



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 7ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2020/2022 – foi realizada online, no dia 8 de fevereiro de 2022. Estiveram presentes Emmanuel
3 Sader, Mariana Vieira, José Carlos Freire, Daniel Sousa, Anderson Rodrigues, Luciano Santana,
4 Vinicius Maciel, Cora Hagino, Zeca Azevedo, Atratino Coutinho, Leandro Portugal, Cynthia
5 Gorham, Jorge Rodrigues Silva e Rafael Saramago. A reunião foi iniciada por Emmanuel Sader,
6 que informa que o secretário Renato Barandier não poderá estar presente em razão de serviços, e
7 que ele, como suplente, irá presidir este encontro do COMPUR. Paulo Victor constata que têm
8 quórum para iniciar a reunião. Feita a verificação, Emmanuel dá as boas vindas a todos e, diz que
9 conforme combinado com os conselheiros e o secretário Renato, que foi proposto por este para
10 que os conselheiros tivessem um prazo maior para fazer suas contribuições. O motivo da
11 convocação seria para ouvir sugestões verbais ou escritas dos conselheiros visando aperfeiçoar a
12 legislação que está em tramitação na câmara. Emmanuel gostaria também de informar que a
13 reunião está sendo gravada. Inscrevem-se Cynthia Gorham e Jorge Rodrigues Silva. Com a
14 palavra, Jorge diz que nunca recebeu o informe sobre as reuniões do COMPUR. Diz que hoje,
15 recebeu por Manuel Amâncio e sem conhecimento da pauta. Paulo Victor pede que ele dê seu e-
16 mail atualizado e anota. Com a palavra, Cynthia Gorham diz que sua primeira proposta de
17 emenda é o nome das ruas, assim como o nome das instituições. Acredita que tudo isso precise
18 estar referenciado. Fala de uma relação de erros que foi identificado pelo pessoal do Muriqui.
19 Cynthia diz que não está falando de emendas, mas de erros. Rogério diz que já tem a listagem e
20 que já realizaram uma reunião com eles. Luciano pergunta quem apresentará os erros, Paulo
21 Victor responde que o executivo. Cynthia que essa é uma preocupação sua, se irão ver antes da
22 votação isso pronto. Paulo Victor diz que mandarão um ofício. Atratino diz que isso pode ser
23 coordenado internamente na câmara, abrindo uma reunião para pequenas correções de erro
24 material. Cynthia diz que pode ser razoável, mas que se preocupa que isso pode atingir mapas.
25 Outra dúvida é sobre ZEPAC, e fala que as ZEPACs são definidas no Plano Diretor nos artigos
26 49, 50 e 51. No artigo 49 - As Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC)
27 são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor
28 histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como
29 patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas
30 respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos,
31 áreas ocupadas por comunidades tradicionais, espaços públicos; templos religiosos, elementos
32 paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial
33 e/ou a usos de valor socialmente atribuído, conforme Mapa 09 em anexo. Caracterização esta que
34 foi repetida no PL 416/2021, portanto não cabem previsões e permissões de construções como
35 indicação de novos gabaritos como colocados no Quadro III do PL. O conselheiro José Carlos
36 Freire diz que na questão das ZEIS, e mandou arquivos para Paulo Victor para serem
37 compartilhados, e ali faz a compatibilização preservando todas as ZEIS do Plano Diretor. Cynthia
38 diz que está perfeito, mas que gostaria de deixar registrado os números: As ZEIS registradas no
39 mapa 8 do Plano Diretor, que foram reduzidas ou não marcadas no PL tais como: ZEIS 40: Ilha
40 do Modesto; ZEIS 41: Canto de Itaipu; ZEIS 93: Ponta D'Areia; ZEIS 111: Preventório; ZEIS
41 139 e 45: Cantagalo e Sítio de Ferro; ZEIS 125: Ititioca; ZEIS 79: Fazenda do Cafubá; ZEIS 64:
42 Mangueirão; ZEIS 143 e 144: No Engenho do Mato (sem nome identificado no mapa 8 do Plano



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 Diretor). Cynthia diz que deverá ser previsto no PL definição de Coeficiente de Aproveitamento
44 Máximo, como previsto no artigo 83 do Plano Diretor (III - o coeficiente de aproveitamento
45 máximo fixado pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;), até porque este
46 parâmetro será parte necessária, como discriminado no PD nos artigos 84 (§ 2º - A AEC
47 projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo), do
48 instrumento Transferência do Direito de Construir conforme artigo 92 do PD), 92, 93 e 94. Acha
49 que não faz sentido propor edifícios multifamiliares na beira de uma rodovia. Acredita ser
50 necessário rever a previsão de parâmetros em rodovias como a RJ 106 e RJ 100 como ZUM+11
51 (Santa Bárbara), ZEU+6 e ZUM+6 (próximo à Várzea das Moças), que significam a
52 possibilidade de construções residenciais multifamiliares com até 13 e 8 pavimentos. Os eixos
53 estruturantes definidos em Plano Diretor não tinham a priori previsão para esta ocupação, muito
54 pelo contrário. Portanto a indicação desses parâmetros se torna contraindicada e contraditória
55 com o que diz ser a “Estratégia Espacial Policêntrica consiste em fortalecer as centralidades
56 urbanas”, princípio de centralidade tão citado (artigos 5, 6, 10, 13, 16, 18 etc.) e parece caro à
57 proposta do Executivo. Devem rever também afastamentos laterais de 4m previstos em ZCA (em
58 especial na Região Oceânica) onde os lotes possuem de 12m de testada, inviabilizando ou
59 dificultando construções em lotes de pequenos proprietários. De forma semelhante no Muriqui há
60 previsão de lotes mínimos de 1000m² com testada de 10m e 4m de afastamentos laterais. Paulo
61 Victor diz que não vai em outra lei. Cynthia sugere rever no bairro de Charitas a alteração de
62 gabaritos para lotes em cotas mais elevadas. Recomenda também rever parâmetros de
63 adensamento na Região Norte, por exemplo, definida no PD como Macroáreas de Urbanização
64 Consolidada e de Qualificação Urbana, com objetivos explícitos de controlar adensamento, e, no
65 entanto, as ZEU’s propostas pelo PL suplantam e descartam aqueles objetivos. Acha que
66 deveriam anexar no corpo do Projeto de Lei os mapas e artigos que se referem ao Plano Diretor
67 (Lei 3385/2019) de modo a facilitar a consulta e manuseio da futura LUOS, como parece ser
68 intenção do Executivo. Fala que terrenos destinados à doação, como previstos nos artigos 34 e 72
69 do PL, ao contrário do proposto, não devem ser localizados em outro local. Cynthia então pede
70 esclarecimento sobre as edificações de equipamentos e da mobilidade ativa citadas no § 3º do
71 artigo 101 do PL, se se trata de bicicletários. Fabrício confirma. Quanto ao artigo 124 do PL no
72 §1º incisos II e III deve-se sim definir limites para unidades por andar assim como definir sim
73 diâmetros mínimos para as unidades de modo a se garantir conforto e qualidade ambiental aos
74 usuários. Fala que devem rever propostas de uso e ocupação do solo que se encontram sobre e
75 dentro da Faixa Marginal de Proteção (FMP) das lagoas de Itaipu e Piratininga. Fabricio
76 agradece as considerações. Por fim, diz, conclui dizendo Devem incluir nos mapas e texto: nomes
77 das ruas; nomes de edificações institucionais como igrejas, hospitais e unidades de saúde, Corpo
78 de Bombeiros, escolas públicas, etc. e escrever siglas utilizadas por extenso, como Cbmerj,
79 Fundurb, entre outros. Cynthia agradece a atenção. Com a palavra, Emmanuel Sader agradece as
80 contribuições e lembra que usem o horário de forma consciente para que todos os conselheiros
81 consigam falar e ter suas considerações enviadas à câmara. Seguindo as inscrições, o próximo é
82 José Carlos Freire, que cumprimenta todos e diz que na semana passada foi feito um
83 encaminhamento das novas ZEIS, as que não foram indicadas, que mencionadas por Cynthia
84 também tem um documento relacionados as antigas. O que está faltando, diz, é um quadro que



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 nomeie as siglas. API, por exemplo, Assentamento Precário Irregular, esse por estar na Lei, está
86 com a definição por escrito, mas os outros não. Para facilitar irão postar o quanto antes. Nos
87 assentamentos irregulares, diz, não tem só os sociais. Paulo Victor pergunta se mais algum
88 conselheiro gostaria de se manifestar. Como ninguém quis, passa para o assessor de Daniel
89 Marques, Ricardo Garcia. Ricardo diz que surgiu uma dúvida conjunta com Cynthia quanto ao
90 quadro 2 e quadro 3. Em relação à região de Pendotiba fez questionamentos quanto a um lote ter
91 parâmetros de uma frente mínima muito menor do que apresentado no PUR atual da região. E
92 você tem uma frente mínima dessas zonas, mas quando os imóveis vão pro afastamento são
93 muito grandes para quem deseja construir uma casa. Se olhar o quadro 3 os afastamentos são
94 nesse sentido. Sua dúvida é no sentido dessa frente mínima dos afastamentos laterais. Paulo
95 Victor pede que Fabricio esclareça. Fabricio diz que quando pensaram inicialmente nos
96 afastamentos, realmente pensaram no multifamiliar, então esse afastamento de 3 ou 4 se adequa
97 mais. Cynthia pede a Rogério e Fabricio que disponibilizem os arquivos pois só online melhora,
98 mas não resolve. Emmanuel confirma que foi feita a solicitação. Com a palavra, Daniel Sousa
99 pediu para justificar sua ausência da conselheira Regina Bienenstein devido à covid. Vinicius
100 Maciel diz que o objetivo é que tenha estímulo para que se tenha uma revitalização intensa no
101 centro. Vê que se paga outorga onerosa para o centro, e que ela é mais um fator de encarecimento
102 para quem vai morar lá. Pede para Paulo Victor explicar. Emmanuel pede e Paulo Victor explica.
103 Fabricio contribui dizendo que na verdade a outorga é um instrumento que não precisa
104 necessariamente fazer a infraestrutura no local, então é um instrumento de planejamento que
105 consegue promover de forma equilibrada esse bônus em função dessas novas construções. Fala
106 que outras obras como essa podem ser feitas em outros lugares da cidade. Fabricio responde
107 Ricardo. Responde Cynthia. Na questão do lote mínimo, vai muito em questão dos afastamentos
108 laterais, a ZCA mesma característica da ZDS. Conta que tem um capítulo de cota de referência.
109 Cota de referência de gabarito. Cynthia lembra que estão colocando uma ZCL+4. Paulo Victor
110 explica como será feita a correção. Emmanuel fala que gostaria de completar a ideia de que há
111 uma preocupação do secretário Renato com a outorga onerosa do centro no sentido que onde
112 houver determinação legal, essa preocupação existe, e iria sugerir, a nível da DM, se poderiam
113 dar alguma contribuição para que haja um estudo no sentido de dar uma calibragem que julguem
114 tecnicamente possível para que o estímulo através do gabarito não represente uma insuficiência
115 como a outorga onerosa, pois sabem que o que for retirado pode colocar o produto no mercado a
116 um custo que o mercado possa não absorver e assim não ter o êxito esperado. Todos sabem que
117 adensamento representa também um ganho de mobilidade urbana, pois se adensarem o centro,
118 um grande número de pessoas deixará de utilizar seus automóveis, sendo muito favorável a
119 mobilidade urbana. José Carlos Freire complementa dizendo que entende que o raciocínio deve
120 ser aplicado, pois as margens que o construtor tem são muito apertadas, então fomentariam e
121 contemplariam esse pedido também do mercado imobiliário. Paulo Victor lembra que têm um
122 problema crônico da faixa 1, por conta do baixo preço da edificação. José Carlos fala que o faixa
123 1,5 é produto de 133 mil reais, some a isso a outorga e não conseguiria esse valor. consegue
124 viabilizar investimento nesse valor. Emmanuel completa comentando que é muito importante que
125 a outorga exista efetivamente e ocorram projetos para que evitar excesso de outorga. Não está
126 afirmando que exista, mas que a equipe terá sensibilidade para analisar o estudo. Paulo Victor



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 pergunta se tem mais inscritos. Fala, tocando no assunto em questão, que é um grande admirador
128 da outorga onerosa. Com a palavra, a inscrita Vera gostaria de falar sobre a ZRM+3, pois já está
129 difícil de transitar e acredita que não tenha sido colocado propositalmente. Fabrício explica. O
130 representante da OAB, Dr. Luciano Santana pede a palavra para falar a respeito da outorga
131 onerosa, entretanto seu áudio apresenta problemas técnicos e o mesmo fica de apresentar suas
132 considerações por e-mail. Contribuições no chat: Cynthiam Gorham: Favor disponibilizar
133 arquivos de mapas. Pelo esclarecimentos sobre proposta de construções de até 20 pavimentos em
134 ZEPAC e ZEPACs são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda
135 dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante
136 definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos,
137 edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais,
138 sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos no Barreto no quadro III diz 20
139 pavimentos. ZEPAC na Praça Engenho do Mapa “eliminada” por ZCL +4, a ZEPAC deve ser
140 mantida. Por isso as propostas de construções multifamiliares nas rodovias não cabem,
141 especialmente 11 ou seja 13 pavimentos na rodovia Amaral Peixoto em Santa Barbara, são
142 contraditórias ao princípio. Um município rico como Niterói deveria prover habitação para sua
143 população mais pobre. Vera: Essa Fabrício respondeu. ZCA é sempre +2. Peço só que detalhe
144 mais o plano de Vila. Também espero que nos mostrem a minuta antes. Pede que Paulo Victor
145 informe sobre as novas redações. Pede que Fabrício fale sobre a ZRM+3 do Muriqui Pequeno e
146 Açude. Ricardo Garcia: § 4º. São consideradas de concessionárias de serviços públicos as
147 instalações físicas necessárias à coleta, tratamento e destinação final de resíduos sólidos ou
148 esgotos sanitários, estações de tratamento e reservatórios de água, usinas e reservatórios de gás,
149 estações de energia elétrica ou de serviços de telecomunicações. Paulo Victor após os
150 conselheiros eu gostaria de fazer o uso da palavra pelo mandato do Ver Daniel Marques. Paulo
151 Victor o Ver Daniel Marques solicitou para que nossos E-mails fossem cadastrados junto ao
152 Urbanismo, para pudéssemos ser avisados das reuniões do COMPUR, inclusive para receber o
153 Link da reunião. vereadordanielmarques@gmail.com ricardogarcia3012@gmail.com A reunião
154 teve seu término às 19h10min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.