



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 2ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2017/2020 – foi realizada na Secretária Municipal de Defesa de Civil, 258, Centro de Niterói, no
3 dia 21 de novembro de 2016, tendo início às 18h10min. Estiveram presentes os seguintes
4 conselheiros: Joaquim Jorge, Lucas Tavares, Moacir Florido, Paulo Cheade, Manuel Amancio,
5 Mario Lopes, Paulo Lourenço Oliveira, Andrea Gonçalves, Thiago Martins, Ary Girota, Carlos
6 Serafini, Eurico Toledo, Fabio Coutinho, Jorge Luiz, Carmen Fogaça, Luiz Vieira, Jean Pierre
7 Biot, Jô Dutra, Gustavo Rodrigues, Andrea Mansur e Vinicius Maciel. A reunião foi iniciada pela
8 presidente Verena, que, com a palavra, disse ser uma grata surpresa que os conselheiros
9 chegaram na hora, e que por já ter quórum, daria início à 2ª reunião ordinária do COMPUR.
10 Frisou que o assunto das diretrizes do Plano Diretor é de extrema importância, e gostaria de
11 enfatizar que será a segunda etapa da reunião, sendo a primeira submeter aos conselheiros dois
12 Projetos de Lei. O primeiro PL modifica o prazo para aprovação do projeto que utiliza a outorga
13 onerosa na área de abrangência da operação urbana consorciada. A presidente comenta que, como
14 sabido, ano passado foi aprovado o uso da outorga onerosa, lei que foi enviada para a câmara em
15 fevereiro de 2016. A câmara demorou até agosto para aprová-lo, e se manteve o prazo de final de
16 2016. Por terem pouco tempo para analisar os projetos, veio aos conselheiros perguntar se
17 aprovavam a extensão do projeto por mais um ano. Todos os conselheiros estão de acordo, mas o
18 vereador Paulo Eduardo diz ter uma dúvida. Com o a palavra, ele comenta sobre uma notícia que
19 viu veiculada em jornal, a qual fala de uma construção, com prédio comercial na base e uma torre
20 de 17m, e que essa edificação só poderá ser concluída caso sejam aplicados aspectos dessa lei.
21 Diz também que gostaria de ter informações. Sua outra dúvida é referente ao Instituto
22 GayLussac. Com a palavra, a presidente explica que foi aprovada uma lei da outorga onerosa, e
23 que ela só começou a vigorar a partir de agosto de 2016 e alguns projetos já entraram. Verena
24 parte para o segundo PL, que considera o corredor transoceânico, e envolvia certas
25 desapropriações, e algumas já estão ocorrendo, de acordo com todos os proprietários e muitos
26 deles se manifestaram, tendo a necessidade de ter seu imóvel regularizado. Explica que quando
27 traçaram a linha do novo alinhamento da rua, algumas construções ficaram com menos de 5m,
28 que é o que estabelece a lei municipal. Destaca que alguns proprietários manifestaram desejo de
29 ter seu imóvel regularizado mediante instrumento formal legal e autorizado pela câmara dos
30 vereadores. Dada essa demanda, a procuradoria entendeu que seria razoável encaminhar o PL,
31 cujo diz que nos casos de desapropriação parcial do corredor, o imóvel atingido poderá manter a
32 construção existente na faixa de afastamento. Verena pergunta se os conselheiros têm alguma
33 opinião sobre o assunto e se aprovam o projeto de lei. Com a palavra, Paulo Eduardo acredita
34 achar importante dizer que a figura do corredor transoceânico não existe na lei. Indaga como será
35 mandado para a câmara algo que visa tratar de algo que não é definido em lei. Ao contrário do
36 túnel Charitas - Cafubá, por exemplo, que tem limites definidos, como seria feito para enviar um
37 instrumento sem limites delimitados. Acredita que o poder executivo necessita mandar para a
38 câmara algo que determina dentro da lei quais os limites do corredor transoceânico. Afirma não
39 ter problema nenhum com a realização da obra, mas que não concorda com a forma que está
40 sendo feita. Feita sua colocação, Verena pergunta se mais alguém tem alguma dúvida. Com a
41 palavra, o suplente Gustavo sugere que podia ser considerada a necessidade de mudar o texto,
42 delimitando as vias que serão atingidas pelo decreto para que a questão das transoceânica seja



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 ponderada pelo executivo. O conselheiro Luís Vieira comenta que já que não existe legalmente, a
44 proposta do Gustavo atenderá totalmente a formalidade. Com a palavra, o conselheiro Eurico diz
45 que pode até atender, mas é uma demanda da procuradoria, então não irá questionar uma
46 demanda da sociedade e muito menos da procuradoria, então, acata do jeito que está, já tomando
47 ciência que não tem informação de legislação. Paulo Eduardo diz que não existe uma figura no
48 Plano Urbanístico que caracterize os limites e a definição do corredor da transoceânica. Concorda
49 que é uma obra que irá aliviar ao longo da via, mas o problema, acredita, é que existem
50 intervenções de interesse público que implicam em um tipo de discussão necessária. Acredita que
51 o traçado do corredor devia partir da secretária e seus assessores toda a definição da área de
52 especial interesse urbanístico de todo o corredor, e acha que não deveria ficar na mão dos
53 engenheiros do consórcio. Com a palavra, a conselheira Regina Bienstein diz ter estranhado a
54 ausência do mapa, acredita que a proposta do Gustavo pode ser contemplada desde que venha
55 acompanhada de mapas de especificação das vias. O conselheiro Luís Vieira diz acreditar na
56 proposta de Eurico, pois acha que a procuradoria não faria algo dessa natureza se não tivesse
57 embasamento político, e apoia a ideia de aprovar como está. Com a palavra, Paulo Victor explica
58 que sim, o mapa pode ser encaminhado, mas que a procuradoria falou que está exclusivamente na
59 área que está forçando objeto de desapropriação parcial, ou seja, o recuo está sendo respeitado, e
60 os moradores só queriam uma garantia que o se de afastamento frontal esteja sendo respeitado.
61 Com a palavra, Gustavo diz que gostaria de reformular sua proposta, considerando a necessidade
62 de aprovação da matéria no conselho, propõe que a deliberação seja expressa: o conselho
63 aprovaria, recomendando à Secretaria de Urbanismo, que providencie um anexo, ouvida também
64 a procuradoria do município. Com a palavra, Regina diz acreditar que mesmo que a procuradoria
65 tenha encaminhado, cabe aos conselheiros aceitar ou não a proposta, e vota contra, pois gostaria
66 de ter a proposta completa com todos os itens anexados para serem avaliados. Com a palavra, a
67 presidente Verena pede que os conselheiros votem na proposta que preferem, de Gustavo ou
68 Regina. Dez conselheiros votam a favor de Gustavo. Regina e Heloísa votam contra. A presidente
69 então passa para as diretrizes do Plano Diretor, e comenta que o comício de encaminhamento da
70 reunião foi entregue aos conselheiros dia 05 de agosto, e foi solicitado que os conselheiros
71 trouxessem suas opiniões e/ou contribuições, além das já discutidas no Conselho da Cidade, nas
72 audiências públicas e no COMPUR, e abre a palavra. Com a palavra, o conselheiro Paulo Cheade
73 comenta que acompanhou todo o trabalho do Plano Diretor, e acha que embora o de 1992 foi um
74 plano de vanguarda, inclusive foi reconhecido nacionalmente em 2002. No Plano atual, percebeu
75 uma grande participação de todos, e gostaria de elogiar a forma como feita, a quantidade de
76 dados e pesquisas, e acha que a participação e vontade de agregar foi impressionante. Elogia o
77 executivo pela iniciativa e coragem. Com a palavra, a conselheira Regina fala sobre a diretriz
78 4.6.3, no item 1, Promoção da Habitação Digna, que diz “Melhorar o acesso à habitação, elaborar
79 cadastros de famílias que vivem em aglomerados subnormais” e propõe substituir o termo por
80 “precários” ou “populares”. Com a palavra, Fátima explica que o termo “ligação fundiária
81 sustentável” existe e que foi licitado em dezembro de 2014. Das diretrizes da saúde, continua
82 Regina, 4.6.6, inciso III – “realização de parcerias”, propõe a retirada desse inciso, pois acredita
83 que irá encarecer a ação. Por último, pergunta quando será discutido o projeto de lei do Plano.
84 Dadas suas sugestões, a substituição do termo “aglomerados subnormais” por “precários” é aceita



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 por consenso do conselho. Com a palavra, Gustavo explica que sobre a questão das “parcerias”,
86 considerar que o texto abre brechas para uma parceria público-privada é errôneo. Explana que
87 existem vários tipos de parceria, como quando se cria uma fundação estatal, o que instrumento do
88 executivo fará para contratar sua própria fundação é uma parceria, e diz que acredita ser
89 necessário manter o inciso III. Concedida a palavra para Paulo Eduardo, o vereador diz não achar
90 que em uma diretriz de Plano Diretor, ele deva dizer aos gestores da área de saúde para ter ou não
91 parcerias, mas acha que não tem sentido um Plano Diretor dizer isso. Nas diretrizes do 4.6.6.,
92 relacionados à saúde, comenta ter partes que discorda. No inciso VII, “ampliar cobertura dos
93 médicos de família nas regiões das praias da baía e norte” e acha que deveria ser o município
94 inteiro, e, continua, tem-se assim observações da mesma natureza em outros artigos. Concorda
95 com prioridade para alguns, mas que todos deveriam ter acesso. Comenta também o trecho
96 “estímulo à instalação de unidades de saúde especializada e laboratoriais na região leste” e
97 propõe “estimo às regiões que exigirem”, sem especificar. Propõe que todas as diretrizes de saúde
98 sejam globalizantes. Com a palavra, a vereadora Verônica diz que as diretrizes vêm de um debate
99 já feito nas conferências, e cabe aos conselheiros analisar cada uma delas, e diz concordar
100 parcialmente com Paulo Eduardo, na questão de globalizar as diretrizes. Na questão
101 representação, acredita que o COMPUR tem uma representatividade muito grande, o que faz com
102 que vereadores, como ela, contribuam debatendo na câmara e no COMPUR, para construir uma
103 cidade que responda às demandas urbanas de Niterói. Com a palavra, Gustavo diz concordar com
104 a questão da saúde e frisa que algumas secretarias adotam territorialização. Quando se fala de
105 região leste, ponto que discorda, explica que ela é a única que não tem uma representação
106 regional. Com a palavra, Paulo Victor comenta que as audiências foram regionalizadas, e,
107 consultando as atas da região leste em especial, acredita que possivelmente foi pedido nela esse
108 destaque e assim foi incluído no Plano Diretor. Com a palavra, a presidente Verena propõe que se
109 coloque “toda a cidade, *especialmente*, em tal local” para sanar esse problema. Com a palavra, o
110 conselheiro Joaquim Jorge explica que quando se comenta da região leste, é por saber que a
111 região está mais precária, justamente pela ausência de equipamentos e aparelhagem com
112 qualidade igual à do centro, por exemplo. Com a palavra, Verena propõe manter a prioridade da
113 leste e retirar as outras, por essa ter uma defasagem maior, como dito por Gustavo, e pergunta se
114 tem mais alguma questão que os conselheiros gostariam de levantar. Na questão dos leitos
115 hospitalares, Gustavo acredita que não devia ser “ampliar” mas “qualificar” os leitos hospitalares,
116 uma vez que Niterói não tem déficit de leitos. Com a palavra, Regina comenta do item 2.4
117 “Definir instrumentos para atuação conjunta do setor público privado, visando a efetivação das
118 transformações urbanísticas necessárias ao desenvolvimento da cidade”. Questiona que “definir
119 instrumentos” está no Estatuto da Cidade, e que isso já é a operação urbana consorciada. Se é
120 isso, pergunta, quer que seja retirado. Eurico propõe que ao invés de retirar, se modifique de
121 “definir” para “aplicar os instrumentos”. O conselheiro Paulo Cheade acredita que não devem ser
122 retiradas. Com a palavra, Renato Barandier acredita ser inócua a discussão, pois a aplicação é
123 comum do programa federal. Segundo, diz, é um pouco de reducionismo ficar atento somente à
124 operação urbana consorciada, quando os setores público e privado não se referem apenas à
125 empresas, se refere também aos moradores, como quando se propõe melhorias como IPTU
126 progressivo, consórcio imobiliário; são todos instrumentos que estão previstos no Estatuto da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 Cidade, que envolvem não somente o setor público, mas também os moradores. Regina diz que
128 são mecanismos para recuperar mais-valia, mecanismos para democratizar a cidade. Renato
129 discorda, e explica que o item diz definir instrumentos para atuação conjunta, e que a operação
130 urbana consorciada não é uma iniciativa privada, vide todas as realizadas até hoje, com exceção
131 de uma, tiveram parceria público-privada. Explica que o Rio de Janeiro casou os dois
132 documentos em um só, e isso gera uma certa confusão. Com a palavra, Serafini acredita ser ainda
133 pior, por não ter nenhuma lei que regulamenta. Renato explica que não, esses instrumentos são
134 definidos por órgãos federais, e estão todos no Estatuto da Cidade. Regina questiona sobre onde
135 estão as últimas atas do COMPUR, e é respondida por Verena e Paulo Victor, que explicam não
136 ter tido quórum nos dois últimos encontros, em parte devido ao período eleitoral. A presidente
137 então pede que as propostas sejam votadas, e a de Eurico e Paulo Cheade, que é alterar o item
138 para “aplicar os instrumentos para atuação conjunta do setor público e privado, visando
139 efetivação de transformações urbanísticas necessárias para o desenvolvimento da cidade” tem 13
140 votos. A proposta da professora de suprimir o item conta com 3 votos, sendo eles de Ary, Serafini
141 e Regina. Verena pergunta se os conselheiros tem mais algum comentário sobre as diretrizes.
142 Sem mais nenhuma manifestação, são aprovadas as diretrizes do Plano Diretor de Niterói. A
143 presidente então abre a palavra para os visitantes. Com a palavra, a conselheira Regina pergunta
144 se na próxima reunião os conselheiros terão a oportunidade de discutir o PL do Plano Diretor
145 antes dele ir para a câmara. Verena responde que o PL será montado agora, que foram
146 estabelecidas as diretrizes, e não pode dar certeza. Com a palavra, Cynthia, falando do artigo 2.1,
147 comenta que uma parte que fala de “planejamento metropolitano”, e que não sabe o quão vago
148 deve permanecer. Acredita que tudo seja fundamental. Também diz que foi falado nas audiências,
149 mas queria saber se teve alguma oposição a alteração dos limites das regiões. Disse já ter dito
150 isso, e pergunta se a readequação dos limites das regiões vai ficar no PL, uma vez que o Plano
151 está defasado. Pergunta se na medida que se fala de agricultura urbana, acreditava ser também
152 área de incentivo a placas solares, o que acredita ser muito importante. Pergunta se o poder
153 executivo irá definir que os prédios terão telhados verdes sempre que possível. Acha que deveria
154 existir um incentivo à agricultura urbana em praças e a instalação da placa solar. Ao ser
155 respondida por Eurico que isso está contemplado em eficiência energética, Cynthia diz que
156 acreditava estar em uma reunião do conselho de saúde, e coisas relevantes à questão do
157 urbanismo estão no outro. Acredita que é fundamental ter algo referente ao incentivo da
158 instalação de placas solares nos prédios públicos. No artigo 4.5.1, item III, “promover a
159 integração entre sistema de transporte público coletivo e os não motorizados, e entre estes o
160 transporte coletivo privado rotineiro de passageiros”. Pergunta do que se trata. Com a palavra,
161 Renato explica que trata de fretamento, que é uma modalidade de transporte público coletivo
162 privado. Explana também caso se tenha um plano de mobilidade, grandes empregadores fazem a
163 gestão de seus próprios planos de mobilidade, como a 1001, por exemplo. Cynthia pergunta do
164 artigo 4.6.3, item II “regulamentar instrumentos do Estatuto da Cidade” e se fala em “instrumento
165 de solo criado” e pergunta se a denominação usada não é “outorga onerosa”. Renato explica que
166 no caso, desde 2001, se institucionalizou à outorga onerosa o direito de construir, o que na prática
167 é muito parecido com o solo criado de Niterói. O que essa diretriz coloca, explica, é justamente a
168 orientação para a lei de uso do solo, para revisar o cálculo que embasa um instrumento no solo



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 criado, que é o estado de rigor hoje, vigente na cidade desde o Plano de 1992. Na diretriz não tem
170 esse rigor. A visitante diz que acha que deviam usar a terminologia de 2004 no Plano Diretor.
171 Renato então sugere modificar para “o cálculo que embasa o instrumento de cobrança pela
172 contrapartida ao direito de construir”. Com a palavra, o vereador Paulo tem duas sugestões: a
173 primeira é ter uma padronização, como quando tiver indicando que tem um plano, trazer isso
174 primeiro e que as diretrizes sejam incorporadas em plano atrás deles. Acredita ser viável, visto o
175 que é feito na Eletrobrás. Sua segunda sugestão no dia seguinte do Plano Diretor, pois no Plano
176 anterior (1992), a secretaria de urbanismo antiga não se preparou para implantá-lo. Diz nunca ter
177 visto uma análise, um monitoramento. Acredita que muito não se fez por essa ausência. E, por
178 fim, diz, faz uma colocação: nós temos cinco regiões (em Niterói) e que seria importante uma
179 subsecretária em cada região dessas. Com a palavra, o vereador Daniel Marques disse que existe
180 uma diretriz no artigo 4.1.3, “evitar instalação de empreendimentos em áreas de riscos nascentes,
181 margens dos rios, portas de preservação ambiental” e que gostaria que explicassem o que é isso,
182 pela falta de informação quando se busca em definições legais. Sugere que o potencial de
183 consumo de água na cidade poderia ser uma diretriz, até que se consiga fazer um movimento para
184 economizar água. Diz também que talvez seja a hora do Plano Diretor traçar um prazo pro plano
185 municipal, usando os conceitos dos municípios que estão à frente estão usando. Diz que a
186 diretrizes são boas, talvez seja necessário “enxugar” uma ou outra, parabeniza e que pretendem
187 continuar participando. A presidente Verena agradece a presença e pontualidade de todos, os
188 convida para a próxima reunião do COMPUR, que será dia 08 de dezembro, e encerra o encontro.
189 A reunião teve seu término às 19h40min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.