mulher chefe de família, pessoas com deficiência, entre outros. Uma  
117 vez feito esse critério, aquelas pessoas que tiverem mais critérios são contempladas. Já  
118 conseguiram zerar quase três critérios. Após concluído com essas pessoas, seria a hora do  
119 Trabalhadores sem Teto, e pergunta se foi isso que Amâncio quis dizer. O conselheiro confirma.  
120 José Carlos reitera que eles ficariam numa vila e após as pessoas com preferência, eles entrariam,  
121 até porquê 163 diz que é para atender os moradores do município. Com a palavra, Emmanuel  
122 pede para encerrar o item, e que gostaria de comentar que é evidente que a política habitacional  
123 do município é uma política de atender na medida do possível o maior número de pessoas  
124 inscritas. Lhe parece que há uma preocupação com o grupo específico do MST que ocupou e  
125 agora está com uma parte acampada no Sapê aguardando uma definição da prefeitura. Acontece  
126 que a nível de Secretaria de Habitação, esse assunto não está em pauta normalmente a não ser





## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 19ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 com um item que a secretaria contribuiu através do FUHAB que foi a desapropriação. Fora isso,  
128 no seu entendimento, não existe na secretaria um projeto arquitetônico com um estudo mais  
129 aprofundado com relação ao que será unificado. Já houve, prossegue, uma informação do Paulo  
130 Victor que a SMU já fornece o zoneamento. Crê que eles, para conseguir o financiamento normal  
131 par a obtenção dessa obra, terão que chegar a Secretaria de Habitação e seguir as rotinas do  
132 Ministério da Cidade e da Caixa Econômica Federal. Pede que se puderem contactar a liderança e  
133 procure saber quais são os documentos e rotinas necessárias, caso contrário ficará com  
134 informações soltas e desnecessárias. Paulo Victor explica em 2016 fez as reuniões com os dois  
135 Victor e forneceu tudo que eles pediram, a Secretaria de Assistência Social também. Atualmente  
136 não está participando, mas foi o que fez. Emmanuel ressalta que é necessário ter cuidado para  
137 fazer tudo de maneira legal de forma a atender efetivamente a demanda, pois pelas regras da  
138 portaria 163, tem um critério definido. Passa a palavra para Paulo Cheade, que fala sobre a  
139 solicitação que fez no Balancete, que se pudesse abrir o prédio, caso tenha mais de um tipo de  
140 receita. Emmanuel diz que existem outros itens legais, mas estão existindo somente esses itens.  
141 Cheade acredita que o FUHAB, por ter 12 milhões na conta, foi gasto aproximadamente 20% do  
142 saldo da conta, então, prossegue, sugere que essa gestão fosse mais agressiva, pois gastar 20% dp  
143 que está em caixa é pouco, tamanho o problema habitacional. Imagina que não será fácil, mas  
144 gostaria de deixar sua sugestão de ter mais coragem, aumentando o percentual. José Carlos fala  
145 que também tem essa visão, acredita que o secretário Beto tenha interesse em aumentar o volume  
146 de investimento do Fundo, porém, fica sujeito à uma política fiscal pela Secretaria de  
147 Planejamento e pela Secretaria de Fazenda. Apesar do Fundo ter uma contabilidade à parte, só  
148 podem gastar na medida que são autorizados. Acredita que Beto da Pipa irá querer aumentar o  
149 investimento. Com a palavra, Paulo comenta que nos últimos 3 anos na defesa civil, todos os  
150 bairros sendo solicitados pelo Ministério Público, pois por ser da federação do movimento  
151 comunitário, e como é o responsável por fazer as assembleias dentro das comunidades de Niterói,  
152 ele solicita aos representantes, pois não é fácil entrar. Hoje, diz, a defesa civil tem um trabalho  
153 geral. Acha que muitas coisas que a comunidade vem para o conselho reclamar, que o morador  
154 precisa de casa e dinheiro, mas muitas vezes que é necessário tomar algum cuidado, pois botam a  
155 culpa na prefeitura, proém os próprios moradores não ajudam, não cumprindo sua obrigação.  
156 Acredita ser necessário ter cautela, pois na hora descobre-se que o morador tem mais coisas do  
157 que eles mesmos que estão tentando auxiliar. Seraffini considera triste um representante das  
158 bases acusar seus próprios colegas e moradores como se alguém quisesse morar em áreas de  
159 risco, enquanto o representante dos empresários chama atenção. José Carlos fala que ambos têm  
160 razão, pois atestou o que foi dito por Paulo. Explicita que está falando isso apenas para caráter de  
161 reflexão. Seraffini gostaria de saber o percentual de quem aluga imóveis em áreas de risco.  
162 Emmanuel agradece a presença de todos e encerra o encontro. A reunião teve seu término às  
163 19h45min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.