



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 2ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2020/2022 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 6 de junho de 2022. Estiveram
4 presentes Renato Barandier, Emmanuel Sader, Mariana Vieira, José Carlos Freire, Otávio dos
5 Santos, Luiz Vieira, José Guilherme Azevedo, Leandro Portugal, Joaquim Jorge, Manuel
6 Amâncio dos Santos, Paulo Cheade, Vinícius Maciel, Jorge Luiz Rodrigues, Carlos Serafini,
7 Rebecca Almeida, Cynthia Gorham, Daniel Mendes, Cora Higino e Regina Bienenstein. A
8 reunião foi iniciada pelo Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier, que saudou os
9 presentes e lembrou que a data atual era marco de 30 anos da Rio 92, a primeira conferência da
10 ONU para o desenvolvimento sustentável. O Secretário fala do espraiamento urbano, modelo de
11 crescimento urbano das cidades e que estão muito atrasados na educação urbana no país, pois
12 ainda é confundido com um modelo amigo da natureza. Conta que o Plano Diretor de 2019
13 declarou guerra, em suas palavras, ao espraiamento urbano. Fala de como o espraiamento faz
14 com que os mais pobres sejam forçados a ir para locais de maior vulnerabilidade. Renato fala
15 que trouxe para o conselho em primeira mão uma proposta que está sendo conversada com a
16 Câmara. Renato saúda os vereadores presentes: Leandro Portugal, Daniel Marques, Paulo
17 Eduardo Gomes e Professor Tulio. Comenta de como o e-mail com o PL foi enviado e marcando
18 todas as sugestões de alteração, fala da origem das ideias para o texto e conta que é um texto que
19 busca um acordo com a Câmara para que seja levado ao debate interno da Câmara. Procura
20 esclarecer, diz, que o rito tradicional seria os vereadores fazerem emendas. Lembra que uma
21 métrica sempre utilizada é ver a proposta que o executivo apresentou e a que foi aprovada como
22 lei. Dessa vez, complementa Renato, disse que algumas comissões preferem que já venha em um
23 texto as modificações. O Secretário abre o uso da palavra para os conselheiros sobre o texto que
24 foi enviado em e-mail. Exemplifica com modificações no patrimônio cultural como uma nova
25 subseção de ZEPAC, um novo artigo de imóveis de interesse de preservação. A primeira inscrita
26 é a professora Regina Bienenstein, que diz querer fazer uma consideração sobre a forma que foi
27 encaminhado o e-mail do substitutivo. Fala que recebeu quarta-feira dia 1 de junho às 19h, e que
28 objetivamente tiveram pouco tempo caso não tivessem outras atribuições profissionais. Por outro
29 lado, diz, o Regimento do COMPUR diz que tinham prazo suficiente, 10 dias, inclusive para
30 conversar com seus pares, pois não é representante de si mesma. Diz que não foi possível se
31 reunir com eles nesse curto espaço de tempo. Propõe que em 10 dias estejam discutindo o tema.
32 Em segundo lugar, prossegue, gostaria que a Lei fosse projetada e os presentes lendo e fazendo
33 destaques como feito anteriormente, diz. Confessa não ter conseguido ler tudo. Levou em
34 consideração propostas relativas à habitação de interesse social. Consideram que não cabe definir
35 número de pavimentos máximos para assentamentos que não estejam em processo de
36 regularização fundiária. Pede a retirada dos artigos que trazem essa definição. Pedem também a
37 retirada do instrumento zona de centralidade em ZEIS, que eleva substancialmente o número de
38 pavimentos em algumas favelas, e exemplifica com o Cantagalo. Pede que seja respeitado o
39 diagnóstico da Secretaria de Habitação e seu Plano de Regularização Fundiária, que reconhece
40 206 favelas em Niterói como ZEIS. A delimitação também de prédios como ZEIS, inclusive o
41 prédio da Caixa Econômica Federal, que foi desapropriado para fins de habitação, mas não está
42 delimitado como ZEIS, assim como é feito em São Paulo. A ideia não é dela, diz. Com a palavra,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 a conselheira Cynthia Gorham acredita que o assunto demanda uma câmara técnica e que, além
44 do prazo de 10 dias uteis, acha que o assunto é importante o suficiente para demandar uma
45 câmara técnica. Como não teve 10 dias, diz, fez algumas anotações com o que teve tempo de ver:
46 fala proposta foi encaminhada dia 1º, sem considerar o prazo regimental de 10 dias uteis. Cynthia
47 conta sua trajetória na política urbana niteroiense e fala que o substitutivo não contempla as falas
48 do próprio Secretário como na audiência pública na Câmara no dia 14 de março, diz, assumiu
49 reduzir o número de andares proposto para o Lâmina da Av. Raul Oliveira Rodrigues para 8,
50 também pergunta se isso justifica o pedido de redução de gabarito das Zonas ZC-ZEIS da Av. dos
51 atuais 10 pavimentos para 8. Até hoje leu, diz, não achou menção a isso. Pergunta se está valendo
52 o dito ou não. Além disso, fala que erros não foram consertados e novos foram cometidos, como,
53 exemplifica, o documento substitutivo relativo a mapas, a denominada zona 20, adequação do
54 Rio João Mendes está errado, aquele ali é o Córrego Boa Vista. Aponta que todos as demandas
55 voltadas para a inclusão de 12 ZEIS, aprovadas em 2020 não foram incluídas no substitutivo. No
56 mapa da SMU, diz, o mapa 8 do PD ainda é o mapa errado publicado em 2019. Diz que o
57 equívoco continuou online até sexta passada. As APIs, já há algum tempo tramitando, foram
58 ignoradas, ou seja, 37% da população não é considerada pela SMU, diz, e que gostaria que a
59 FAMNIT soubesse disso também. Questiona a adoção generalizada de ZEIS como ZEIS +4 e sua
60 regulamentação e não terem sido consideradas, assim como, prossegue, a inadequação da
61 proposta de uso da ZC-ZEIS que fere o uso exclusivo de ZEIS para a população pobre,
62 favorecendo o mercado imobiliária, e diz que fica evidente em Piratininga na ciclovia. Fala que
63 embora apontado que as ZRA +15 e +6 na área de amortecimento do PARNIT, não houve recuo
64 do Urbanismo da área e os conselheiros do COMAN disseram não ter sido ouvidos. O mapa
65 avança sobre a faixa de proteção e o texto expõe corretamente, mas, como explicado por
66 Atratino, diz Cynthia, o mapa avança para se no futuro a Lei Estadual mudar a FMP, o mapa
67 municipal já está coerente. Cita um substitutivo onde altera alguns trechos do zoneamento
68 proposto de residencial unifamiliar para 6 na boca do túnel em São Francisco e para 13
69 pavimentos numa outra área e 6 para 7 no Parque da Colina. Fala que não existem alterações, diz
70 que todas vão de 1 para 13, 2 para 6 e 6 para 7. Fala das ZEPACs que foram citadas como Zonas
71 Especiais de Proteção ao Ambiente Cultural, o “A” de “ZEPAC” não é de “Preservação
72 paisagística” como está errado tanto no texto do PL quanto do substitutivo e cita o artigo 41 do
73 PD, onde foi apontado que as mesmas não estavam sendo respeitadas e destacava a Cia
74 Fluminense de Tecidos protegida pelo PUR da região Norte em 2005 e novamente pelo PL de
75 2019 e onde o quadro 3A do PL permite 20 pavimentos. Fala que houve sim uma modificação,
76 falando do artigo 21 no PL onde passa-se discriminar diversas categorias da ZEPAC. Fala que
77 além de alterar o definido no PD, conseguiram colocar a possibilidade de demolir o imóvel que se
78 diz proteger e preservar. Sobre o arquivo enviado depois, diz Cynthia, acha ruim. Há uma
79 previsão de revisão urbana como implantação de VLT e questiona: não temos um Plano de
80 Mobilidade discutido para falarmos de VLT. Menciona o quadro 9, onde tem “encaminhamento
81 de alteração, revisão do quadro sobre o arcabouço legislativo que será revogado” e fala da
82 justificativa que é “foram realizados ajustes nesse quadro tendo como base texto substitutivo ao
83 PL 416/21, no entanto, diz, não há listagem dessas alterações. Fala de pontos promovidos que não
84 foram colocados como, exemplifica a centralidade à beira de rodovias. Cynthia resume em dizer



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 que o substitutivo não cumpre seu prometido. Diz que em caso de votação irá votar contra pelos
86 motivos expostos. Com a palavra, o vereador Leandro Portugal diz estar muito satisfeito em
87 participar do COMPUR, fala de como há tempos o faz e destaca que o executivo tem sua parte, e,
88 como dito, o legislativo também tem o seu papel que certamente através das emendas vai tentar
89 equacionar tudo, obviamente, diz não conseguirão todas as pretensões da cidade, mas tentam o
90 melhor possível. Cita avanços com medidas restritivas em Piratininga ou no Cafubá, emenda de
91 sua autoria, a qual o também vereador Daniel Marques tem uma semelhante na área das bordas
92 do PARNIT, e poderia citar também avanços nas regiões de Pendotiba e Muriqui, que, diz, sentiu
93 falta da demanda dos moradores da Andrade Neves feita na audiência pública que não era de
94 restrição, mas de parâmetro construtivo. Parabeniza o executivo a submeter o substitutivo ao
95 COMPUR antes da câmara. Com a palavra Paulo Cheade fala que foi feita uma reunião de
96 avaliação basicamente de arquitetos e que trabalham no mercado imobiliário. Fizeram
97 comentários de quem milita o dia a dia para aprovar ou defender um projeto na Secretaria de
98 Urbanismo. Ele, diz, particularmente não fez nenhum comentário específico. Fala que a ideia foi
99 fazer uma análise bem técnica e prática de quem opera com isso. Há, diz, uma proposição de
100 exigência para edificações com mais de 10 pavimentos. Defende que isso seja mantido para os
101 parâmetros atuais. Considera 10 pavimentos uma obra bem pequena como garagem, térreo,
102 playground. Fala dos subsolos, então com a proposta de 1,60m não caberá nada direito, sugere
103 manter 2m. Fala também do artigo 57 e seu único parágrafo, no qual fala que todos os
104 empreendimentos ficam condicionados a EIV. Acha estranho, quase que uma reserva de
105 mercado. No artigo 66, inciso II página 27, fala da lei que permite esconder empenas cegas. A
106 nova lei, diz determina que isso só pode ser acrescentado se acompanhar a empena do vizinho, o
107 que julga um despropósito. Sugere que mantenham como é hoje. Cheade cita o artigo 79 inciso
108 III página 37, que cria telhado verde parece que haja impermeabilização. Paulo Cheade fala do
109 Artigo 201 página 82 que diz sobre as áreas mínimas das unidades residenciais acha que a
110 secretaria exagerou. Julga isso algo muito perigoso, o Estado dizer a área mínima que um cidadão
111 deve morar. Entenda a questão da salubridade, mas acredita que um tamanho mínimo como 30m²
112 pode ser restritivo do ponto de vista financeiro. Acha que a secretaria exagerou e que os modos
113 de vida atuais são mutáveis. Paulo fala que conhece esse público pois é pra quem ele vende, e se
114 não conhecesse iria falir. O conselheiro diz que uma redução para 22m² é perfeitamente viável.
115 Diz ser contra o Estado determinar o que as pessoas podem ou não fazer com suas casas e ser
116 apenas um gestor. Gostaria de um prazo maior da vacatio. Renato registra a presença do vereador
117 Endrigo e da promotora Renata Scarpa. Com a palavra, a conselheira Cora fala que está feliz em
118 estar presente e com o COMPUR de auditório cheio e sem quórum e também com a presença do
119 Secretário, diz que se posiciona igual suas colegas da UFF, fala que o calendário de reuniões do
120 COMPUR, que o envio antecipado para analisar tanta coisa e coisas tão complexas e teve menos
121 de uma semana para analisar, que tentou ler o máximo possível, mas não entendeu tudo por ser
122 uma linguagem de uma legislação específica e gostaria de tirar algumas dúvidas e que lessem
123 com calma por ter agenda de professora e pesquisadora bem cheias. Solicita ao presidente do
124 COMPUR que seja igual a única vez que passou pelo COMPUR e foram nas diretrizes, onde
125 cada artigo era lido e debatido, e gostaria de que isso se repetisse. Para isso, diz, precisa ter o
126 material com antecedência. Em relação aos 20m² não acha adequado, mas acredita que não terá



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 tempo para debater. Acha que assim terão autorizado por lei famílias de 4-5 pessoas morando em
128 20m² e considera isso muito sério. Tem dúvidas sobre como ficou o gabarito em torno da Lagoa
129 de Piratininga, que tinha ficado 8+2; está com dúvida em relação a outorga onerosa para a
130 Cantareira; ficou com dúvida a Charitas em frente ao Clube Naval Duvidas, se o substitutivo
131 mantém os 15 ou em torno disso que é o gabarito da região. Cora diz ter dúvidas no artigo 55,
132 gostaria de saber o que é um “semienterrado” e o que contaria como gabarito. A conselheira acha
133 também bem interessante o glossário, mas por ser bastante técnica, solicita que o secretário dê um
134 prazo maior para que possam ler com calma e debater com seus pares. Com a palavra, o
135 conselheiro Vinicius Maciel sugere que, assim como Cheade, a exigência de semienterrados ou
136 subsolos, a sugestão é no sentido que isso seja excluído, pois todos os pavimentos assim vão
137 interferir nos lençóis freáticos. Isso remete a questão da garagem, pois se dão oportunidade pra
138 quem não tem carro, a que não seja obrigado a comprar uma vaga de garagem, em sua opinião, é
139 um avanço. Por outro lado, diz não devem em uma legislação fazer uma indução reversa. Fala
140 que a garagem tem muito mais a ver com a indústria automobilística do que coibir a vaga de
141 garagem. Com a palavra, Patrícia da Habitação saúda os presentes e propõe a construção na
142 cidade como um todo, e na questão do índice maior da faixa onde recai o déficit habitacional de 0
143 a 3 salários mínimos, estão propondo a criação de uma faixa essencial onde seriam essa faixa de
144 renda. Em relação a outorga, tiveram a preocupação de retirar a faixa do maior índice, ou seja, o
145 grupo 1,5, onde há 0 a 3 salários mínimos onde há isenção total de outorga. Nos grupos de 2 a 4,
146 outorgas seriam um percentual um pouco maior de 0 a 2, e a faixa que chega a 7 seria um pouco
147 maior. Então fariam essa distinção de acordo com a outorga. Renato pergunta se todos exceto
148 ZPA ou ZPA e ZCA. Patrícia explica que hoje não precisa ser uma ZEIS para que se permita
149 regularização fundiária inclusive em área ambiental, desde que se tenha os estudos compatíveis.
150 Renato pergunta se é faixa essencial ou as demais, e a resposta é essencial. Patrícia diz também
151 que nas demais faixas vão ter esse potencial dentro da cidade também, e que estão refinando esse
152 cruzamento de informação de mapeamento para chegar aos pontos que precisam. Cynthia
153 pergunta se são isentos de 0 a 3 e depois de 2 a 4. Patrícia explica que 0 a 3 é faixa de grupo 1,
154 R\$2.000,00 e depois se tem pela Casa Verde e Amarela três classificações: De 0 a 2, 2 a 4 e 4 a 7.
155 Regina diz ter algumas dúvidas. Acredita que Cheade trouxe observações importantes até para se
156 ter a visão do mercado imobiliário e gostou de ele ter pedido mais tempo, pois acha que a Lei é
157 muito importante e não entende a pressa. Diz que o cidadão não é obrigado a saber urbanismo e
158 insiste que devem ler artigo por artigo. Acredita que a pandemia trouxe mudanças no nosso modo
159 e explicitou a necessidade de espaço. Acredita que studios não são bons para morar e que
160 precisam de sala, quarto e banheiro para se viver. Acredita que é função do Estado orientar
161 enquanto o mercado está produzindo. Sobre as propostas da Secretaria de Habitação, estranhou
162 Patrícia falar em poder construir em qualquer parte da cidade. Poder pode, diz Regina.
163 Exatamente por isso, responde Patrícia, estão buscando o zero de outorga. O que precisamos, diz
164 Regina, é marcar as ZEIS que são ocupadas já, ou seja, as comunidades e deixar todas marcadas
165 como ZEIS. Acredita que o que precisam fazer é marcar ZEIS vazias. Não à toa, diz, todos os
166 Minha Casa, Minha Vida são na periferia, quase divisa com São Gonçalo. Conta que descobriram
167 que 37% da população do Estado mora em favela. Fala da omissão do Estado em não orientar.
168 Por outro lado, diz tem a maior renda do Estado. Patrícia conta que Niterói é uma cidade



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

169 extremamente segregada, diz que a matéria prima terra, como sabido, é muito cara. Fala que em
170 Niterói não existem ZEIS vazias. Diz que estão fazendo um levantamento para configurar os que
171 estão vazios e tem possibilidade para poder disponibiliza-los para habitação de interesse social,
172 mas Niterói já está praticamente toda configurada, diz. Conta que estão estudando também as
173 áreas que tem sub ocupação e soluções para tal. Fala que estão tentando mitigar uma política que
174 vem de muito tempo que é excludente e joga os mais pobres na periferia. Estão tentando fazer
175 uma jutamente uma configuração em que haja justiça e coerência. Nas áreas de ZEIS, Patrícia diz
176 que elas por si só são tratadas de forma flexível. Paulo Cheade pergunta para Regina se a ideia
177 dela é pegar áreas vazias não habitadas e transforma-las em ZEIS. Regina diz que não todas, mas
178 as que não estão cumprindo sua função social. Regina fala que a população de rua está crescendo
179 de forma barbara por culpa da politica econômica do governo federal e que o município pode
180 oferecendo moradia a custo que as pessoas possam pagar, ou seja, com maciço subsídio e, ela,
181 considera Niterói um município rico que poderia estar fazendo isso. Cheade gostou de ouvir ela
182 falar em fazer moradia de modo que as pessoas possam pagar. Observa que é preciso muito
183 cuidado na questão da outorga onerosa do direito de construir, e que é um nome romântico e
184 bonito para “imposto”, diz. Não é contra, fala Cheade. O que chama atenção, diz, é quem paga o
185 imposto, quem paga é quem compra apartamento. Às vezes, diz, na ânsia de arrecadar, o
186 município aumenta o imposto, mas a partir de certo ponto a arrecadação vai para o espaço e é
187 preciso cuidado para que ao invés de um estímulo, haja um desincentivo. Para finalizar, diz,
188 observa a Ernani do Amaral Peixoto, cheia de moradores de rua, rua que em sua visão é a mais
189 importante do centro de Niterói, tem um terreno de 2.000m² abandonado há mais de 40 anos. Ali,
190 diz cabem umas 400 unidades, é só alguém falar com a justiça federal, e se propõe a assinar junto
191 com ela. Com a palavra, o Secretário Renato Barandier agradece às perguntas qualificadas do dia,
192 e que irá conversar com sua equipe, mas se compromete a elaborar uma devolutiva de tudo que
193 foi dito para os conselheiros, de tudo que foi colocado de forma mais documentada. Renato fala
194 que tirando as questões de prazo e metodologia, a discussão da matéria não começou na quarta-
195 feira passada (dia 1 de junho) Cora Regina e Cynthia dizem que o executivo não. Regina explica
196 que foram discutidos diretrizes e objetivos e depois tiveram uma reunião. A proposta de Regina
197 de discutir a lei não foi atendida. Renato fala que houve uma reunião em 25 de outubro de 2021
198 com a aprovação das diretrizes. É discutido que não foi aprovado por todos, porém não tiveram
199 votos contra. Regina se absteve e foi bem clara quanto a isso no final, como registrado em ata da
200 reunião em questão Cora e Regina dizem em relação às diretrizes, e Renato concorda. Renato
201 lembra que na reunião a legislação está sendo feita como todas nos últimos 9 anos. Fizeram
202 audiências, consultas públicas, diretrizes foram aprovadas e assim o PL foi consubstanciado e foi
203 enviado à Câmara para debate. Encaminharam para o conselho em novembro para discutir em
204 dezembro, depois mais um mês em janeiro e assim foram três meses. Cora diz que Renato não
205 esteve presente em todos os encontros e o Secretário diz que seu suplente estava quando ele não
206 podia. Renato lembra que a reunião de dezembro foi sobre a íntegra do PL, a de janeiro para
207 manifestação na íntegra do PL, a de fevereiro foi na íntegra sobre o PL e diz que todas as
208 contribuições dos conselheiros foi consubstancia em ata e enviada integralmente à Câmara por
209 ofício. O que foi enviado quarta-feira foram relatórios para facilitar a leitura dos conselheiros e
210 agradece à extensa contribuição da conselheira Cynthia Gorham. Renato e Cora leem juntos o



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

211 relatório e algumas definições do Glossário. Cora diz que está tirando suas dúvidas. Renato diz
212 que quer apenas deixar sua discordância frontal a afirmação de que o tempo foi escasso. Cora
213 lembra que outros conselheiros também pediram mais tempo. Renato, respondendo Regina sobre
214 as considerações do documento com devolutiva, e diz que não tem como responder por
215 considerar arbitrário dizer se concorda ou não. Sobre as considerações de Cynthia, Renato diz
216 que houve um reconhecimento público na audiência como estava escrito o documento que é um
217 reconhecimento de concordância que justifica a redução de 10 para 8 pavimentos na Avenida
218 Sete. Não consta ali, mas para isso que o conselho está aqui, diz. Cynthia diz que por isso que
219 precisam de câmara técnica. Na questão das leis fundiárias de Regina, Renato fala que o prédio
220 da Caixa é um caso à parte, e criar uma ZEIS onde mora só uma ou poucas famílias é, na prática,
221 criar furos no zoneamento da cidade. Paulo Victor fala que existe um artigo na Lei Federal da
222 Habitação que autoriza os municípios a fazer processo de regulação fundiária descaracterizado
223 pela equipe técnica independente das ZEIS. Renato fala que não precisa classificar um imóvel
224 como ZEIS, sem prejuízos para aquela ocupação. Renato reconhece que ZUM de 10 para 8 na
225 Avenida Sete não foi colocado no relatório, agradece corrigir o nome do Rio da Vala e não o João
226 Mendes, sobre o mapa errôneo de ZEIS no site, o subsecretário Rogério fala que a data é
227 dezembro de 2018, e na revisão do site ficaram os mapas e eles não perceberam, e não induziram
228 como foi sugerido. Explica que já era pra ter sido alterado e será. Acontece um desentendimento
229 breve. Na questão das APIs, Renato lembra que a Lei Federal já resguarda essas ocupações.
230 Sobre regulamentar ZEIS caso a caso, Renato explica que sempre foi assim. Conta que em 2018
231 houve uma mudança de ordenamento jurídico do país e não podem mais fazer esse tipo de
232 alteração por decreto. Não é mais possível se decretar, a não ser que se envie caso a caso um PL
233 específico para cada zona ZEIS. Esses PLs podem ser enviado independente da legislação que
234 esteja em vigor. Sobre ZRA +15 de Charitas, Renato diz que continuará frisando que a secretaria
235 quer democratizar o acesso à cidade. Renato lembra que a baixa densidade tem uma reputação
236 muito boa no país, infelizmente, diz. Renato pergunta quem ganha restringindo as pessoas que
237 podem ter acesso a essas áreas, e fala do aumento progressivo de custos de terras em direção às
238 áreas com melhor infraestrutura. A visitante Marlise se manifesta contrária à afirmação. Renato
239 fala que cidades do Brasil inteiro estão discutindo a aplicação dessas áreas com densidade, para
240 permitir que mais pessoas tenham acesso às áreas pagas com os impostos de todos. Marlise fala
241 que Piratinga está sem água e adensar ali vai deixar ainda mais sem água. Renato explica que a
242 precariedade é dada justamente pela falta de ocupação das áreas. É muito mais fácil disponibilizar
243 1km de infraestrutura do que 100km, explana. Então, prossegue, quanto mais gente se compactar
244 em 1km, mais gente será beneficiada e terá o direito de usufruir dessa infraestrutura. Essa não é a
245 realidade de Niterói, é de todas as cidades latino americanas. Renato, antes de passar a palavra
246 para o público, faz um esclarecimento: imóveis de renovação em zonas ZEPAC não estão sendo
247 inventados agora, explica, na realidade estão recepcionando os dispositivos que já estão em vigor
248 hoje, sem essa lei ser votada. Estão no PUR da região Norte e das Praias da Baía estão. Só estão
249 trazendo isso porque foi uma das questões levantadas para esclarecer. Renato fala que Niterói tem
250 Plano de Mobilidade, e Cynthia diz que não, mas ele diz que sim. Paulo Eduardo diz que não e se
251 tem que mande para a Câmara enquanto Lei, Renato pergunta onde diz que isso é necessário e
252 Paulo Eduardo diz que no Estatuto da Cidade, e que é para ser submetido a Câmara. Renato fala



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

253 que na Política Nacional de Mobilidade Urbana, está escrito quando tem que ser mandado para a
254 Câmara. Renato informa ao conselho que Niterói está sobre avaliação do Tribunal de Contas do
255 Rio de Janeiro, pois eles fizeram uma auditoria no ano passado e Niterói foi uma das cidades que
256 se mais se destacou no Estado do Rio de Janeiro por ser um dos poucos municípios que tem um
257 Plano de Mobilidade e agora estão sendo referência para os mais de 90 municípios fiscalizados
258 pelo Estado. Paulo Eduardo diz que ter Plano de Mobilidade é a opinião de Renato, que discorda.
259 O Secretário, sobre a fala de Leandro Portugal da Rua Andrade Neves, diz que de fato foi dito
260 nas audiências e também está anotado. Sobre as disposições de Paulo Cheade, sobre a outorga
261 onerosa, Renato diz que outorga é outorga, não um imposto. Sendo assim, quem quiser exercer
262 que pague o valor de outorga pela concessão feita pelo poder público. Fala que é fundamental e é
263 a maior mudança estrutural que a Lei Urbanística traz para a cidade: a implantação da outorga
264 onerosa, com coeficiente único e unitário em todo o município. São 5.600 cidades no país hoje,
265 daquelas que tem mais de 50 mil habitantes, Renato diria que 99% delas perseguem isso hoje, na
266 justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes dos processos de urbanização. Cheade observa
267 que é favor da outorga também, só observou o calibre do imposto, e discorda, falando que a
268 outorga é um nome romântico para imposto e Renato discorda. Sobre o vacatio mais prazo,
269 Renato diz que irá conversar com a Procuradoria. Sobre as colocações de Cora, Renato diz que vê
270 a densidade como necessária para o desenvolvimento sustentável das cidades. Fala que é isso que
271 a ONU defende há 30 anos, e que não foram eles que inventaram essa estratégia. Cora reitera a
272 pergunta sobre Charitas, e Renato pede para pesquisarem sobre DOTS (Desenvolvimento
273 Orientado ao Transporte Sustentável) que é adensar com uso misto o entorno de estações de
274 transporte, o que, inclusive, lembra Renato, está no Plano Diretor. Cora pergunta sobre o termo
275 técnico e se seria possível realizarem mais reuniões para esclarecer item a item. Há uma nova
276 divergência sobre se teve a discussão ou não do PL no COMPUR, cada parte mantém a mesma
277 posição de antes. Regina diz que não falou de ocupações com duas famílias, por não conhecer.
278 Está falando de ocupações que tem 18, 28, 30 e teve uma recusa do Plano Diretor de marcar
279 como ZEIS. Regina fala que não existe restrição quanto a tamanho de ZEIS, e Renato concorda.
280 Regina diz que não existe só uma forma de olhar a cidade e que ninguém tem o privilégio do
281 saber incontestável. A professora diz que gostaria de saber onde será a devolutiva, e Renato diz
282 que elas são publicadas no site e Regina pergunta se terão uma reunião, no que Renato diz que
283 sim, podem ter uma. O Secretário diz que não está sendo irônico, e que agradece. Fala que é
284 difícil chegar em áreas onde existem lobbys consolidados para evitar novos moradores propondo
285 que a área, que tem infraestrutura paga pela coletividade possa ser apropriada por outras pessoas.
286 Há divergências. Renato chama dois representantes de fora como tradição pra falar e que serão os
287 únicos, mas Daniel Marques diz que ele, Professor Tulio e Paulo Eduardo são vereadores e irão
288 falar de qualquer forma por serem representantes da câmara. Renato se desculpa, diz que sim,
289 irão falar e registra seu erro. Cynthia faz um esclarecimento sobre sua fala, dizendo que no dia 23
290 o mandato mandou um ofício falando que a SMU estava usando um mapa errado, então quando
291 disse “induzindo” não foi no mau sentido. A outra questão é da centralidade em rodovias, pois
292 acha que colocar 11 pavimentos em uma rodovia não lhe é compreensível como uma
293 centralidade. Cynthia fala que a maior parte do terreno da Pedreira atrás do Clube Naval está
294 dentro da Zona de Amortecimento do PARNIT assim como do outro lado e queria a posição da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

295 Secretaria quanto a isso. Renato diz que uma zona que quando mais próxima de ter alguma
296 relevância ambiental, mais recomendável o mínimo de interferência. Fala do uso e ocupação do
297 solo, se reduz o uso. Que com uma taxa menor, se verticaliza mais. A mera existência, diz, de
298 uma verticalização não tem como dizer que isso implica e reduzindo a taxa de ocupação do
299 PARNIT. Com a palavra, o vereador Daniel Marques fala que o espaço territorial especialmente
300 protegido se baseia em área. As zonas de amortecimento defendem um espaço. O vereador diz
301 que a Câmara não solicitou, e precisa dizer, fala, enquanto vereador que a única reunião formal
302 que tiveram enquanto mandatos foram 10 líderes de partido quando decidiram pela devolução ou
303 que a prefeitura pedisse de volta. Se tem outro documento que veio da Câmara, em nosso
304 mandato ele não tem conhecimento. Diz que o problema está na deliberação real do PL na
305 íntegra, e inclui o Meio Ambiente. Diz que a interpretação baseada no PD tentando recortar um
306 artigo só, diverge dessa percepção e entendimento de lei. A mesa fala dos incisos lendo-os
307 rapidamente. Fala que participou do PUR de Pendotiba, onde discutiram e fizeram oficinas na
308 fase executiva. O PD teve aprovação de emenda via conselho, diz, e nem passou pelo COMAN.
309 Acha que dá para afinar sem discutir hermenêutica e correr risco. Fala que a insegurança jurídica
310 será enorme, e fala que acham que estão ganhando tempo e estarão perdendo e muito. Está
311 comunicando que caso corroborem a participação efetiva irá se abster de fazer qualquer coisa na
312 justiça, pois já tem trabalhos demais com a prefeitura e não quer mais um. Não é uma discussão
313 de política eleitoral, é uma discussão real de fazer com que os conselheiros possam trazer mais
314 ideias e sugestões. Renato pergunta quando terminam o projeto. Perguntam se Renato tem pressa,
315 e ele fala que não, já estão há quase um ano e que ele tem um prazo de validade de quatro anos e
316 estão ali para executar. Paulo Eduardo fala de o conselho ser deliberativo. O vereador Daniel
317 Marques diz que a oportunidade é agora, podem perder um ou dois meses para não ter problemas
318 futuros. Defende muitas coisas boas na Lei, mas não dá para pegar recortes e tentar justificar
319 problemas. Com a palavra, Serafini aponta que todas as falas foram interrompidas e que depois se
320 inscrevam e falem. Daniel fala que ninguém tem o desejo de derrubar uma lei inteira por algo que
321 é uma ilegalidade isolada. Pedes que Renato reflita sobre a devolutiva, se for possível ter mais
322 uma ou duas, que para de fazer o resto para se concentrar nisso e acredita que todos no mandato
323 fariam isso. Acredita que podem fazer isso sem segurança no final e que os mandatos não querem
324 atrapalhar o desenvolvimento da cidade. Acha que o debate precisa ser feito com mais calma e de
325 uma forma mais detalhada para que tenham sucesso nessa lei. Com a palavra, o vereador Tulio
326 fala que têm ali um problema grave de trâmite, e estão refazendo o projeto porque o MP disse que
327 o processo feito pela SMU estava equivocado. Acharam que a quantidade de audiências públicas
328 não foi satisfatória, não tiveram oficinas sendo realizadas e a Lei não passou pelo COMPUR. A
329 partir disso a Câmara não solicitou aquilo que falaram. A Câmara pediu, em documentos
330 assinado por 10 líderes, que o executivo deveria solicitar a devolução do projeto e caso não
331 fizessem para que refaçam o processo de maneira correta. Renato pergunta a correta, e o vereador
332 responde: audiências públicas, audiências públicas representativas. Pergunta para Tulio porque as
333 da SMU não foram, e o vereador pede para perguntar ao Ministério Público. O Professor Tulio lê
334 o artigo 124 do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores, no qual diz que não existe
335 substitutivo feito pelo poder executivo, o que existe é substitutivo feito por vereador ou por
336 comissão. O que o Secretário chama de “substitutivo” pode mudar o nome para “Um novo



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

337 projeto”, mas se for um “novo projeto” tem que passar por audiência pública, oficina e ser
338 aprovado pelo COMPUR na íntegra. Com o caminho correto sendo feito, e é só isso que o MP
339 está pedindo. O que precisa ser feito, diz, é o trâmite da maneira correta. Com a palavra, o
340 vereador Paulo Eduardo Gomes diz que irá se remeter à uma discussão, que inclusive no plano
341 pessoal pediu desculpas ao Renato Barandier pelo tom exasperado na última reunião de qual
342 participou. Na reunião, diz, reproduziu e-mails de dois assessores seus que eram membros
343 conselheiros do conselho; Cynthia Gorham, que continua conselheira pelo CAU e Fernando
344 Tinoco que era pela OAB. Ambos cobravam, e depois ambos ratificaram e dia 9 de novembro de
345 2021, Paulo Victor, a quem fez a pergunta diretamente e o Secretário não deixou responder, razão
346 pela qual se exasperou, Paulo Victor respondeu a Tinoco, que antes perguntava “a minuta que
347 será debatida não foi encaminhada aos conselheiros, solicito que seja encaminhada antes da
348 reunião a minuta do PL e aproveite a oportunidade par solicitar também o envio da versão final já
349 aprovada do nosso Regimento Interno” nessa ocasião, Paulo Victor respondeu a ele “Boa tarde,
350 tendo em vista que a minuta do Projeto de Lei ainda encontra-se em revisão por parte da equipe
351 técnica, foi necessário adiar a reunião. Tão logo finalizada, convocaremos a reunião.” 9 de
352 novembro. Não foram discutidos Projetos de Lei, foram discutidas diretrizes. Diz ser vereador
353 desde 2001, participou de todas as revisões de Planos Urbanísticos e ver Renato dizer que o que
354 está sendo feito na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo é rigorosamente igual ao que foi feito lá
355 atrás. O pior de tudo, diz, e que o faz questionar o adensamento proposto em várias áreas, é que
356 durante as discussões do Plano Diretor na época da Secretária Verena Andreatta, que todos os
357 estudos da FGV apontavam para um estacionamento do crescimento da população de Niterói, que
358 não era sequer compensado pelo adensamento e crescimento da Região Oceânica, que é onde
359 mais cresce. Diz ter feito uma audiência sobre os impactos na saúde e da educação. Mostraram o
360 adensamento proposto e as eventuais pressões sobre o sistema escolar na Região das Baías. Não
361 dá pra dizer que vai adensar uma determinada região sem dizer qual impacto na saúde. Essa foi a
362 razão. Defende que o transporte deva ser subsidiado. Acredita que, dure o tempo que durar, o
363 COMPUR precisa se posicionar pela lei como um todo, e quando ela chegar na Câmara, se a
364 discussão for muito bem feita entre os conselheiros, muito provavelmente irão gastar muito
365 menos tempo do que com as polêmicas que foram levantadas. Paulo Eduardo propõe que o
366 COMPUR exerça seu papel que é elaborar e deliberar e que verifiquem se foi cumprido o ritual
367 que se espera ter de um conselho de política urbana. Renato agradece a participação dos
368 vereadores, diz que tem decisões que não competem ao Secretário de Urbanismo. Acha bom que
369 tenham uma democracia para debater as propostas de alteração. Sobre Daniel, Renato diz que
370 fizeram a lei que nem vêm fazendo a lei dos últimos 9 anos, e pode falar isso, pois participou de
371 todas. Não estão inovando. Sobre o Professor Tulio, se desculpa por divergir, mas acha que 4
372 anos não é um prazo razoável para uma lei. Um Plano Diretor de 2019, com horizonte de 10 anos,
373 4 anos não deu nem tempo de começar a emitida por não saberem o impacto da legislação em
374 vigor. Do ponto de vista técnico, quatro anos não é aceitável, já está atrasado. Fala para o
375 vereador Daniel que estão 7 meses discutindo em 4 reuniões. Tem setores, diz, que insistem em
376 discutir a forma e pergunta onde está a discussão do mérito. Daniel Marques questiona a
377 participação da secretaria de meio ambiente na secretaria. Paulo Eduardo fala que em nenhum
378 dos outros Planos aconteceu isso e pede que reconheçam. Paulo Victor e Renato lembram que o



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

379 MP propôs a mesma ação pra esse mesmo objeto no PUR de Pendotiba e no Plano Diretor.
380 Renato diz que tão logo enviaram para a Câmara, convocaram o COMPUR. Renato diz que
381 gostaria mais de discutir o mérito e menos a forma, e aí sim, diz, teriam mais contribuições
382 efetivas. Regina Bienenstein pede que tenham acesso ao banheiro e a água durante as reuniões. A
383 reunião teve seu término às 21h00min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.

