



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 6ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2020/2022 – foi realizada online, no dia 17 de janeiro de 2022. Estiveram presentes o secretário
3 Renato Barandier, Emmanuel Sader, Mariana Vieira, José Carlos Freire, Luiz Vieira, Octávio
4 Ribeiro, Daniel Sousa, Luciano Santana, Regina Bienenstein, Vinicius Maciel, Paulo Cheade,
5 Cora Hagino, Zeca Azevedo, Hannah Marchon, Rebeca Almeida, Leandro Portugal, Cynthia
6 Gorham e Manuel Amâncio. A reunião foi iniciada pelo secretário Renato Barandier, que abre
7 dando as boas-vindas aos novos representantes da OAB, Luciano Santana e Rebeca Almeida.
8 Conta que explicou o momento que o COMPUR está passando e como o conselho funciona para
9 ambos. Renato consta presença de quórum e lembra que a reunião do dia é uma reunião para
10 escutar os conselheiros sobre como cada um enxerga e identifica em relação ao Projeto de Lei da
11 Lei Urbanística de Niterói. Conta que encaminha, como presidente do COMPUR, um ofício para
12 a câmara para que os vereadores considerem a apresentação das emendas para serem debatidas no
13 âmbito do PL. A conselheira Regina pergunta como será a inscrição, e Renato diz que a ordem do
14 chat pode ser utilizada, e pergunta qual a dúvida. Regina pergunta como a proposta será enviada a
15 câmara, se será como uma proposta do executivo ou uma sugestão do COMPUR. Renato diz que
16 será feito como sempre foi, um ofício encaminhando as instâncias do conselho, conselho que
17 compõe o executivo, mas não é o executivo em si. Os conselheiros José Carlos e Cynthia Gorham
18 se inscrevem. Com a palavra, José Carlos diz que as alterações que a Secretaria de Habitação irá
19 requerer é basicamente com relação a inclusão de novas Zonas de Especial Interesse Social que
20 foram levantadas no Plano de Regularização Fundiária Sustentável e outros pontos que foram
21 levantados no mesmo trabalho. Regina levanta uma questão de ordem, que é perguntando se a
22 reunião não vai ser gravada porque gostaria de ver a ata. Renato diz que as atas estão todas no
23 site. Cora levanta outra questão de ordem, que fala da OAB ter alterado a nomeação dos
24 conselheiros da OAB pro COMPUR. Renato confirma e Cora pergunta se os conselheiros não
25 precisam ser eleitos na Conferências das Cidades como eles. Renato diz que as entidades são
26 eleitas na Conferência, e elas designam seus representantes. Cora ficou na dúvida, mas descobre
27 que entrou pela UFF e não OAB, como imaginava. Renato então passa a palavra para os novos
28 membros da OAB no COMPUR, que se apresentam: Luciano Santana e Rebeca Almeida. Renato
29 informa que a câmara de Niterói fez uma convocação de audiências públicas da Lei Urbanística
30 que começam dia 31 de janeiro. Fala que Paulo Victor tem cada uma das localizações e horários,
31 e que a primeira é na CDL. Renato então passa a palavra para os conselheiros inscritos, sendo a
32 primeira a professora Regina Bienenstein. A professora cumprimenta os presentes, se apresenta
33 para os novos membros e pergunta sobre as audiências públicas: pergunta aos vereadores
34 Leandro Portugal e Professor Tulio sobre como serão feitas as audiências com a nova onda de
35 COVID-19, visto o risco e que com restrições de público as audiências podem ficar pobres. Em
36 relação ao projeto de lei, diz que já se manifestou e que se posiciona contra a argumentação que
37 embasa a proposta de verticalização como uma alternativa para resolver o problema do
38 esgarçamento como é caracterizado pela SMU. Propõe que ao invés de verticalizar, usar
39 ocupação compulsória e IPTU progressivo, que nunca foi utilizado pela prefeitura. Acha que a
40 proposta da prefeitura pode causar diversos problemas para a cidade. Outra proposta sua é
41 extinguir as zonas de centralidade das ZEIS. Fala que propor 15 pavimentos no terreno da
42 Pedreira não é uma proposta adequada ao seu ver. Não acredita que deve se forçar uma



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 verticalização que não é padrão de Niterói. José Carlos Freire diz que, sobre a verticalização, que
44 a tipologia dos empreendimentos na cidade é de térreo +4, e que entendem que na delimitação
45 das ZEIS esse tipo de verticalização devia ser contemplado. Para a faixa 1,5 é permitido
46 utilização de elevador, para renda superior a R\$2.000,00. Regina diz que estão falando não de
47 terrenos vazios, e não há nenhum terreno vazio para habitação de interesse social delimitado no
48 Plano Diretor, embora tenha pedido com bastante ênfase, diz. A proposta é para precárias já
49 existentes. Regina que isso lhe parece que contraria a orientação da CEF e contraria o perfil de
50 ocupação existente nesses assentamentos, o que tende a expulsar a população pobre de áreas mais
51 desvalorizadas. Renato pergunta se quando a professora diz ser contra a verticalização e preferir
52 usar os instrumentos de função social, pergunta com o que é pra ser ocupado. Regina diz que
53 defende ao invés de usar como incentivo para ocupação dos vazios, use outro instrumento e então
54 estude um gabarito mais adequado, pois tem um déficit que está crescendo, assim como os
55 assentamentos precários também estão. Renato diz que vêm defendendo isso desde a primeira
56 pública que é contraditório querer produzir mais habitação restringindo a oportunidade de
57 produção dessas habitações. Regina diz que o mercado não dá conta do déficit habitacional.
58 Regina pergunta se esse não era um espaço de propostas e Cora concorda. Renato diz que
59 gostaria de esclarecer algumas conjecturas, como na hora que a professora afirma que estão
60 escolhendo gabaritos apontados pelo mercado. Regina acredita que o mercado está demandando a
61 verticalização para produzir mais imóveis, e obviamente, não para as faixas que mais precisam
62 por não darem lucro. Regina cita Ermínia Maricato, que diz que se o poder público não reserva
63 terra para habitação de interesse social, não será o mercado e nem é função do mercado. Renato
64 diz que o poder público tem o dever de garantir, além de outros elementos, e fala que não é
65 possível explicar a periferização sem entender o loteamento. A solução, para Renato, é a
66 verticalização. A solução, para Renato, é a verticalização, a democratização das áreas
67 estruturadas. Regina diz que é delimitando ZEIS, caso contrário não serão construídos projetos
68 populares. O outro ponto, diz, é que um sistema de transporte sem demanda, a única forma de
69 conferir maior viabilidade é levando demanda. Regina diz que tem a Região Oceânica inteira e
70 não usando pelo preço exorbitante da passagem. Fala que nunca irão concordar por Barandier
71 acreditar em uma cidade voltada para o interesse privado e ela para o interesse do morador
72 popular. Renato solicita que os conselheiros pesquisem sobre DOT. José Carlos que sua
73 secretaria tem sido procurada por construtoras que tem expertise na habitação de interesse social
74 na faixa 1,5 com a tipologia de térreo + 4 andares. Diz que irá encaminhar para o COMPUR a
75 relação desses pedidos para que possam acompanhar. Com a palavra, o conselheiro Paulo Cheade
76 se apresenta aos novos conselheiros, é um engenheiro que representa a Associação das Empresas
77 do Mercado Imobiliário de Niterói. Paulo diz que o déficit habitacional brasileiro e niteroiense, é
78 um segmento muito interessante pro mercado imobiliário. Fala que qualquer empreendedor olha
79 pra esse nicho com extremo interesse. O que é necessário, são duas coisas: uma legislação que
80 entenda esse empreendimento, que entende que esse mercado é específico. Quem faz a lei precisa
81 entender que ali tem um público distinto. É importante por justiça social e como negócio. A
82 verticalização não é impeditiva, concorda com Regina que precisa ser calibrado, mas que não é
83 impeditivo. Não adianta regularizar, dar título de propriedade se os serviços básicos não chegam
84 lá, diz. Paulo Cheade fala que estão estudando a lei que está em tramitação na câmara. Fala que a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 maioria do mercado imobiliário são pequenas e médias empresas e não atuam só para Icaraí. As
86 empresas atuam em um padrão que qualquer alteração na legislação pode jogar pro sucesso ou
87 insucesso. Acredita que o legislador tem que entender o tamanho das empresas que atua na
88 cidade. Outorga onerosa, instrumento previsto no estatuto da cidade, e que particularmente é a
89 favor, diz, outorga onerosa que está proposta é uma fórmula algébrica. Quem decide o valor é
90 cada município, que irá avaliar o interesse de seu próprio desenvolvimento, e esse parâmetro que
91 dará seu valor. Fala que é fácil fazer um estudo científico que o aumento de impostos não
92 significa aumento de arrecadação, a partir de um ponto, vai pros ares, diz. Sua proposta é que o
93 coeficiente básico seja revisto. Seu segundo ponto é que hoje têm uma legislação vigente, segure
94 rigorosamente a lei, e em alguns meses, o projeto não estará aprovado, pois a secretaria tem
95 deficiência de mão de obra. Acredita que precisam de um número maior de analistas. Em breve
96 aprovam a lei, e o projeto acaba. No PL tem que estar previsto que os projetos que deram entrada
97 na legislação vigente sejam contemplados. Sua proposta e da ADEMI é essa: que a lei preveja a
98 viabilidade dos projetos continuarem sendo aprovados. Com a palavra, Vinicius Maciel diz que
99 gostaria de parabenizar Luciano e Rebeca por participarem do COMPUR. Gostaria de falar
100 também pra Regina de como consegue enxergar a preocupação social que está no cerne da
101 professora. Acha que pode convergir entre o que ela pensa e ele pensa. Acredita que não podem
102 deixar de lado a classe mais baixa, porém não se pode também esquecer a classe média, que é
103 bem grande. Nesse sentido, diz que a construção civil tem um papel preponderante, visto que ela
104 de fato emprega. Fala que ali estão os empregos mais rentáveis de Niterói. A classe média, diz, é
105 com ela que se faz uma cidade melhor que 50 anos atrás e que será melhor no futuro. Na questão
106 da outorga onerosa, não vê muita modificação na verticalização daquilo que já tinha. O lugar que
107 mais teve transformações é a Região Oceânica. Fala que o conjunto de obrigações já é
108 extremamente complexo. No caso da nova lei, sugere sobre o centro da cidade. Acredita que o
109 centro deveria ser contemplado com um verdadeiro subsídio. Uma de suas sugestões é, alinhado
110 com o que disse Regina, é uma isenção maior de IPTU. Com a palavra, Cynthia Gorham, diz que
111 gostaria que registrasse apenas as diretrizes do projeto de lei foram aprovadas. Acredita que
112 deveriam adiar as audiências, visto o avanço da pandemia. O objetivo é fazer uma grande
113 publicidade e chamar as pessoas, diz, e em meio a uma pandemia que está crescendo, acha um
114 contrassenso. Diz também que foi dito na primeira audiência, gostaria de pedir ao secretário a
115 democratização de suas explicações. Queria pedir um esforço da SMU que para cada região
116 destrinchasse o conteúdo da proposta. Cynthia quer destacar a classe popular de Niterói, que
117 corresponde a 1/3 e essas pessoas são sempre marginalizadas. Demanda também que gostaria do
118 descritivo das poligonais das manchas, o nome das ruas e instituições e o arquivo. Diz também
119 que mandou um ofício pro presidente do CAL pedindo para ele distribuir entre a SMU e o
120 COMPUR, o Ministério Público e outros para retirada da mensagem 40 que introduz o PL na
121 câmara. A mensagem diz que o PL foi aprovado por unanimidade no COMPUR e que isso é
122 falso. Questiona que o projeto de uso do solo baseado em eixos estruturais de transporte que acha
123 equivocados. Critica os gastos exorbitantes e as rotas escolhidas. Queria perguntar qual o
124 aumento populacional previsto com a verticalização e queria saber também sobre a falta d'água.
125 Conta que é sabido na Região Oceânica do problema do abastecimento de falta d'água. A Águas
126 de Niterói fecha pra uns e abre pra outros. Fala para Renato que gostaria que demandasse para a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 Águas de Niterói, pois pelo que soube, ela coloca algumas linhas particulares para alguns grupos
128 e não a rede de abastecimento geral. Não sabe se essas redes de fato existem, mas queria que a
129 SMU sondasse isso. Enquanto as classes média e alta compram casa, a segunda casa, para
130 investir, a classe menos favorecida não tem onde morar e compõe 1/3 da população. Fala também
131 da questão da mobilidade, Cynthia que não dá pra fazer um plano de uso do solo sem a
132 mobilidade estar junto, e não viu o problema ser sanado. Conta que em 2018 passaram na câmara
133 uma legislação onde foram retirados parâmetros urbanísticos para a faixa 3. Sua maior
134 preocupação, diz, é que a outorga onerosa seja retirada dessas áreas de ZEIS. Diz que as pessoas
135 que não tem condições que são quem o governo precisa. Diz que gostaria de lamentar que os
136 conselheiros do COMPUR tenham sido eleitos na Conferência das Cidades. Lastima pelas
137 presenças de Fernando Tinoco e Carlos Artur Teixeira. Com a palavra, Regina Bienenstein diz
138 que a fala de Paulo Cheade fez com que ela precisasse explicar melhor o que disse antes. Conta
139 que nas cidades brasileiras existem dois tipos de déficit habitacional: um qualitativo e um
140 quantitativo. Quando fala de zonas de centralidade, está falando de zonas dentro de
141 assentamentos que já têm ocupação. A sua proposta é eliminar essas zonas e fazer o que em geral
142 se faz nas ZEIS, produzir a legislação urbanística específica para aquela área. A outra coisa é a
143 produção de novas moradias, e gostaria de perguntar para José Carlos quanto de dinheiro tem
144 hoje no Fundo de Habitação. Pergunta se a prefeitura está pensando em reservar algum montante
145 desses recursos dos royalties para fazer frente a esse déficit com subsídios para pequenas
146 empresas. Queria saber quantos conjuntos voltados para cada uma das faixas nesta cidade que é
147 rica comparada às outras. Acredita que têm uma dívida histórica com as classes populares.
148 Renato agradece as contribuições dos conselheiros e propõe que o prazo seja estendido até a
149 próxima ordinária de fevereiro. Regina sugere que saia do COMPUR um pedido para que a curva
150 do COVID-19 desça e queria que fosse votada a proposta. Cynthia concorda e diz que as três
151 audiências na CDL, em sua opinião, não tiveram o efeito desejado pelo uso do YouTube e
152 lembrar que as populações mais vulneráveis não têm acesso a internet, então acha que devem
153 adiar sim e que os vereadores que são conselheiros levem isso para os presidentes da câmara e
154 urbanismo. Renato diz não se sentir confortável com a proposta do adiamento por uma questão
155 que julga básica: o princípio da independência dos poderes. Paulo Cheade observa que também
156 acha que estão em um momento delicado por causa do COVID-19, entende a preocupação de
157 Regina, mas diz que teria um certo cuidado, pois o COMPUR se dirigir à câmara não é o
158 caminho. Acha que podem fazer isso através dos vereadores que são conselheiros. Crê que devem
159 se dirigir ao prefeito, visto que são um órgão consultivo do executivo. Acha que iriam um pouco
160 além. Discorda da forma e não do conteúdo. José Carlos Freire diz que o Fundo de Habitação,
161 tirando compromissos como regularização fundiária e outros projetos, tem ainda um saldo de R\$
162 8 milhões, e pede que o presidente do COMPUR agente uma reunião de prestação de contas do
163 FUHAB. Sobre o quantitativo de empreendimentos do faixa 1, diz que o que ainda está em
164 produção são o Poço Largo e o Jardim das Paineiras. Porém, diz existem projetos que já foram
165 apresentados com interesse em produzir habitações pra faixa 1,5, que abrange aquela faixa de
166 renda de até dois salários mínimos. Pra faixa de até R\$1.800,00 não existia pesquisa cadastral, a
167 pessoa podia estar negativada que ela teria garantido seu financiamento com subsídio de 90%;
168 hoje continuamos com um subsídio semelhante para a faixa de renda de até R\$2.000,00, porém,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

169 se estiver negativado, não consegue pegar nenhum financiamento, o que sabem que é um fator
170 inibidor para essa faixa de renda. Renato abre para os visitantes inscritos: Francisco Revel,
171 Gustavo Sardenberg e Professor Túlio. Francisco diz que queria saber sobre o modelo de
172 verticalização como possibilidade de acesso pela moraria, saber onde isso ocorre. Renato diz que
173 não ocorre e que é isso que estão tentando corrigir. A pergunta que Revel fez no chat sobre se a
174 ONU recomenda a verticalização, Renato explica que ela recomenda o adensamento, o aumento
175 de densidade como forma de aproximar as pessoas das oportunidades que a cidade tem a
176 oferecer. Francisco diz que esse modelo não tem garantido acesso democrático à democracia.
177 Niterói não está sofrendo adensamento e sim espraiamento, diz Renato, e isso que está fazendo
178 aumentar a distância. O próximo inscrito, Gustavo Sardenberg, cumprimenta os presentes e diz
179 ser morador da Lagoa de Piratininga. Fala que o serviço do Águas de Niterói não melhorou nada
180 perto da Lagoa e qualquer chuva já transborda tudo. Queria saber se vai antes vir a fiscalização
181 para depois melhorar a empresa que não é fiscalizada pela prefeitura que só enxuga gelo com os
182 programas de ligação de rede. O esgoto fica vazando na Lagoa enquanto na televisão fazem
183 propaganda e chamam gente para a Região Oceânica. Renato diz que uma vez que se propõe uma
184 alteração de norma, isso leva anos. Se tudo for favorável, no mínimo 5 anos. Essa lei tem
185 horizonte de 10 anos, não só se preparar, como executar as melhorias necessárias. Sobre a
186 qualidade de água das lagoas, tem prédios da Região Oceânica que a precariedade é exatamente
187 essa, então nem é possível culpar a verticalização que existe hoje. Com a palavra, o vereador
188 Professor Tulio cumprimenta todos e diz que queria pontuar que quando escuta o secretário,
189 escuta uma coisa e vê outra diferente. Acha que todos tem sim direito de passar sua versão, mas
190 que o secretário está dizendo a verdade, e que existem modelos e visões distintas de cidade.
191 Outro ponto que acha fundamental é que um conjunto de 6 audiências públicas para algo que vai
192 mudar a cidade por 20 anos é muito pouco. Pede que o COMPUR faça uma recomendação ou
193 solicitação para a câmara para que aumentem o número de audiências públicas. Seu outro ponto é
194 se querem mesmo fazer audiências públicas, pois estão vivendo uma nova onda de COVID-19 e
195 que a população não entrará no auditório para debater pois estão mal. Precisam adiar as
196 audiências marcadas e marcar novas, diz. Renato diz que o legislativo tem o dever de debater leis
197 com a sociedade e o COMPUR debater é uma coisa, interferir nos regimentais da câmara já é
198 outra coisa. É contra por isso. O COMPUR ser o condutor dessa mensagem entra em um campo
199 meio cinzento, diz. Paulo Cheade diz que é de estranhar que um vereador peça ao COMPUR para
200 pedir à câmara para tomar uma providência. Em sua opinião acha estranho, visto que ele já está
201 na câmara. Com a palavra, Luiz Vieira dá as boas-vindas aos novos representantes da OAB. Diz
202 as questões debatidas no COMPUR são propostas que deveriam estar no projeto. Na questão das
203 audiências públicas, diz que dá razão ao grupo, pois estão passando por um momento bem difícil.
204 Conta que suspendeu todos seus eventos na CDL pois hoje fica muito complicado diante do alto
205 índice de contaminação. Concorde que online haverá uma limitação de pessoas, mas adiar a
206 primeira discussão não seria bom por não ter data definida nunca. Infelizmente, diz, estão
207 vivendo uma situação e tem que conviver com ela. Em sua opinião, nenhuma audiência deveria
208 ser cancelada, mas realiza-las de forma híbrida. Renato então coloca em votação o adiamento.
209 José Carlos Freire levanta uma questão de ordem, fala que Luiz Vieira fez uma síntese bem
210 interessante e que acompanharia a proposta. Cynthia diz que gostaria de fazer uma intervenção



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

211 falando que audiências online serão excludentes das classes menos favorecidas que mal tem
212 acesso a internet e ainda se endividam para mantê-la. Renato abre a votação para as propostas de
213 Regina Bienenstein e Luiz Vieira. Proposta Luiz Vieira: manter audiência na data marcada e
214 fazê-la de forma híbrida e cumprindo as medidas sanitárias. Votaram pelo adiamento Regina
215 Bienenstein e Daniel Sousa. Votaram pela manutenção Vinicius Maciel, Manuel Amâncio, Paulo
216 Cheade, Luiz Vieira, Luciano Sousa, José Carlos Freire, Leandro Portugal, Renato Barandier,
217 Mariana Vieira e Zeca Azevedo. Renato agradece a presença de todos e lembra que na próxima
218 reunião as contribuições ainda podem ser dadas. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu,
219 Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.