



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 1ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2020/2022 – foi realizada no auditório da Defesa Civil de Niterói, que fica localizado na Rua
3 Coronel Gomes Machado, nº 258, Centro de Niterói, no dia 07 de dezembro de 2020. Estiveram
4 presentes os conselheiros Vinicius Dimas Maciel, Paulo Cheade, Amanda Jevaux, Emanuel
5 Sader, Luiz Vieira, José Carlos Freire, José Guilherme Azevedo, Joaquim Jorge da Silva, José
6 Carlos Gomes e Fernando Tinoco. A reunião foi iniciada pelo Secretário de Mobilidade e
7 Urbanismo Renato Barandier, que deu as boas-vindas aos conselheiros e disse que poderia fazer
8 um discurso acerca da situação atual, visto que foi um ano atípico, mas como todos já estavam
9 bastante cientes, só gostaria de destacar para todos que estavam seguindo todos os protocolos
10 necessários para a realização da reunião: álcool gel disponível para todos, uma cadeira espaçada
11 com a outra, as janelas abertas e um termômetro. O conselheiro Tinoco requisita que meçam sua
12 temperatura e é prontamente atendido. Renato comenta que recebeu uma solicitação do próprio
13 conselheiro para não ter reunião presencial e explica que hoje (7/12/2020) não conseguiu por não
14 ter infraestrutura hábil para realizar a reunião virtual, mas avisa que na semana seguinte será
15 convocada uma extraordinária e que esta terá viabilidade de ser feita virtual com presencial.
16 Renato diz que fará na semana seguinte a apresentação do relatório final do Plano de Mobilidade
17 Urbana Sustentável de Niterói, que foi apresentado em 28 de novembro de 2019, mas por conta
18 da pandemia, foi segurado o relatório final para reavaliar cenários. Na verdade, diz, tudo que foi
19 apresentado ano passado consta no Plano, só mudaram as datas. Para hoje, prossegue, existem
20 duas matérias para discutir. O conselheiro Tinoco diz que gostaria de destacar que mantém sua
21 questão de ordem, e acha que já que existe a possibilidade de ter reunião virtual, inclusive na
22 semana seguinte, não haveria necessidade de realizar essa reunião na qual se encontram, reunião
23 essa que impossibilita a participação de pessoas que não querem se expor aos riscos da pandemia.
24 Discorda que estejam cumprindo os decretos. Acredita que deviam adiar a reunião até para que
25 tenha participação popular na mesma. Renato fala que são dois projetos de lei: o primeiro
26 estabelece um estímulo à produção habitacional na área central de Niterói; ele flexibiliza cinco
27 parâmetros da legislação vigente que já tem condições de impactar positivamente na produção de
28 moradia acessível na cidade, no centro de Niterói. O outro PL só busca restabelecer efeitos de
29 uma lei que estava em viro por cerca de dez anos, mas houve uma declaração de
30 inconstitucionalidade no Tribunal de Justiça, que suspendeu os efeitos dessa lei. Como essa lei
31 tinha parâmetros considerados de preservação em alguns bairros, como Itacoatiara por exemplo,
32 isso gerou certa comoção quando ele (Renato) restabeleceu alguns efeitos via decreto, mas com
33 prazo de um ano, prazo essa que estará se encerrando nas próximas duas semanas, estão
34 propondo enviar para a câmara a lei exatamente como está, só para restabelecer os efeitos da
35 mesma. Renato explica que por ter sido feita por um vereador, uma formalidade jurídica que
36 derrubou a lei, e agora estão reapresentando-a. Estão utilizando-a inalterada pois após o processo
37 de discussão do Plano Diretor, que durou quatro anos, durante todo esse período de discussão, a
38 lei esteve em vigor. Depois que o Plano entrou em vigor, a lei caiu e a sociedade nem teve a
39 oportunidade de discutir. Na lei do *retrofit*, a minuta estabelece a lei de estímulo a produção
40 habitacional por meio de requalificação de imóveis (*retrofit*) na área central de Niterói. O
41 objetivo, diz, não é nem produzir novos edifícios, mas permitir que edificações antigas, que
42 tinham outros parâmetros vigentes na época, possam ser reconvertidas em habitação social.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 Renato lê na íntegra a minuta: Art 1º A Lei de estímulo à produção Habitacional na área Central
44 de Niterói tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da
45 propriedade e o uso socialmente justo, equilibrado e diversificado de seu território, de forma a
46 assegurar o acesso à moradia na macroárea de integração Metropolitana

47 Parágrafo único: A presente Lei se articula com o planejamento municipal e metropolitano, e
48 segue os objetivos, diretrizes e prioridades do Plano Diretor de Niterói, em especial os Arts. 9º,
49 10, 13, 15, 31 e 32. Art 2º. Como forma de estimula à produção habitacional, os projetos de
50 transformação para uso residencial das edificações existentes ficam dispensados dos seguintes
51 parâmetros na Macroárea de Integração Metropolitana: I – Número mínimo de vagas de garagem;
52 II – Cota de densidade; III – Limites de unidades por pavimento; IV – Área mínima para os
53 cômodos das unidades habitacionais; V – Área de lazer; Art 3º. AS unidades habitacionais podem
54 se situar em qualquer um dos pavimentos acima do solo, incluindo o pavimento térreo. Art 4º. Os
55 incentivos da presente Lei se aplicam exclusivamente à requalificação de imóveis (retrofit)
56 situados na Macroárea de Integração Metropolitana por meio da transformação de uso não
57 residencial para uso residencial. Art 5º. Os demais parâmetros permanecem em vigor, devendo
58 ser aplicados nas áreas de acréscimo das edificações, se for o caso. Art 6º. Esta Lei entra em
59 vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Com a palavra, o
60 conselheiro Paulo Cheade comenta que o o destaque que solicitou no artigo 2º é igual ao do 4º,
61 portanto, é um destaque só. Diz que a lei vem em muito boa hora, pois o centro precisa de vida.
62 Dentro do espírito da lei, diz entender que ela se destina para edificações existentes e edificações
63 que já foram licenciadas até esta data, mas que existem edificações que já estão aprovados e
64 licenciados e serão novos elefantes brancos no centro, então talvez fosse a oportunidade, pois
65 quem licenciou, não sabia da lei. Acredita que poderia ser acrescentado “edificações existentes ou
66 já licenciadas até esta data”. Com a palavra, o conselheiro Luiz Vieira diz que concorda com o
67 conselheiro Cheade e que o centro está sofrendo, como todos sabem, um esvaziamento muito
68 grande, e que o comércio tem sofrido muito com isso. Um dos motivos é, que com a pandemia,
69 diversas pessoas montaram seus escritórios em casa e aprenderam que usando a tecnologia, não
70 necessitam de escritório. Então, com muita gente hoje em home office, e isso deixa muitos
71 prédios vazios. Mas, destaca, existem prédios também que estão licenciados para esse tipo de
72 construção. Acredita que o que necessitam é revitalizar o centro, mas sabendo que a questão não
73 é só de Niterói, mas do mundo inteiro. Reforça que concorda com Paulo Cheade. Diz que outra
74 questão são as vagas de garagem, pois os prédios comerciais novos, normalmente tem vagas, ao
75 contrário dos antigos. Renato concorda, e diz que é proibido até, e explica que hoje eles não
76 podem virar residência pela ausência das vagas de garagem, mas agora poderão ter. Luiz destaca
77 que hoje, com o custo de ter um carro, muita gente prefere utilizar serviços como Uber por
78 exemplo. O conselheiro Vinicius Maciel diz que hoje o centro de Niterói segue o exemplo do
79 centro do Rio de Janeiro, que segue o exemplo de São Paulo. Renato faz uma ponderação:
80 qualquer zona já licenciada, faz com que entrem em uma zona cinzenta do direito, e acha que o
81 que cabe ser feito é realizar as obras da iniciadas. Pois quando se fala em transformação de uso
82 não residencial para residencial estão, a rigor, falando de uma edificação pronta, acabada, que
83 está sub utilizada e convertê-la para uso habitacional. Outra coisa é obra não residencial que teve
84 início, mas não teve conclusão, e para reconverter esta, faz sentido, é desejável. Com qualquer



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 papel, que um dia tenha tido licença, isso já se confunde, em sua visão, com direito de protocolo
86 e considera um precedente um pouco instável. Com a palavra, Paulo Victor explica que até que se
87 tenha um projeto alterado, se pode alterar a planta. Por exemplo, caso se tenha uma licença de
88 obras, mesmo que o responsável não tenha iniciado, ele tem um ano por ali; ele não terá o
89 trabalho de fazer uma reconversão por não ter começado a obra. Até porque, prossegue, é
90 permitido no centro edificar residência, então é possível optar por isso. Renato diz que colocaria
91 “edificações existentes ou obras já iniciadas”. José Carlos pergunta se os prédios de salas
92 comerciais poderiam ser transformados, e a resposta é positiva. Paulo Victor exemplifica: se está
93 sendo colocado aqui e a na câmara for aprovado, a edificação pode entrar na lei do *retrofit*. Para
94 completar, Renato diz que no artigo 4º seria a mesma coisa. Para fazer uma explicação, o
95 secretário diz: o centro precisa ser requalificado como um todo. Comenta que desde 2013 vem
96 procurando requalificar o centro e, para isso, é necessário trazer vida, segurança. Um local onde
97 se possa caminhar com relativa segurança de noite e final de semana. Trazer pessoas é também
98 uma estratégia, pois elas vindo, estão sendo colocadas perto de um conjunto de oportunidades, de
99 satisfação de demanda de baixa-média complexidade. Fora todo o comércio, a pessoa, caso
100 queira sair de carro, irá sair no contrafluxo, ou seja, esse projeto otimiza a capacidade dos
101 espaços de circulação pela cidade. Para consolidar essa reivindicação da população, fizeram,
102 através da Operação Urbana Consorciada, melhoria do acesso ao centro com a Rua Marques de
103 Paraná e diz que este exemplo é o que esperam conferir a cidade como um todo. Conta também
104 que tem há dois anos parados no TCE o projeto de requalificação da Orla. Um projeto lindo de
105 mosaicos portugueses, e assim que for aprovado, será licitada a obra. E, por fim, o projeto de
106 calçadas acessíveis do centro como um todo, o qual já tem o projeto todo e estão trabalhando na
107 contração de um projeto executivo, visto que calçada é no detalhe. Acredita ser na calçada que
108 reside a qualidade urbana que Niterói carece tanto. Comenta depois da tentativa de adaptar à
109 cidade ao automóvel, estreitando as calçadas e deixando sem nenhuma qualidade. Com a palavra,
110 Jorge pergunta se o projeto estimula só a iniciativa privada ou também o poder público, e diz
111 perguntar isso por já terem vários prédios fechados no centro. Renato elogia a pergunta, e fala
112 que o próprio prédio da Caixa Econômica Federal, que estão desapropriando para reconverter, se
113 nos espaços comerciais dele houver a opção de fazer unidades habitacionais na área comercial, já
114 encontraria resistência. Paulo Victor adiciona que se o poder público quiser desapropriar o prédio
115 do INSS e incentivar habitação, ele já pode. Com a palavra, o conselheiro Fernando Tinoco diz
116 que gostaria de aproveitar o gancho e pergunta se nesse prédio da caixa, que tem unidades bem
117 pequenas, teria alguma unidade que estaria aquém do padrão atual. Renato responde hoje não
118 conseguiriam aprovar as unidades daquele jeito, mas como elas já existem e já tem RGI, ali é só
119 reforma de unidade; mas se for o caso dos andares do mezanino ou do térreo, aí enfrentaria, pois
120 ensinaria, por exemplo, vaga de garagem. Não na Amaral Peixoto, mas limite de área de
121 pavimento. Se for possível colocar, tudo bem, mas ser uma coisa compulsória é outra história.
122 Isso tudo, diz, são dispensas da obrigatoriedade do parâmetro; não quer dizer que vá ser proibido
123 ter área de lazer. Com a palavra, Tinoco, então, diz que lhe foi apresentada a proposta na
124 Conferência das Cidades, não exatamente essa, e essa proposta foi derrotada no Plenário da
125 Conferência salvo engano. Gostaria de ter um prazo para resgatar isso, visto que caso não lhe
126 falhe a memória, essa proposta foi derrotada. Renato diz crer que a proposta derrotada, na



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 realidade, era a de vagas de garagem. Lembra que fez uma defesa da exigência de vagas. Cheade
128 corrige todos e diz que a proposta não foi essa; a proposta foi da alteração das áreas mínimas
129 existentes no PUR, não dispensa de área mínima. Estão propondo uma revisão das áreas mínimas
130 existentes. Exemplifica dizendo que hoje não se consegue fazer um apartamento nos padrões
131 mais econômicos, pois a lei não permite. A ideia, diz, não é que não tenha um parâmetro, a
132 proposta é que se tenha um parâmetro mínimo, o mínimo possível no caso. Diz “para que alguém
133 precisaria de uma vaga de garagem se anda de bicicleta” e lembra que foi quando solicitou que
134 não fosse obrigatório a vaga de garagem e que fosse obrigatória a vaga de bicicleta. Infelizmente,
135 lembra, não passou. Cheade diz então que o prédio do INSS, parado há 22 anos, vai a leilão. Com
136 essa legislação, muito provavelmente, haverá interesse na compra do imóvel. Com a palavra, o
137 conselheiro José Carlos Freire diz que as vezes estão preocupados em evitar que se flexibilize o
138 tamanho das habitações dentro da cidade informal, com infraestrutura, com salubridade, entre
139 outros. Caso isso não seja feito, irão prosperar na cidade habitações informais muito menores do
140 que se pode imaginar. Sem infraestrutura, energia elétrica. No pensamento utópico de botar em
141 toda a cidade uma metragem mínima. Renato diz que o que eles têm é uma herança do
142 pensamento modernista que buscou zonar funcionalmente a cidade, proibindo habitação no
143 centro, forçando as pessoas a morarem na periferia. A legislação modernista é excludente, ela é
144 uma das maiores responsáveis pela segregação social nas cidades brasileiras, é uma história que é
145 contada há décadas. Então o que está sendo feito, não é nada mais nada menos, diz, do que
146 muitas outras cidades já fizeram na frente de Niterói. O que estão tentando ser feito é tirar alguns
147 dos critérios mais antiquados da nossa legislação em relação ao *retrofit*. Outros continuarão a
148 existir, o que não significa também que o centro vai explodir de habitação da noite para o dia,
149 mas é um facilitador. Renato diz que gostaria de tranquilizar a todos, pois isso é muito moderado
150 e criterioso e não estão trazendo nenhuma radicalização. O secretário então passa para o segundo
151 projeto de lei. Comenta que pegou a lei original (Lei do Plano Diretor de 1992, revogado), fez
152 algumas adaptações com Plano de 2010 e que perdeu efeito recentemente, em 2019. A minuta
153 altera a lei de vilas e conjunto de pequeno porte e os parâmetros urbanísticos relativos ao bairro
154 de Itacoatiara definida pelo Plano Diretor de Niterói e pelo Plano Urbanístico da Região
155 Oceânica. Essa, adiciona Renato, é a ementa da lei original. Art. 1º Fica alterado o § 2º do art. 19
156 e o inciso I do art. 23 da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002 - Plano Urbanístico da Região
157 Oceânica, com a seguinte redação: § 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas Zonas
158 de Conservação da Vida Silvestre, nas frações urbanas ITA 2-C e ITA 2-D.” Tinoco pergunta
159 sobre o que foi modificado e Renato explica que foi somente a supressão de dois artigos. Após
160 alguma busca, o Presidente do COMPUR prossegue, dizendo que o primeiro artigo que se
161 modifica é o 19 “Hotéis e pousadas poderão ter parâmetros urbanísticos independentes daqueles
162 estabelecidos para fração urbana daqueles em que se localizarem sendo nesse caso analisados
163 pelo órgão municipal competente, considerando as características arquitetônicas e o interesse
164 público municipal”. Esse artigo 19 no PUR da Região Oceânica cria um juízo discricionário para
165 o órgão licenciador para analisar a pertinência de se instalar ou não hotéis e pousadas na Zona de
166 Conservação da Vida Silvestre (ZCVS). O parágrafo 2 altera dizendo que não podem ter hotéis e
167 pousadas na ZCVS da ITA 2-C à ITA 2-D. Renato explica que o objetivo da lei é restabelecer os
168 efeitos de uma lei discutida dez anos atrás. Diz que ainda não revisaram a lei de uso do solo.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

169 Acredita que a discussão deve acontecer na revisão do PUR. A conselheira Amanda diz que isso
170 já acontece na verdade. Renato frisa que hoje em dia, com AirBNB e outros aplicativos isso já
171 acontece, mas o objetivo aqui é restabelecer os efeitos de uma lei que não teve como discutir. Na
172 verdade, é fazer uma manutenção do que vigorou durante os últimos anos. O plano era manter
173 Itacoatiara estritamente residencial. Vinicius Maciel diz que continua assim. Renato conta que
174 fizeram um decreto que transformou Itacoatiara em ZEPAC e conseguiram manter os parâmetros.
175 Indo para o artigo 23, o caput dele é sobre os níveis máximos de ruídos que devem ser
176 obedecidos quando estabelecidos, ou seja, 55 decibéis no período diurno 50 no noturno. - EM 2,
177 MAR 4, ITA 1-A, ITA 1-B, ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E, ITA 2-F, PIR 7-A,
178 PIR 7-B;" No artigo 34, inciso II "o comércio e serviços individual, somente de atividades de
179 caráter local sem música ao vivo na Av. Mathias Sandri, com gabarito máximo de 2 (dois)
180 pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de
181 impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de
182 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);" sendo que o PUR define: O inciso II deste artigo não
183 se aplica às novas construções de pousadas, hotéis e clubes e às ZCVSs 11 e 12 previstas nos
184 incisos XI e XII do artigo 33 e nos limites do Bairro de Itacoatiara, ficando desta forma proibida
185 a instalação de atividades industriais, comerciais, serviços, hotelarias e pousadas no Bairro."
186 Resumindo, diz Renato, ele proibiu tudo que não seja residencial. O artigo 3º mexe no artigo 39,
187 o caput diz que você pode ter unidade bifamiliar por lote em qualquer fração urbana. Essa lei
188 propõe, no parágrafo único, "No Bairro de Itacoatiara (ITA 1-A E ITA 1-B) só será permitida
189 uma unidade por lote de no mínimo 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados),
190 excetuando-se os parcelamentos aprovados anteriormente a promulgação da Lei 2810/2011".
191 Resumindo, essa lei exclui Itacoatiara, onde só pode lote único e familiar. O Secretário fala de
192 uma situação jurídica: ela está sendo reapresentada, e em contrapartida esse primeiro PL
193 compensa o elitismo de uma lei com a redemocratização de outra. Com a palavra, o conselheiro
194 Joaquim Jorge diz acreditar que isso dá muito exclusividade. Diz isso baseado em sua
195 experiência, pois desde sua infância pescava na região, e o ônibus foi restrito de entrar a ponto de
196 que ele, por vezes, teve que ir até o local a pé, e acha isso muito exclusivista. Renato diz que, em
197 sua opinião, essa lei é totalmente anacrônica, e essa visão elitista da lei de 2010 não cabe mais
198 hoje; porém, diz, não tiveram a oportunidade a ambiência urbana que existia ali na época do
199 Plano Diretor. Depois que houve a promulgação do Plano, essa lei caiu. O objetivo é restabelecer
200 a ambiência do bairro que estava em vigor à época. Por princípio não é para a ambiência ser
201 mudada por decreto ou decisão judicial. Com a palavra, Jorge pergunta sobre o acesso de
202 Itacoatiara ser mais difícil que o de Cambinhas. Renato repete que não pode alterar município
203 por decreto. Renato comenta que acredita que deveriam buscar redemocratizar ambientes
204 públicos, mas é necessário mudar a mentalidade das pessoas. Os presentes falam que isso deve
205 acontecer nas audiências. Renato fala dos artigos 81 e 82. Na versão original do PUR, Itacoatiara
206 tinha só uma fração urbana, e essa lei propôs a criação de ITA 1-A e ITA 1-B, com a queda da
207 lei, passou a ter uma ITA só, então estão restabelecendo o que foi derrubado. No artigo 82, que
208 ficam estabelecidos alguns parâmetros de ocupação para a parte ITA 1-A, a parte, diz Renato, de
209 dentro da guarita em direção a praia. Fica permitido no residencial individual, com gabarito
210 máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60%



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

211 (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento),
212 afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados. No II, fica o comércio e serviços
213 individual, somente de atividades de caráter local sem música ao vivo na Av. Mathias Sandri,
214 com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta
215 por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos
216 mínimos laterais e de fundos de 1,5m. Renato diz ter um destaque aqui, e alguns conselheiros
217 também. E o III, fica estabelecido a proibição de hotéis e pousadas. É explicado pelo conselheiro
218 João Guilherme que Itacoatiara tem duas pousadas e hotéis legalizados antes de 2002 e são os
219 únicos oficiais existentes. Renato explica que são feitos na base da informalidade, um *bed and*
220 *breakfast*, ou seja, é necessária uma casa com alguns cômodos que se possa alugar, entra no
221 aplicativo e chama ele de hostel. João Guilherme lembra que agora também tem a discussão do
222 AirBNB. Renato comenta que o desafio é que a tecnologia avança muito mais rápido que a
223 legislação. A conselheira Amanda pergunta se não tem como mudar isso. Renato explica que o
224 grau de modificação na prática é a revisão das leis de uso do solo. No artigo, prossegue, 82-A,
225 que foi criado pela lei, são oferecidos parâmetros para fração urbana de fora, a parte da guarita
226 até o trevo. São os parâmetros: residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois)
227 pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa
228 máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e
229 de fundos dispensados. Renato diz que irá pular as delimitações que vem a partir do artigo 5º,
230 pois o PUR uma grande ITA que o trevo até a praia. Essa lei vem e divide em duas ITAs. No
231 artigo 6º fica alterado o Mapa 2 da Lei 1.968, de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico Regional
232 da Região Oceânica, conforme descrição do artigo 5º e o Mapa, Anexo Único desta Lei. Art. 7º
233 Redija-se assim o Título do Capítulo IV da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico
234 da Região Oceânica, que passa a ter a seguinte redação. Amanda pergunta se Itaipu e Itacoatiara
235 tem a mesma sigla. Renato diz que não. No capítulo 4, que fala da sub-região Itaipu, tem a seção
236 1, das frações urbanas, nas subseções 1, ITA 1-A e ITA 1-B, ou seja, complementa Paulo Victor,
237 da entrada até a rótula. Renato explica que foi modificada, pois na original tinha a subseção 1 da
238 fração urbana ITA 1. No artigo 8º, se muda a Lei de Vilas e cria a o parágrafo “Não será
239 permitida a implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas áreas indicadas como
240 de Especial Interesse Agrícola, Ambiental ou Urbanístico, e na Zona de Restrição à Ocupação
241 Urbana, até posterior regulamentação dessas áreas, na fração urbana ITA 1-A e ITA 1-B, e nas
242 Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS),” Amanda fala que estão mudando vários
243 dispositivos nessa lei, e pergunta se isso é permitido. Renato explica que na verdade quando o PL
244 foi apresentado em 2010, ele modificou, mas o objeto específico era Itacoatiara. Fazendo uma
245 leitura, o secretário diz que o bairro, que estava se sentindo com a ambiência ameaçada, fez uma
246 revisão dos instrumentos, que era o PUR da Região Ocêânica e a Lei de Vilas. No Art. 9º fica
247 alterado o § 3º do artigo 2º da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas, com a seguinte
248 redação: “Art .2º parágrafo 3º: Será permitida a implantação de vilas e conjuntos de pequeno
249 porte em terrenos que ultrapassem a área referida no caput deste artigo, desde que seja doado ao
250 Município 10% (dez por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, com testada
251 mínima de 18,00m (dezoito metros), acesso direto por logradouro público e declividade menor do
252 que 20% (vinte por cento), devendo ainda ser usada a área de 10.000m² (dez mil metros



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

253 quadrados) como base de cálculo do número de unidades habitacionais, da taxa de ocupação, da
254 taxa de impermeabilização, da cota de densidade e da área total de construção. O Art. 10 muda o
255 Art. 11 da Lei de Vilas. No primeiro caput, lê-se: “Art. 11. Não serão computadas para efeito de
256 área total de construção, da taxa de ocupação nem do número total de pavimentos, as garagens e
257 acessos em pavimento semienterrado, com até o máximo de 1,30m (um metro e trinta
258 centímetros) acima do nível do solo em todos os pontos do terreno”. É um benefício para permitir
259 que crie garagem dentro do semi-terrado. E no parágrafo seguinte, que é um acréscimo, diz “As
260 varandas em balanço com projeção máxima de 2,00m (dois metros) com duas faces sem
261 fechamento, não serão computadas na área total de construção nem na taxa de ocupação”, ou
262 seja, é um estímulo para criação de varandas. Art. 11. Fica revogado o parágrafo único do art. 17
263 da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas. Lê-se no Art. 12. Nas legislações que fazem
264 referência a ITA 01 considera-se ITA 01-A e ITA 01-B. e o Art. 13. Esta Lei entra em vigor na
265 data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Renato então se propõe a falar dos
266 artigos que foram suprimidos. O artigo 12 da lei original foi suprimido, pois o Plano de 1992 não
267 existia mais e ele o citava. Outro foi o 13, que acrescentava o artigo 92-A no Plano Diretor de
268 1992, o que é impossível pois a lei já não estava mais em vigor. Nas considerações, fala que no
269 artigo 4º que mexe no 82, Renato, Amanda e Tinoco fizeram destaques. Renato diz que
270 suprimiria “música ao vivo” pois não é da competência. Amanda quer voltar para o artigo 34
271 inciso II, onde diz que ficam previstos vários serviços. Diz que está escrito que somente comércio
272 é autorizado e serviços individuais, mas, destaca, se olhar o logo abaixo, não fala sobre outras
273 atividades, entendendo que da guarita pra dentro pode, mas dá guarita pra fora não pode nada, e
274 questiona se ficará assim. Renato diz que na lei original o espírito é não permitir nenhum
275 comércio. O secretário prossegue: seja item A, seja item B. Afirma que terá que mudar alteração
276 no inciso II, no que Tinoco afirma que este era seu destaque. Renato propõe voltar com o
277 original, ficando “fica permitido então os comércios e serviços individuais, somente de atividades
278 de caráter local, já instalados até 4 de abril de 2002 na Av. Mathias Sandri, com gabarito máximo
279 de 2 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima
280 de impermeabilização igual a 70%, afastamento mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um
281 metro e meio). Tinoco diz que “faltou com até 200m²”. Renato concorda e explica que isso foi
282 orientação do jurídico e foi retirado por ir contra o Plano Diretor vigente. José Carlos Gomes
283 pergunta o que seria “serviço individual”. O Presidente diz que o Plano Diretor já tinha revogado
284 esses dispositivos, pois pelo Plano Diretor vigente, em todo município prevalece o coeficiente
285 base 1. Tinoco diz que o caráter dessa lei é exatamente ser uma lei específica. Renato concorda e
286 fala que o coeficiente básico 1, que já é dentro do novo Plano Diretor pós Estatuto da Cidade e
287 toda a discussão jurídica que acontece desde então, criou a separação entre o direito de
288 propriedade e o direito de construir, que foram separados por meio do coeficiente básico.
289 Qualquer restrição maior do que 1, significa intervir no direito de propriedade e começa a fazer
290 jus ao direito de alguma indenização. O comércio existente, explica, é o que já está lá. Com a
291 palavra, Amanda fala sobre o artigo 8º, e diz que ali não tem área de Especial Interesse Agrícola e
292 nem ZROU, então questiona se mesmo assim será mantido. Renato explica que a Lei de Vilas
293 abrange todo o município, e lê na redação a original. Amanda acrescenta “nas frações urbanas” e
294 é acatada. Renato passa a palavra para Tinoco, que fez um destaque no artigo 10, que mexe no



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

295 11. Tinoco diz que sua questão era essa que já foi corrigida, mas gostaria de saber porque o artigo
296 17 foi revogado. Questiona se o método é não mexer, porque estão mexendo neste. Renato
297 discorda e fala que não. Tinoco pergunta se a Lei derrubou o artigo e Renato confirma. O
298 Secretário fala que ela mexe na lei 1.390. Renato mostra que a lei que caiu é 2.810/11, e mostra
299 que nela, no artigo 11, fica revogado o parágrafo único da lei. Paulo Victor explica que como
300 caiu a lei 2.810, caiu a revogação, porque passou a valer. Renato explana que é necessário ir na
301 lei e lá estará o artigo *ipsis litteris*. Tinoco fala que o artigo 17 está ali, e Paulo Victor mostra que
302 está na 1.390 porque hoje ele está valendo. Tinoco pergunta sobre o artigo do Plano Diretor que
303 limitaria de mexer no artigo 17, e queria saber qual é ele. Renato explica que é o fundamento do
304 Plano Diretor. Para poder cobrar uma contrapartida ao direito de construir, para fazer outorga
305 onerosa, e ter outorga no município, e poder investir em infraestrutura de mobilidade e habitação
306 de interesse social, é necessário ter a compreensão da separação do direito de propriedade e do
307 direito de construir. Esse é o fundamento básico da outorga onerosa. Explana que se começarem a
308 ter interpretações casuísticas, será colocada em risco a separação do direito de construir e do
309 direito de propriedade. Renato agradece a presença de todos, explica que a próxima, na semana
310 seguinte (14 de dezembro) será tanto presencial quanto remota e que irá enviar dentro do prazo e
311 encerra o encontro. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros,
312 lavrei a presente ata.