



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 4ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2020/2022 – foi realizada no auditório da Defesa Civil de Niterói, na Rua Cel. Gomes Machado,
3 258, no dia 25 de outubro de 2021. Estiveram presentes o secretário Renato Barandier,
4 Emmanuel Sader, Mariana Vieira, Anderson Pipico, Luiz Vieira, José Carlos Freire, José
5 Guilherme de Azevedo, Atratino Cortes, Leandro Portugal, Joaquim Jorge, Paulo Oliveira, Paulo
6 Cheade, Vinicius Maciel, Carlos Artur, Cora Higino, Regina Bienenstein e Cynthia Gorham. A
7 reunião foi iniciada pelo Secretário de Urbanismo e Mobilidade Renato Barandier, que
8 cumprimentou os presentes e comentou o prazer de reunir o conselho presencialmente depois de
9 tanto tempo. Explica que a pauta é dividida entre duas partes: a revisão da Lei Urbanística de
10 Niterói, com o subsecretário Rogério Gama realizando a devolutiva de participação social e a
11 segunda parte é a leitura do documento que foi enviado que constitui as diretrizes. Renato explica
12 que são as diretrizes, como será vista na apresentação da devolutiva que mostra o anseio que foi
13 demonstrado no processo de participação social. Lembra que são essas diretrizes que irão nortear
14 todo o trabalho técnico. Renato passa a palavra para Rogério, que explica que no processo será
15 apresentado o que a secretaria produziu nos últimos tempos e conseguiu concretizar em alguns
16 documentos. Registra na reunião, mas diz que tudo estará disponível no site também. No primeiro
17 slide fala dos quatro pontos norteadores para o desenvolvimento da Lei e quais são as regras que
18 definem. Mostra o que seria a trajetória participativa através da escuta do Colab e não
19 conseguiram realizar com o COMPUR pois houve negativa de alguns conselheiros em participar
20 do questionário que elaborou, perdendo assim o sentido da abrangência desejada, diz. Rogério, na
21 questão do Colab, diz que foi uma demanda de Fernando Tinoco, quando apresentaram a
22 devolução do Colab para Orla de Charitas e estão estudando formas de disponibilizar isso no site.
23 Conta que estão montando uma plataforma de visualização dos dados. Mostra nos slides gráficos
24 e explica que foram detalhando cada uma das questões. Conta que a intenção era que vá para a
25 internet e estará todo linkado com as informações. Comenta que têm muitas perguntas abertas e
26 sempre mostram isso em número de palavras, diz, mas isso faz também com que se perca o
27 contexto. Exemplifica na prática. Diz ainda estar na fase de elaboração e que já moderou quase
28 todas as questões e falta ser polido. Rogério fala da pesquisa sobre altura dos prédios e sobre os
29 resultados, como quando as pessoas disseram o que consideram alto. A intenção, explica, era
30 testar a percepção das pessoas quanto à geomorfologia urbana, estudo que usou como referência
31 diversos outros, principalmente um realizado pela UFRGS. Explana que quem mora em
32 apartamento tem uma percepção, quem mora em casa tem outra e assim se desenvolve. Conta que
33 a consulta foi muito produtiva. Rogério diz que espera que em pelo menos dez dias já esteja no
34 site, mas caso algum conselheiro deseje, pode enviar um link do jeito que se encontra; jeito que,
35 embora não organizado, já possui todas as informações. Sobre as audiências públicas, conta,
36 montaram no site 3 vídeos e que foram publicadas hoje (25 de outubro de 2021) as atas. O
37 subsecretário conta que juntando ambos os processos, tiraram algumas demandas. De forma bem
38 resumida, conta, quais são os pontos que foram levantados para eles: primeiro, diz, o diagnóstico
39 da cidade. Depois a regulamentação dos instrumentos urbanísticos do Plano Diretor. Cita diversas
40 demandas das audiências e comenta das falas. Fala também de parâmetros associados às ZEIS,
41 soluções para ocupações ordenadas de áreas vazias. Preservação de ecossistemas sensíveis da
42 cidade e mobilidade sustentável. A primeira chamada, lembra Rogério, era a questão do



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 diagnóstico. Na visão da secretaria, diz, tem a questão: a cidade vem sendo estudada desde 2014-
44 2015, Rogério à época era da FGV, conta. Vem desde esse tempo coletando informações. Fala
45 que agora aparecem com a Lei de Uso do Solo com essa massa de diagnóstico, mas, mesmo
46 assim, produziram um documento e estão olhando com olhar muito mais detalhado e que
47 precisam usar o arcabouço jurídico que existe atualmente. Renato comenta que o processo de
48 construção da lei urbanística não começou agora, ele foi lançado em 2015 na época do Plano
49 Diretor. Conta que tinham a demanda do Plano desde 1992 e que deveria ter sido revisto em 2002
50 e foram iniciar o processo em 2015, processo esse que levou 4 anos. Nesse tempo, conta,
51 discutiram a cidade, realizaram diagnósticos, diversas audiências públicas, cenários, foi um
52 processo extenso e o zoneamento consagrado na lei é a manifestação do diagnóstico da cidade.
53 Agora, com a Lei Urbanística irão regulamentar esse Plano Diretor, ensinando a materializar as
54 diretrizes na vida cotidiana da cidade. Além disso, o diagnóstico também é a consolidação de
55 todo o arcabouço, como disse Rogério. Renato fala que Rogério liderou um processo
56 extraordinário e convida os presentes a baixarem o documento que ele foi o coordenador e que
57 consolida toda essa história nele. Novamente com a palavra, Rogério fala que o documento tem
58 três diretrizes: o entendimento do Plano Diretor como essa matriz para a Lei de Uso, a história de
59 todo o arcabouço jurídico com a consolidação das tabelas de parcelamento e uso e como isso
60 rebate no território em cima das macroáreas e, então estão trabalhando nas decisões atualmente.
61 Toda a estrutura que viram nas macroáreas fazem parte dessa leitura. A terceira é a
62 geomorfologia urbana. Rogério fala que Plano Diretor tem as diretrizes da Lei Urbanísticas.
63 Renato complementa falando que o zoneamento da lei é uma mera divisão das macroáreas.
64 Rogério explica que os eixos de estruturação são também indicadores. Comenta que os
65 diagnósticos estariam defasados em função do estado pandêmico e foram tentar buscar questões
66 que ajudariam a entender essas mudanças estruturais que a pandemia trouxe para os territórios do
67 mundo inteiro; e umas delas, prossegue, é a questão da centralidade. Questiona se o fato de
68 condição pandêmica muda as centralidades do município. Conta que a Secretaria de Fazenda vem
69 realizando um relatório que mostra que os dados dessa espacialização da atividade econômica
70 formal é que as centralidades mapeadas ainda não têm uma mudança muito radical do ponto de
71 vista de hierarquia da cidade. Rogério conta que fizeram um estoque de todas as leis, mostrando
72 nos slides, mostra um gráfico também de todas as 291 legislações gerais de regiões. Conta que
73 geraram uma tabela de parâmetros e ocupação para a cidade inteira, que foram geradas tabelas de
74 uso por região, tabelas de parâmetros de parcelamento para todas as regiões e que desenharam
75 todos os telhados da cidade e que tem a altura de 10 em 10cm, e conseguem com esse
76 mapeamento projetar a altura dos telhados, realizando assim a modelagem 3D da cidade e
77 cruzaram isso com o mapa de uso do solo. Rogério conta que já está no site, o Niterói 3D.
78 Cynthia pergunta o que é o branco e vermelho no mapa e o subsecretário responde que são as
79 diferenças de gabarito. Renato explica que tudo que foi explanado por Rogério é o esforço que a
80 secretaria vem construindo nos últimos três meses para tentar rebater o maior desafio que é
81 traduzir o anseio em texto de lei. Fala que essa parte já é uma inversão da lógica do texto que está
82 com os conselheiros. A segunda parte, diz, seria o começo da espacialização dos anseios da
83 população da cidade. Conta que fizeram um resumo de como que as demandas principais
84 levantadas ao longo dos processos participativos estão se debatendo nas zonas. Acredita ser



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 interessante apresentar isso para o conselho. Renato fala que quando chegar na parte de títulos de
86 zona, têm uma estrutura baseada no que já foi feito no PUR de Pendotiba. PUR, inclusive, diz,
87 que pretendem subdividir as macroáreas, principalmente aquelas da macrozona de ambiente
88 urbano em territórios. Fala que é onde seria constituída a espinha dorsal do município. Dentro do
89 que será dito de espraiamento urbano, a primeira zona que aparece é a zona de centralidade
90 metropolitana. Renato fala que o centro tem um histórico de alteração recente com a lei que
91 instituiu a Operação Urbana Consorciada em 2013 e com isso tem questões que criam conflitos
92 com o PUR. Manutenção de parâmetros da cidade e diversificação de uso de áreas específicas da
93 cidade. A segunda zona de uso é a zona de estruturação urbana. Regulamentação dos
94 instrumentos urbanísticos, diversificação de uso em áreas específicas da cidade da mesma forma.
95 Zonas de centralidade que são subcentralidades locais que também trazem as mesmas questões.
96 Todas essas zonas estão vinculadas a algum dos eixos da cidade. Isso também faz parte do que
97 foi dito nas audiências públicas. As zonas de uso misto, que também tem a mesma demanda.
98 Zonas residenciais são as zonas que vão ser permitidas, mas sem mistura de usos, e algumas
99 dentro da estratégia de adensar com uso de corredores e algumas serão mantidas como zonas
100 estritamente residenciais, e as zonas residenciais ambientais que são aquelas que tem condições
101 estratégicas também de receber multifamiliares e inclusive, complementa, tem parâmetros
102 previstos hoje, mas por alguma situação de proximidade com a macrozona vai receber algum
103 tratamento ambiental específico. Zonas de desenvolvimento econômico, como, principalmente,
104 Ilha da Conceição, tendem a ser todas compartilhadas. Zonas de centralidades locais, ao mesmo
105 tempo que propõe uso misto, ela também ajuda a preservar e garantir essas pequenas
106 centralidades que temos espalhadas pela cidade. Zonas de centralidade em ZEIS também é um
107 conceito que algumas ZEIS também têm dinâmica comercial muito grande, gerando emprego pra
108 comunidade. Não são todas que tem esse potencial, mas as que podem receber. As Zonas de
109 Interesse Especial que já estão no Plano Diretor e aumentar ainda mais em relação ao que está no
110 Plano Diretor. As zonas residenciais unifamiliares, como o nome diz, são unifamiliares. Zonas de
111 desenvolvimento econômico sustentável, derivado das demandas que o Muriqui trouxe,
112 compatibiliza os anseios da população. Nas zonas e territórios de preservação ambiental, conflito
113 de nomenclaturas, o que é resolvido com as zonas de conservação ambiental e a zona de
114 preservação ambiental, zonas que terão graus de preservação diferentes. Por fim, as ZEPACs, que
115 já estão consagradas no Plano Diretor e serão mantidas e respeitadas e trarão todos os parâmetros
116 de preservação. Com o fim da apresentação, Renato convida todos para a leitura do documento
117 enviado por e-mail. Tudo que foi dito, explica o secretário, está no documento de sete páginas
118 que está na mão dos conselheiros. Renato inicia a leitura e pede que quem tiver destaques se
119 manifestar e que Paulo Victor anote. “Capítulo I: Dos conceitos e abrangência; Art. 1º. A Lei
120 Urbanística de Niterói disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território
121 do Município de Niterói, de acordo com a Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor
122 de Niterói, bem como institui as regras gerais de licenciamento da atividade edilícia e de
123 fiscalização da execução de obras. Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta Lei constam na
124 Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói, complementados pelo Quadro I
125 desta Lei. Art. 2º. A Lei Urbanística de Niterói tem por finalidade promover a estruturação
126 urbana do território municipal objetivando equilibrar os processos de produção e transformação



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 do espaço urbano com o meio ambiente e mobilidade urbana sustentável, além de unificar e
128 simplificar a legislação de parcelamento, uso, ocupação do solo e de licenciamento da atividade
129 edilícia. Art. 3º. A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo no território no Município
130 de Niterói se orienta pelas diretrizes da Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de
131 Niterói. Capítulo II: das estratégias de ordenamento territorial; Art. 4º. Como Estratégia de
132 Ordenamento Territorial, o território do Município de Niterói fica dividido em zonas de uso,
133 conforme delimitações do Mapa I da presente Lei, caracterizadas pelo conjunto de regras de
134 parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território. Art. 5º. A
135 Estratégia de Integração entre Transporte e Uso do solo consiste em promover a mobilidade
136 urbana sustentável a partir da forma urbana compacta, com densidades equilibradas ao longo dos
137 eixos de estruturação e diferentes centralidades com diversificação de usos, de modo a promover
138 o encurtamento das distâncias e reduzir a necessidade de viagens longas motorizadas, em
139 especial, por automóveis.” A conselheira Regina Bienenstein pergunta o que seriam densidades
140 equilibradas e se “diversificação de usos” significa também diversificação de classes. Renato diz
141 que equilibradas, para ficar mais claro, que as densidades sejam equilibradas com os eixos de
142 estruturação. Regina sugere que isso seja esclarecido, pois “equilibrado” é uma coisa para cada
143 um. Renato comenta que além de Rogério, o Coordenador de Planos e Projetos Fabrício
144 Gonçalves é responsável também pela elaboração do quebra-cabeças que é uma legislação
145 urbanística. Sobre a diversificação, Renato fala que nesse ponto específico é sobre usos
146 residencial e não-residencial. Regina diz que gostaria de contribuir falando que na Europa anda se
147 discutindo muito a importância de misturar classes sociais e que Niterói podia ser vanguarda
148 nesse sentido, e, para isso, precisam ter ações específicas e não ficar só na intenção. Renato
149 prossegue a leitura: “Art. 6º. A Estratégia Espacial Policêntrica consiste em fortalecer as
150 centralidades urbanas considerando seus usos e intensidades de ocupação do solo, de modo a
151 equilibrar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, bem como a relação
152 entre moradia e emprego, objetivando corrigir e evitar distorções do crescimento urbano e seus
153 efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana; Art. 7º. A
154 Estratégia de Qualificação da Ocupação Urbana consiste em utilizar o térreo e o embasamento da
155 edificação para conferir melhor relação entre o interior do lote e a rua, vinculando parâmetros
156 qualificadores que promovam a integração entre espaços públicos e privados e ampliar a sensação
157 de segurança dos espaços públicos. Art. 8º. A Estratégia de Qualificação Ambiental consiste em
158 incentivar a resiliência ambiental, em especial nos territórios de intensa transformação, por meio
159 da adoção de parâmetros que contribuam para o aumento da cobertura vegetal, gestão integrada
160 das águas, favoreçam a ventilação natural, reduzam a absorção de radiação solar, promovam a
161 arborização das vias públicas e dos passeios públicos e ampliem a área permeável. Art. 9º. A
162 Estratégia de Preservação dos Ecossistemas Naturais consiste em conter o processo de
163 crescimento horizontal em baixa densidade – espraiamento urbano – e a expansão fragmentada da
164 ocupação do solo como forma de promover o uso eficiente do solo, reduzindo a pressão sobre
165 áreas verdes da cidade, e o acesso à infraestrutura de menor custo por domicílio, em especial de
166 saneamento ambiental. Art. 10º. A Estratégia Climática consiste em reduzir a emissão de gases de
167 efeito estufa a partir da redução da necessidade de utilização do automóvel e dos
168 congestionamentos em função dos efeitos positivos da compactação da forma urbana da cidade,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

169 do desenvolvimento de centralidades locais associadas ao transporte público, e da promoção do
170 transporte ativo associado à melhor relação entre densidades populacionais e oferta de
171 oportunidades urbanas. Art. 11. A Estratégia de Promoção Equidade Socioespacial consiste em
172 promover o financiamento da produção de habitação de interesse social de forma integrada aos
173 bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos, bem como a urbanização e
174 regularização fundiária de assentamentos precários a partir da utilização de instrumentos de
175 gestão de valorização da terra baseados na justa distribuição dos nos processos de produção e
176 transformação do espaço urbano a partir da simplificação da Lei.” Regina e Cynthia Gorham
177 perguntam como Renato pretende realizar o que é proposto no Art. 11. Renato diz que aplicando
178 as boas práticas. Continuando a leitura “Art. 12. A Estratégia de Desenvolvimento Econômico
179 consiste em orientar a implantação de atividades e usos econômicos do município, garantindo o
180 respeito às tradições e vocações locais, bem como a infraestrutura disponível, de forma a ampliar
181 e redistribuir as oportunidades de geração de emprego e renda no território, especialmente para os
182 setores de serviço e comércio de diferentes portes e especialidades. Capítulo III: dos objetivos
183 estratégicos: Art. 13. Para o cumprimento das diretrizes previstas na Lei nº 3.385, de 21 de
184 janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói e atendimento das estratégias de ordenamento
185 territorial estabelecidas nesta lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão
186 definidos conforme os seguintes objetivos estratégicos: I – Simplificar a legislação de
187 parcelamento, uso e ocupação do solo e de licenciamento da atividade edilícia para promover a
188 qualificação da ocupação do solo com equidade socioespacial, aumento da oferta de moradias,
189 intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da
190 paisagem, bem como a boa compreensão da Lei pela população; II – Promover o ordenamento
191 territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo
192 urbano para promover a proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural, paisagístico,
193 valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e garantir a função social da
194 propriedade e a diversidade socioambiental; III – Conter o processo de espraiamento urbano e a
195 expansão fragmentada da ocupação do solo, em defesa do ambiente natural, por meio de restrição
196 à ocupação em espaços territoriais especialmente protegidos; IV – Promover o desenvolvimento
197 urbano de forma sustentável, ordenando o adensamento demográfico e as atividades econômicas,
198 diversificando o uso do solo e qualificando a paisagem ao longo dos eixos de estruturação e de
199 qualificação urbana; V – Fomentar intervenções urbanas associadas a alternativas de mobilidade
200 urbana sustentável ao longo dos eixos de estruturação conectados aos municípios vizinhos,
201 equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia, e considerando o Município de
202 Niterói integrante da Região Metropolitana do Rio de Janeiro; VI – Integrar macro e micro
203 acessibilidades pelo reconhecimento, consolidação e estruturação de centralidades ao longo dos
204 principais eixos de conexão do Município, de modo a reduzir os deslocamentos casa-atividades e
205 melhor distribuir a atividades econômicas no território municipal; VII – Incentivar o uso e
206 ocupação do solo nas centralidades urbanas, de forma a dinamizar e desenvolver o modelo
207 espacial policêntrico municipal, de modo a promover crescimento urbano equilibrado e adequado
208 para atividades socioeconômicas, infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários,
209 conectados ao transporte público coletivo e infraestrutura de transporte ativo; VIII – Promover o
210 uso misto como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, equilibrando a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

211 relação entre os locais de uso residencial e não residencial e racionalizando a utilização do
212 automóvel; IX – Adequar o direito de construir à função social da propriedade, com aplicação de
213 instrumentos de política urbana que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem
214 coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental; X -
215 Promover a habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com
216 oferta de serviços públicos e empregos; XI – Fomentar a regularização fundiária, urbanística e a
217 urbanização de assentamentos precários e implantar uma política fundiária e de uso e ocupação
218 do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da propriedade e da cidade e proteja o
219 patrimônio ambiental e cultural;” Cynthia pergunta o que significa “fomentar a regularização
220 fundiária” e que a palavra “urbanística” está sobrando no contexto. Renato diz que “urbanística”
221 está ali por existirem dois tipos de regulamentação possíveis: a fundiária e a edificação que
222 depende de um trabalho diferente. Com a palavra, o conselheiro José Carlos Freire diz que toda a
223 regularização fundiária hoje contém um projeto urbanístico e acredita que seja nesse sentido.
224 Regina sugere que fique simplesmente “fundiária e urbanística” no texto. Renato acatava e
225 prossegue: “XII – Ampliar e requalificar os espaços públicos de passagem e permanência, por
226 meio da aplicação de instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade, em especial para as
227 atividades que mantêm relação com a memória e a identidade local baseada na cultura do
228 encontro, do convívio e da confraternização no espaço público; XIII – Promover a qualificação
229 ambiental do Município, a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de
230 preservação, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural,
231 da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada; XIV – Promover
232 construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo
233 de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das
234 condições ambientais; XV – Fomentar boas práticas de agricultura urbana para estimular a
235 inclusão socioeconômica, bem como minimização de impactos no entorno dos espaços territoriais
236 especialmente protegidos; XVI – Elaborar parâmetros urbanísticos coerentes na ocupação e uso
237 do solo considerando os impactos decorrentes de atividades potencialmente poluidoras, em
238 especial nas áreas de influência direta dos espaços territoriais especialmente protegidos; XVII -
239 Fomentar espécies nativas da Mata Atlântica na arborização urbana, que promovam fluxo gênico
240 da fauna e flora, estimulando a formação de corredores ecológicos que integrem as áreas
241 protegidas; XVIII – Simplificar as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial
242 nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação
243 do espaço urbano. Título II. Das Zonas de Uso: Art. 14. As Zonas de Uso correspondem a
244 porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do
245 solo estabelecidos nos quadros anexos desta Lei. § 1º Os perímetros das zonas estão delimitados
246 no Mapa I e descritos no Quadro X anexos à presente Lei. § 2º Os parâmetros das zonas de uso
247 são aplicáveis exclusivamente dentro de seus perímetros. § 3º O imóvel que tiver incidência de
248 duas ou mais zonas de uso terá seus parâmetros aplicados respeitando os perímetros de cada uma
249 das zonas delimitadas sobre o lote. § 4º Nos espaços territoriais especialmente protegidos, a
250 exemplo de áreas de preservação permanente e unidades de conservação já existentes ou que
251 vierem a ser instituídas, deverão ser observadas as restrições de cunho ambiental pelas
252 legislações federal, estadual e municipal. Capítulo I: Das zonas integrantes dos territórios de



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

253 transformação: Art. 15. Os Territórios de Transformação são aqueles em que se pretende
254 promover o adensamento demográfico, de atividades econômicas e serviços públicos,
255 diversificação de usos, qualificação urbanística e paisagística e estruturação de espaços públicos
256 de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. Art. 16. As Zonas de Uso que
257 compõem os Territórios de Transformação são: I - Zona Centralidade Metropolitana (ZCM) são
258 as porções do território integrantes da Macroárea de Integração Metropolitana, estabelecida pelo
259 Plano Diretor de Niterói, que compõem a principal Centralidade Urbana do município, com
260 intensa diversificação de atividades econômicas, expressiva oferta de serviços públicos,
261 infraestrutura urbana consolidada e localização estratégica para Mobilidade Urbana municipal e
262 intermunicipal;” Cynthia fala que tudo isso foi mostrado sem mapas e isso fica abstrato para ela.
263 Renato diz que tudo que será feito hoje irá orientar a feitura de mapas e notas. Cora pergunta se já
264 não tem quadros e se os quadros não estão prontos. Renato diz que já tem listas de quadros, não
265 quadros. Cynthia pergunta se ele está hipotetizando e Barandier responde que isso é elencar os
266 quadros. Cynthia e Cora pergunta se ele não tem nenhum e o secretário diz não ter visto nenhum
267 até então. Regina pergunta se irão discutir os mapas e parâmetros, visto que no momento estão
268 discutindo apenas intenções. Renato fala que estão utilizando a mesma metodologia de sempre.
269 Regina acredita que o método está incorreto pois não é discutido o que importa. Renato discorda,
270 visto que o Plano Diretor, que era muito mais complexo, diz, conseguiram resultados. Regina e
271 Cora desejam saber se o executivo vai discutir o efetivo da Lei Urbanística. Renato diz que todos
272 os parâmetros desse projeto serão discutidos com a cidade como sempre foi feito. Regina
273 discorda que sempre foi feito assim. Cora diz que gostaria de um cronograma e assunto das
274 reuniões até o fim do ano para facilitar a organização. Regina concorda. Paulo Victor explica que
275 somente após as audiências públicas que começaram a se debruçar sobre as leis. Explica também
276 que, em tese, o COMPUR sempre foi na segunda segunda-feira do mês. Renato fala que era pra
277 ter sido segunda-feira passada, mas como era ponto facultativo pelo feriado de 12 de outubro, não
278 foi realizada. Cora pergunta quando será a de novembro e Renato diz que será 8 de novembro. A
279 de dezembro será dia 13 de dezembro, diz Renato. Retornando a leitura, o secretário prossegue:
280 “II - Zona de Estruturação Urbana (ZEU) são porções do território sobre as quais objetiva-se o
281 incentivo à transformação intensiva dos usos e ocupação do solo, em diferentes intensidades e
282 escalas de densidade, associados aos Eixos de Estruturação da Mobilidade Urbana Sustentável e
283 regiões estratégicas da cidade; III - Zona de Centralidade (ZC) são porções do território que
284 demandam transformação intensiva seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, expressa pelo
285 Plano Diretor de Niterói e na presente Lei, que objetiva a estruturação de centralidades urbanas
286 identificadas por seus diferentes portes, com incentivo à diversificação de usos e produção
287 habitacional em perímetros urbanos com facilitado acesso ao transporte público, sob o princípio
288 do crescimento urbano compacto.” Cynthia diz que gostaria que pudessem debater o que é
289 “compacto” com mais audiências públicas para que as pessoas possam se manifestar e pergunta
290 se Renato concorda. O secretário diz que não, pois tudo que está falando ali foi dito por ele nos
291 últimos 8 anos em todos os locais, inclusive audiências públicas. Acredita que a população
292 precisa saber o que é uma forma urbana compacta porque quando chega na audiência pública, e
293 exemplifica com localismo, quando chegam nas audiências e falam que alguns moradores de
294 regiões, por terem chegado antes, se sentem merecedores, com senso de pertencimento maior.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

295 Aconteceu inclusive em uma audiência pública, com o argumento de que não quer que estraguem
296 seu bairro. Seria mais fácil se o grau de conhecimento das pessoas fosse mais homogêneo e as
297 pessoas compreendessem conceitos básicos. Renato pede para continuar a leitura, Pipico sugere
298 anotar os destaques e comentá-los ao fim da leitura, Joaquim Jorge também diz preferir que
299 comentem após a conclusão, todos chegam a esse consenso e Renato prossegue “Capítulo II. Das
300 zonas integrantes dos territórios de qualificação: Art. 17. Os Territórios de Qualificação são áreas
301 em que se pretende a manutenção de usos existentes, o fomento às atividades produtivas, a
302 diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes
303 localidades que integram estes territórios, de forma de se promover a integração entre transporte e
304 uso do solo. Art. 18. As Zonas de Uso que compõem os Territórios de Qualificação são: I - Zona
305 Uso Misto (ZUM) são porções do território que demandam incentivo a integração entre usos
306 residenciais e não residenciais, de modo a dinamizar as funções urbanas de pequena e média
307 escalas; II - Zona Residencial Multifamiliar (ZRM) são porções do território destinadas ao uso
308 residencial multifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis
309 com o uso residencial e segundo a classificação das vias; III - Zona Residencial Ambiental (ZRA)
310 são porções do território destinadas predominantemente ao uso residencial multifamiliar, bem
311 como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial, associadas
312 à inserção de parâmetros qualificadores do meio ambiente e de menor taxa de ocupação do solo;
313 IV - Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) são porções do território cujo perímetro
314 compõe o uso e ocupação do solo associados a polos de atividades indutoras de desenvolvimento
315 econômico vinculados, especialmente, a atividades navais, agrícolas e produção de conhecimento
316 científico; V - Zona Centralidade Local (ZCL) são porções do território que demandam
317 transformação urbana seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, por meio da estruturação de
318 centralidades urbanas com incentivo moderado à produção de moradia e diversificação de usos de
319 caráter local; VI - Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS) são porções do território que
320 demandam transformação urbana seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, por meio da
321 estruturação de centralidades urbanas em perímetros adjacentes às Zonas de Especial Interesse
322 Social, com incentivo à produção de moradia, diversificação de usos de caráter local e
323 implantação de equipamentos públicos; VII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) são
324 porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa
325 renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária
326 de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse
327 Social - HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e
328 serviços locais, situadas na zona urbana. Capítulo III – Das zonas integrantes dos territórios de
329 preservação: Art. 19. Os Territórios de Preservação são áreas em que se pretende a preservação
330 de áreas consolidadas de baixa e muito baixa densidades e de conjuntos urbanos específicos, bem
331 como territórios em que se pretende a promoção de atividades econômicas sustentáveis
332 conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural. Art. 20. As Zonas de Uso
333 que compõem os Territórios de Preservação são: I - Zona Residencial Unifamiliar (ZRU) são
334 porções do território destinadas predominantemente ao uso residencial unifamiliar, bem como a
335 atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial e classificação
336 viária; II - Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ZDS) são porções do território



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

337 destinadas às atividades produtivas de caráter local, com o viés da produção de conhecimento e
338 tecnologia sustentável, produção agrícola, turismo e artesanato; III - Zona de Conservação
339 Ambiental (ZCA) são porções do território com densidade demográfica baixa e ocupação do solo,
340 destinadas exclusivamente ao uso residencial, além de diferenciar-se pela obrigatoriedade de
341 lotes mínimos de maior área e testada, com vistas a manutenção dos ecossistemas naturais; IV -
342 Zona de Preservação Ambiental (ZPA) são porções do território consideradas de preservação
343 permanente, onde não são permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio
344 ambiente, assim como novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, aterros ou
345 cortes de terreno, cortes de vegetação nativa, extração mineral ou quaisquer tipos de exploração
346 de recursos naturais; V - Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são
347 porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor
348 histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como
349 patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas
350 respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos,
351 áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos
352 urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor
353 socialmente atribuído.” Concluída a leitura, Paulo Victor vai aos destaques: o primeiro é no Art.
354 17, de Cynthia. Cynthia diz que acharia bom definir o que é “moderado” pois acha que pode ser
355 qualquer coisa. Renato responde que tem a premissa de manter os parâmetros urbanos de Niterói.
356 Promover a justa distribuição dos ônus e bônus da cidade. Conhecendo a cidade como é hoje,
357 alguns bairros tem áreas de maior e menor densidade. O moderado está entre eles. Cynthia pede
358 que no texto fique melhor explicado. Regina propõe que se trabalhe com faixa, pois fica ruim em
359 uma lei colocar qualificativos que são relativos. Renato explica que dentro das estratégias
360 propostas estão possibilitando todo o tipo de possibilidades. Regina sugere que a partir da
361 realidade observada é possível definir o que alto e baixo para deixar margem para interpretação.
362 Renato se propõe a anotar e pensar em como determinar as faixas pedidas. Com a palavra, Paulo
363 Cheade pergunta se não seria viável excluir a palavra “moderado” Pipico diz que até se pode
364 excluir a palavra, mas se tem a realidade da faixa. Vinicius Maciel acredita que ou você estimula
365 ou desestimula, portanto retiraria o moderado. Renato se compromete a pensar em como
366 determinar. No Art. 18, inciso III Regina tem um destaque: gostaria de saber o que são
367 parâmetros qualificadores. Renato diz que isso foi bem discutido na última audiência pública, e
368 diz que os parâmetros criados são dois: os da qualificação e os parâmetros do meio ambiente. Os
369 qualificadores da ocupação, como limitação de vedação de fechamento de lote. Alguns
370 empreendimentos, diz, de maior porte, não são totalmente fechados pelo muro, e isso gera
371 desertificação de passeios. Então é necessário ponderar o quanto de vedação e colocar algo como
372 vidro para gerar olhos na rua e dê sensação de segurança nas calçadas. Esse tem desde 1995, diz
373 Renato. Integração de passeios. Parâmetros qualificadores do meio ambiente, diz, seriam telhado
374 verde, fachada verde, taxa mínima de permeabilidade, entre outros. São parâmetros que um bairro
375 que ainda esteja passando pelo projeto de edificação, elas passam a ter essa exigência. No
376 próximo destaque, no item IV, Renato gostaria de retirar o “agrícola” pois ele não faz mais
377 sentido, visto que ainda não existir qualificação para uma zona mais agrícola da cidade. Cora
378 pergunta a UFF entraria. Renato fala que a ZDE confunde, pois julga contraditório ter atividades



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

379 navais e agrícolas do lado da outra. Fabrício diz que a UFF estava inicialmente sendo cogitada
380 para ZDE mas ela vai virar uma ZEPAC. Renato diz que por mais que seja diferente a natureza
381 intensiva industrial-naval da indústria mais limpa, estamos falando de ambiente urbano, o
382 agrícola foge. Regina pergunta se embaixo da zona não pode ter uma faixa de produção agrícola.
383 Renato diz que isso pode independente do zoneamento. O próximo destaque é o II do inciso V da
384 zona de centralidade local, que é o “moderado” já previamente esclarecido. O seguinte é o VII,
385 das ZEIS, que Cynthia acha que “infraestruturas” fica muito vago e que “saneamento” é
386 fundamental. Cora acredita que “mobilidade” também é importante. Renato diz que quando se
387 olha para as zonas de uso, lendo o Art. 14, lembra que busca olhar mais pro interior da zona do
388 que exterior da mesma. Paulo Victor pergunta se quando colocam em uma lei urbanística que
389 trata de uso e ocupação do solo, quando se coloca “serviços públicos a serem infraestruturados”
390 não estão desviando o caráter da lei. Não que seja não pra ter, diz, mas irá se criar uma obrigação
391 já do município em termos de plano de governo de levar acessibilidade a essas comunidades.
392 Acha incoerente, visto que a lei está discutindo o interior do lote. Renato diz que todos estão
393 certos. Não dá pra chegar em uma ZEIS, exemplifica, e colocar uma casa de quatro andares sem
394 ver se está de acordo com a oferta de infraestrutura para atender aquela demanda. Regina
395 questiona se o trecho “na zona urbana” não está distanciado, e Renato concorda. Renato também
396 acha desnecessário as sugestões de acréscimo de Cynthia e acha que destacar uma é coerente,
397 mas elencar todas torna incompreensível. O próximo destaque é no Art. 20, inciso XIII. Renato
398 propõe, baseado no que foi levado pelo Muriqui nas audiências públicas, é que existem uma série
399 de atividades que promovem a sustentabilidade ambiental. Renato diz que colocaria “uso
400 residencial e uso compatível com a conservação ambiental” conforme sugerido após colaboração
401 de diversos conselheiros simultaneamente. Renato pergunta se tem um consenso sobre o que foi
402 apresentado sobre as diretrizes, estratégias e planos de uso para a Lei Urbanística. Ninguém se
403 manifesta contrariamente. Cynthia pergunta qual a área mínima de uma unidade habitacional
404 permitida, onde acha as medidas e se varandas são consideradas. Jose Carlos explica que só a
405 Caixa Econômica Federal coloca restrição para o grupo 1, que tem uma renda de até R\$2.000 e
406 está no site dela. Com o fim das palavras dos conselheiros, Renato passa a palavra pra Lucas, que
407 fez diversas contribuições para as audiências públicas. Lucas diz que não ter macro é realmente
408 preocupante, e que a população precisa compreender como são feitas as mudanças e que entende
409 que é muito trabalhoso, mas gostaria de ver as frações que antes eram em um mapa, as 200 que
410 vão virar 15, pois a população precisa conseguir visualizar. Renato explica que quanto melhor é a
411 estruturação, melhor fica o produto. Diz que todos irão ver os mapas e duvida que todos os
412 presentes não irão discutir muitos mapas no futuro, como sempre foi feito. Paulo Victor diz que
413 sentiram muita falta dos outros segmentos que não quiseram participar do processo de escuta do
414 COMPUR para permear o debate, pois foram dias de trabalho escutando todos. Regina diz, sobre
415 a proposta e mediante pedido de registro “queria dizer que eu me abstenho porquê não concordo
416 com tudo que está colocado ali, expressei as minhas diferenças e como não as vi serem mudadas
417 não concordo com a proposta integralmente; a gente melhorou. Queria dizer que eu,
418 particularmente, não participei dessa forma de coleta de impressões e opiniões porque não me
419 sinto aqui como representante de mim mesmo e acho sempre, sempre privilegio as discussões
420 coletivas às entrevistas individuais. Acho que esse espaço é um primeiro espaço de discussão.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

421 Acho também, como acompanhamento a discussão da política urbana de Niterói bem antes de Rodrigo
422 Neves se tornar prefeito, acompanhei a elaboração de legislação ao longo do tempo, desde o PUR
423 da região das Praias da Baía e sempre tivemos audiências públicas convocadas pelo executivo,
424 audiências por região, onde se via toda a legislação, inclusive os parâmetros que seriam aplicados
425 naquela região. Então isso não é nada extraordinário, isto é o que se espera, ou pelo menos o que
426 eu espero em termos de processo participativo. Processo participativo com audiência pública, no
427 centro da cidade, em uma época de pandemia onde as pessoas, ainda não tínhamos a vacinação
428 como temos hoje, com pouca possibilidade de participação direta; achei que ficou a desejar
429 também. Por isso registrando aqui uma contribuição. Sei que é difícil escutar críticas, e aceitar as
430 críticas, tenho visto isso especialmente em você, Barandier, me desculpe, mas acho que você às
431 vezes tem uma tendência a ser o dono da verdade e ninguém é dono da verdade. Essa é minha
432 contribuição pra vocês. Não façam reuniões individuais ou segmento, vamos fazer por região,
433 reunindo o conjunto da população daquela região e eu acho que o executivo é que deveria fazer
434 antes de chegar ao legislativo porquê quando chegar lá, dá menos trabalho.” Renato confirma que
435 está sendo registrado integralmente e diz que pode ser veemente, pode ser, precisa ser, mas
436 jamais, com qualquer tipo de pretensão de ser dono da verdade. De resto, concorda com tudo.
437 Agradece a participação de todos e diz que em 20 anos todos teremos maior clareza da
438 importância dessa reunião. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico de Paiva
439 Medeiros, lavrei a presente ata.