



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 irem 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 Túlio. 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 destaque como feito anteriormente, diz. Confessa não ter conseguido ler tudo. Levou em
34 consideração propostas relativas à habitação de interesse social. Consideraram 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

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

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

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

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

que na Política Nacional de Mobilidade Urbana, está escrito quando tem que ser mandado para a Câmara. Renato informa ao conselho que Niterói está sobre avaliação do Tribunal de Contas do Rio de Janeiro, pois eles fizeram uma auditoria no ano passado e Niterói foi uma das cidades que se mais se destacou no Estado do Rio de Janeiro por ser um dos poucos municípios que tem um Plano de Mobilidade e agora estão sendo referência para os mais de 90 municípios fiscalizados pelo Estado. Paulo Eduardo diz que ter Plano de Mobilidade é a opinião de Renato, que discorda. O Secretário, sobre a fala de Leandro Portugal da Rua Andrade Neves, diz que de fato foi dito nas audiências e também está anotado. Sobre as disposições de Paulo Cheade, sobre a outorga onerosa, Renato diz que outorga é outorga, não um imposto. Sendo assim, quem quiser exercer que pague o valor de outorga pela concessão feita pelo poder público. Fala que é fundamental e é a maior mudança estrutural que a Lei Urbanística traz para a cidade: a implantação da outorga onerosa, com coeficiente único e unitário em todo o município. São 5.600 cidades no país hoje, daquelas que tem mais de 50 mil habitantes, Renato diria que 99% delas perseguem isso hoje, na justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes dos processos de urbanização. Cheade observa que é favor da outorga também, só observou o calibre do imposto, e discorda, falando que a outorga é um nome romântico para imposto e Renato discorda. Sobre o vacatio mais prazo, Renato diz que irá conversar com a Procuradoria. Sobre as colocações de Cora, Renato diz que vê a densidade como necessária para o desenvolvimento sustentável das cidades. Fala que é isso que a ONU defende há 30 anos, e que não foram eles que inventaram essa estratégia. Cora reitera a pergunta sobre Charitas, e Renato pede para pesquisarem sobre DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável) que é adensar com uso misto o entorno de estações de transporte, o que, inclusive, lembra Renato, está no Plano Diretor. Cora pergunta sobre o termo técnico e se seria possível realizarem mais reuniões para esclarecer item a item. Há uma nova divergência sobre se teve a discussão ou não do PL no COMPUR, cada parte mantém a mesma posição de antes. Regina diz que não falou de ocupações com duas famílias, por não conhecer. Está falando de ocupações que tem 18, 28, 30 e teve uma recusa do Plano Diretor de marcar como ZEIS. Regina fala que não existe restrição quanto a tamanho de ZEIS, e Renato concorda. Regina diz que não existe só uma forma de olhar a cidade e que ninguém tem o privilégio do saber incontestável. A professora diz que gostaria de saber onde será a devolutiva, e Renato diz que elas são publicadas no site e Regina pergunta se terão uma reunião, no que Renato diz que sim, podem ter uma. O Secretário diz que não está sendo irônico, e que agradece. Fala que é difícil chegar em áreas onde existem lobbys consolidados para evitar novos moradores propondo que a área, que tem infraestrutura paga pela coletividade possa ser apropriada por outras pessoas. Há divergências. Renato chama dois representantes de fora como tradição pra falar e que serão os únicos, mas Daniel Marques diz que ele, Professor Túlio e Paulo Eduardo são vereadores e irão falar de qualquer forma por serem representantes da câmara. Renato se desculpa, diz que sim, irão falar e registra seu erro. Cynthia faz um esclarecimento sobre sua fala, dizendo que no dia 23 o mandato mandou um ofício falando que a SMU estava usando um mapa errado, então quando disse “induzindo” não foi no mau sentido. A outra questão é da centralidade em rodovias, pois acha que colocar 11 pavimentos em uma rodovia não lhe é comprehensível como uma centralidade. Cynthia fala que a maior parte do terreno da Pedreira atrás do Clube Naval está 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. Pede 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 Túlio
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 assinados 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 Túlio porque as
333 da SMU não foram, e o vereador pede para perguntar ao Ministério Público. O Professor Túlio lê
334 o artigo 124 do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores, no qual diz que não existe substitutivo feito pelo poder executivo, o que existe é substitutivo feito por vereador ou por
335 comissão. O que o Secretário chama de “substitutivo” pode mudar o nome para “Um novo
336 comissão”.



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 aproveito 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 Túlio, 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.

