



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

1 A 4ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2023/2025 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 31 de julho de 2023. Estiveram
4 presentes Mariana Vieira, Rafael Robertson, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, José Guilherme
5 Azevedo, Leandro Portugal, Thiago Brum, Manuel Amâncio, Joaquim Moura, Paulo Cheade,
6 Jean Pierre Biot, Vinicius Maciel, José Carlos Gomes, Jorge Luiz da Silva, Carlos Alberto
7 Serafini, Luciano Santana, Cynthia Gorham, Regina Bienenstein e Cora Hagino. A reunião foi
8 iniciada pelo subsecretário Fabrício Arriaga, que lembra que a atual reunião está pautada no
9 acordo judicial celebrado em 11 de julho de 2023. Agradece a presença de todos, conta que a
10 reunião está sendo gravada e será disponibilizada no site na mesa semana. Diz que tem alguns
11 informes, sendo eles: o primeiro é que o site está atualizado com os seguintes documentos: a
12 minuta do PL com os grifos em função da revisão da PGM; o calendário das oficinas, que já entra
13 na página inicial do site; conta que disponibilizaram no site um e-mail que foi criado
14 especificamente para essa finalidade, sendo ele leiurbanisticadeniteroi@gmail.com. Cynthia diz
15 que o site estava travado, e Fabrício responde que até incluiu alguns documentos na data
16 presente, mas que depois irão ver essa questão técnica. Conta que tem no site também o mapa 1
17 das zonas de uso alterado. As alterações foram: a adequação da ZPA ao limite do PARNIT e
18 mostra no mapa do slide. Conta que foram duas questões específicas que já estão alteradas. Fala
19 que existem três tipos de alteração: adequação da ZPA ao limite do PARNIT, adequação da ZPA
20 ao limite do Parque do Morcego e adequação da ZPA ao limite da FMP do Lagoa de Itaipu.
21 Todas já estão no mapa, diz. Fabrício prossegue, falando que gostaria de passar direto para um
22 ofício que o vereador Daniel Marques (presente na reunião) mandou para o COMPUR com várias
23 sugestões e contextualizações em função daquelas. Agradece, mas explica que tanto essa quanto
24 qualquer outra alteração de mapa serão feitas, caso consignadas ao longo do processo de
25 participação, após as oficinas para darem devolutiva na audiência do dia 11 de setembro de 2023.
26 Entendeu que essas alterações são mais estruturais, mas as demais continuarão recebendo e ao
27 longo do prazo irão analisar para fazer as devidas modificações. Além das alterações de mapa,
28 prossegue Fabrício, estão com a elaboração de uma nova cartilha em andamento e que deve ficar
29 pronta ao longo dessa semana. Diz que com certeza estará pronta antes da oficina. Cora solicita
30 que seja enviado aos conselheiros. Fabrício diz que sim; irão disponibilizar no site, mas podem
31 mandar também. O subsecretário conta que, sobre o COLAB, estão com uma expectativa muito
32 boa de lançar também ainda essa semana, provavelmente entre quinta e sexta-feira. Conta que os
33 painéis da NitTrans já têm chamada para a primeira oficina do dia 9. Cynthia pergunta quantos
34 painéis tem no momento, Fabrício responde que já está em três. Sobre a pauta, que é a
35 deliberação sobre os destaques dos conselheiros sobre o PL da Lei Urbanística. Conta que
36 elaboraram um resumo do resumo da lei. Conta que podem ler o artigo se considerarem
37 necessário, mas se pautar pela organização de 10 blocos, e os blocos estão relacionados aos
38 títulos da lei. Fala que os destaques serão votados para que os aprovados sejam objeto do
39 relatório de encaminhamento do conselho e os que não foram aprovados estarão consignados em
40 ata e em vídeo e também poderão ser apreciados, até de forma individual, pela Secretaria de
41 Urbanismo, sem prejuízo. A conselheira Cynthia informa que tudo que trouxe é referenciado a
42 mapa. Fabrício agradece a fala e diz que, sobre mapas, o que for alteração técnica de algum



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

43 limite, preferem consignar já como destaque aprovado para que a SMU faça uma análise com
44 mais propriedade. O que for conceitual será votado e deliberado na reunião extraordinária
45 mesmo. Pergunta se alguém tem alguma dúvida antes do início. Luciano da OAB diz que tem
46 uma parte do mapa que as terras são da União e no mapa diz que não são. O subsecretário diz que
47 essa é uma questão que pode ser encarada como conceitual. Fala que isso pode ser deliberado.
48 Com a palavra, a conselheira Cora diz que entendeu na última reunião que seria diferente; que era
49 pra fazerem destaques na lei, seria apresentado o mapa e iriam discutindo por regiões. Fabrício
50 diz que não foi como a secretaria entendeu. Fala que caso queiram ver algum ponto específico do
51 mapa podem dar zoom no slide ou tv e que o material está lá. Com a palavra, o conselheiro
52 Vinicius Maciel pergunta sobre o caso do Fonseca. Fabrício fala que aquilo que não for
53 conceitual, que for questão de delimitação técnica, a SMU irá receber para não perder tempo na
54 reunião. Cora pede uma questão de ordem e diz que não são só questões técnicas, e exemplifica
55 falando que caso o centro vai ter 22 ou 12 andares, não é técnica, mas também não é conceitual.
56 O subsecretário explica que caso não concorde com o gabarito, pode ser colocado como destaque
57 sem problema algum, o que está falando é que as delimitações em si serão recebidas pela
58 secretaria. Fabrício começa pelo bloco 1, que é composto pelos artigos 1º ao 13º. Nenhum
59 conselheiro tem nenhum destaque. Adiante, no bloco 2, que compreende os artigos do 14 ao 21,
60 Cynthia diz que APAC e APAP não estão descritos e que um deles não está conceituado. Fabrício
61 pergunta se não está no glossário e Cynthia diz que não sabe do glossário, mas que deveria estar
62 no corpo da lei. O artigo é o 21. Cora tem um destaque sobre o artigo 18 inciso VI sobre ZEIS.
63 Diz que na parte que fala das ZEIS. Fabrício pede para que votem o pedido de Cynthia. Cynthia
64 diz que não é um conceito, e que não tem a definição. Fabrício explica que podem considerar que
65 não há necessidade de ter o detalhe ali. Cynthia diz que uma lei que se propõe a ser simples e
66 clara precisa. O procurador Francisco Soares explica que qualquer coisa que for deliberada
67 precisa ser votada, que é uma questão de coletivo, ou então será encaminhado como uma
68 sugestão individual. Luciano da OAB diz que uma lei tem que ser específica e que precisa estar
69 lá, pois quem está votando são, em sua maioria, leigos, e precisa estar bem explicado. O
70 procurador Francisco fala que é uma questão de conceito e que leis se complementam, então o
71 conceito pode estar nessa lei ou em outra, não é uma obrigatoriedade. A conselheira Cynthia diz
72 que a lei inteira tem detalhes em tudo e, de repente, tem ZEPAC e APAP sem dizer o que é. Diz
73 que uma lei que se propõe para ser de fácil entendimento precisa de detalhamento. Fabrício fala
74 que o pedido de Cynthia irá se consignar como uma sugestão individual e o que for para deliberar
75 coletivamente, será deliberado. De volta a Cora, a conselheira fala sobre o artigo 18 inc. VI, que
76 fala da zona de centralidade em ZEIS. Acredita que deveriam remover “zona de centralidade em
77 ZEIS” e deixar somente “ZEIS”. Com a palavra cedida por Cora, a professora Regina explica que
78 eles consideram que delimitar ZC ZEIS em áreas populares significada que você vai incentivar
79 uma ocupação verticalizada e fazer com que comece um processo de gentrificação. Consideram
80 que delimitar ZEIS já é o suficiente para atender as zonas populares que existem na cidade, pois
81 já protege. Fabrício abre a votação do destaque e diz que a SMU entende diferente. O conselheiro
82 Paulo Cheade sugere que encaminhem a votação da seguinte maneira: quem apresenta o destaque
83 faz a defesa e, se for contrário ao que está previsto, deve ter uma contra-argumentação. Fabrício
84 explica que a SMU entende sim que ZC ZEIS é importante nesses territórios que já existem ZEIS



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

85 mas que podem ser potencializados com um pouco mais de densidade e em um contexto de
86 requalificação urbana. Abre para votação dos conselheiros: cinco votam a favor da inserção do
87 destaque: Regina Bienenstein, Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Luciano Santana e Paulo
88 Cheade. Oito votam contra a inserção: Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Vinicius Maciel, Thiago
89 Brum, José Carlos Gomes, Leandro Portugal, José Guilherme e Rafael Robertson. Vence a não
90 inserção. A reunião segue para o bloco 3, composto pelos artigos 22 a 39. Cynthia pergunta se
91 declividade está incluso no bloco, e Fabrício acredita que sim. As conselheiras Cynthia e Cora
92 tem um destaque no artigo 23 inc. III. Cynthia pergunta para o procurador Francisco e comenta
93 da lei federal de parcelamento, a lei 6766/79, que diz que tem que ser respeitada no parcelamento
94 do solo uma declividade de 30%. Esta lei que é sub, fala em 45°, que é 100%. Cynthia acredita
95 que a lei federal nesse caso é soberana sobre a lei municipal e gostaria que isso fosse esclarecido.
96 Fala que a lei federal excetua os casos que serão estudados pelo órgão competente. Fabrício fala
97 da nota 1 do quadro 2: “terrenos de acima 30° de declividade serão autorizados se atendidas as
98 exigências específicas dos órgãos municipais competentes.” Cynthia diz que o texto do quadro
99 fala outra coisa e Fabrício responde que o quadro é a lei. Cynthia acha que está contraditório.
100 Fabrício concorda e diz para colocar em votação o destaque. Cynthia fala que isso é uma
101 abertura para construir em área desapropriada e que é muito grave. Acredita que deveria ter sido
102 feito um desenho onde se visse as curvas de nível e a declividade dos morros vista a qualidade
103 dos mapas de Niterói. Fabrício conta que viram no regimento e que o presidente pode votar. Com
104 a palavra, o promotor Francisco fala que, só para contextualizar, o artigo 10º das atribuições do
105 presidente, no inciso VI diz “submeter a votação as matérias constantes da ordem do dia, apurar
106 votos e votar” e quando tem a questão do plenário, ele não tem nenhuma exclusão. O artigo 29,
107 prossegue, diz que a votação será sempre nominal e o artigo 32 diz que nenhum membro do
108 conselho presente à reunião poderá eximir-se de votar, ressalvando-se o disposto do parágrafo 2º,
109 do art. 25 deste regimento. É aberta a votação do destaque de Cynthia. Dez votam a favor:
110 Fabrício Arriaga, Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Regina Bienenstein, Luciano Santana, Paulo
111 Cheade, Vinicius Maciel, Leandro Portugal, José Guilherme e Rafael Robertson. Com a maioria,
112 fica consignado o destaque da conselheira Cynthia. Sem mais destaques, passam para o bloco 4,
113 que foi dividido em 3 partes: o primeiro trata dos parâmetros de ocupação do solo, que vai do
114 artigo 40 ao 70. Com a palavra, a conselheira Regina diz que gostaria de chamar a atenção que no
115 artigo 31, no parágrafo 4, que diz do parcelamento de interesse social deverá obedecer às
116 diretrizes dos parâmetros estabelecidos em regulamentação própria. Só que, diz a professora, os
117 argumentos utilizados em um evento e outro, pelo secretário Barandier, que tem argumentado que
118 definir parâmetros para ZEIS agora seria bom que evitaria outras leis futuramente. Fabrício
119 explica que no trecho específico estão falando de parcelamento, que são situações bem especiais.
120 Regina argumenta que se parâmetros de parcelamento são parâmetros urbanísticos e se gabarito é
121 também. Fabrício responde positivamente, e que a SMU entende que tem. Com a palavra, o
122 conselheiro Paulo Cheade diz que seu destaque é sobre a questão do subsolo, que é citado nos
123 artigos 47, 52, 56 e 57. Cheade lembra que há muito tempo, o COMPUR recebeu uma
124 comunicação do COMAN contrário a permissão de subsolo em toda a cidade e que isso não foi a
125 frente. A proposta de Cheade é que não seja permitido subsolo. Fala que quando se escava para
126 subsolo, irá encontrar água, o que acarretará no seguinte processo: primeiro uma escavação



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

127 bastante significativa, depois será feita uma laje para impermeabilizar o subsolo e isso irá criar
128 uma pressão muito grande no lençol freático, o que irá interferir no entorno de todas as obras e
129 que o dano ambiental é muito grande. A proposta é proibir o subsolo. Acredita que será uma
130 solução estética para a cidade, sem contar, prossegue, parar de interferir violentamente no meio
131 ambiente. A proposta: suspender subsolo e acrescentar um pavimento com embasamento.
132 Fabrício diz que a percepção da SMU é que, nesse caso, o subsolo contribui para liberar mais o
133 térreo e ter uma qualificação maior do mesmo. Fala que as questões ambientais são avaliadas pela
134 Secretaria de Meio Ambiente. Do ponto de vista da SMU, sem uma análise mais criteriosa, o
135 subsolo fica mantido como está na lei. O conselheiro Jean Pierre Biot pergunta se alguém da
136 SMU já fez um subsolo e se sabem o perigo que é fazer um, além de como ele encarece uma
137 obra. É aberta a votação do destaque de Paulo Cheade. Seis votam a favor: Paulo Cheade,
138 Vinicius Maciel, Luciano Santana, Regina Bienenstein, Carlos Serafini e Cynthia Gorham. Oito
139 votam contra: Fabricio Arriaga, José Guilherme, Manuel Amâncio, José Carlos Gomes, Mariana
140 Vieira, Thiago Brum, Luiz Vieira e Emmanuel Sader. O destaque não é inserido. Com a palavra,
141 a conselheira Cora diz que tem um destaque no artigo 50 parágrafo 4º. Fala que o artigo 50 é
142 muito importante por tratar da outorga onerosa. No parágrafo 4º é dito que o parcelamento dos
143 créditos referidos no artigo anterior pode ser conseguido em até 36 parcelas. A sugestão de Cora
144 é de que seja em 12 vezes, visto que existe um principio dentro do direito tributário relacionado a
145 capacidade contributiva. O individuo paga tributos conforme a sua capacidade contributiva.
146 Nesse caso, diz, a capacidade de uma empresa é muito maior que a de um cidadão comum.
147 Sugere que em 12 parcelas e que seria muito interessante para o município de Niterói. O vereador
148 Daniel Marques conta que aprovaram uma lei específica sobre o parcelamento da outorga na
149 câmara. O conselheiro Paulo Cheade fala que um tributo como a outorga onerosa, na verdade
150 quem paga não é a empresa, é o comprador. O que quer dizer, fala, para o comprador faz muita
151 diferença. Na verdade, não é capacidade contributiva, mas da do cliente que vai comprar. O
152 procurador Francisco Soares fala que tem dois esclarecimentos: em primeiro lugar é porque o
153 STF decidiu que a outorga não tem natureza tributária, ela é uma compensação pelo potencial
154 construtivo a mais. O pl foi encaminhado e aprovado pois desde o Plano Diretor de 1992 já
155 existir essa previsão, mas no Plano de 2019, por algum erro, não constou esse parcelamento. A
156 votação é aberta. Sete votam a favor da inserção: Cynthia Gorham, Regina Bienenstein, Carlos
157 Serafini, Luciano Santana, Manuel Amâncio, José Carlos Gomes, Thiago Brum. Oito votam
158 contra a inserção: José Guilherme, Fabricio Arriaga, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Vinicius
159 Maciel, Paulo Cheade, Mariana Vieira e Leandro Portugal. Por 8 votos a 7, fica consignada a não
160 inserção. Sem mais inserções no bloco 4, encaminham a reunião para o bloco 5, que é do artigo
161 71 ao 77. A conselheira Cynthia Gorham diz ter uma dúvida no artigo 77 por não conseguir ver o
162 quadro 6º ao mesmo tempo. Diz que o artigo fala de destinar vagas de bicicleta conforme o
163 quadro 6. Fabrício explica que o quadro 6 tem o mínimo de vaga de bicicletas por zona de uso;
164 também divididos em residencial, não residencial e não residencial especial. Fabrício explica que
165 são parâmetros mínimos por ter vaga de bicicleta em todos os empreendimentos. Fala que a única
166 zona de uso que não tem parâmetros é a ZPA. Regina Bienenstein diz que gostaria de chamar a
167 atenção para o artigo 66, dizendo que as aberturas vão ser regulamentadas por decretos
168 específicos, no parágrafo 4. A reunião passa para o bloco 6, que compreende os artigos 78 a 83.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

169 Com a palavra, o conselheiro Amâncio pergunta, a título de confirmação, diz, que tem algumas
170 ocupações dentro das áreas de meio ambiente, e cita o final da Rua Maria Paula com a Rua
171 Jornalista Aristides de Mello, e fala que é uma área ocupada em que teve um pronunciamento do
172 MP na época e queria saber o que vai se dar com essas áreas que já estão ocupadas. Fabrício pede
173 que Amâncio encaminhe forma mais direta pra SMU. Amâncio fala também que gostaria de
174 considerassem também todas as comunidades da cidade de Niterói como ZEIS. Fabrício conta
175 que já estão realizando uma avaliação junto com a Secretaria de Habitação em relação ao Plano
176 de Regularização Fundiária vigente. Diz que caso tenha outra contribuição nesse sentido pode
177 encaminhar direto pra SMU pela FAMNIT. Cynthia diz estar curiosa, visto que acha que as áreas
178 que Amâncio se refere estão no mapeadas no trabalho do Augusto. Com a palavra, o conselheiro
179 Paulo Cheade diz que no artigo 71 inciso III se fala da fachada ativa. Pergunta se a habitação de
180 interesse social vai poder ter unidade residencial no térreo. Fabrício conta que tem um artigo que
181 fala que sim, desde que respeitados os parâmetros. A reunião se encaminha para o bloco 6,
182 artigos 84 a 91. Passa-se para o seguinte, que são os artigos 92 e 93. A conselheira Cynthia diz
183 que retorna à retórica do Urbanismo que fala da importância da clareza dessa lei. Acredita ser
184 fundamental que os imóveis tombados e de interesse de preservação estejam claramente
185 identificados, relacionados e demarcados. Fabrício diz que entende e que a lista está consignada
186 em um decreto que acredita ter saído no ano anterior. Não concorda porque a lista é atualizável e
187 teriam assim uma defasagem de ficar atualizando os mapas de uma lei urbanística. Diz também
188 que particularmente não concorda. Cynthia pergunta quanto tempo a lei vigora, e Fabrício
189 responde que a lei urbanística pode durar 10 anos. O procurador Francisco diz que na verdade a
190 obrigatoriedade é do Plano Diretor, que muda a cada 10 anos. A lei urbanística pode estar junto
191 do Plano Diretor ou não, alguns municípios como Rio de Janeiro e São Paulo fizeram uma única
192 lei. No caso de Niterói, o Plano Diretor é de 2019 o projeto de lei de uso e ocupação do solo está
193 sendo discutido agora. Nada impede que quando for revisto em 2028-2029 que se coloque tudo
194 em uma única legislação. O decreto é o 14549/22. Cynthia acredita que isso sequer daria trabalho
195 visto que Niterói tem mapas excelentes. Fabrício diz que isso pode ser um encaminhamento de
196 mapa em função do esclarecimento do decreto, não necessariamente da lei. Com a palavra, o
197 vereador Tulio diz que gostaria de fazer uma observação: sabe que não tem direito a voto no
198 COMPUR, mas se preocupa com o decreto, que já é algo que vêm falando desde a primeira vez
199 que a lei foi aprovada pelo COMPUR e que entendem que um decreto é mais frágil que uma lei.
200 Enxerga essa fragilização do patrimônio histórico com muita preocupação, diz. O destaque da
201 conselheira Cynthia pela inserção dos imóveis preservados de demarcação no mapa. Seis votam a
202 favor: Regina Bienenstein, Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Luciano Santana, Paulo Cheade e
203 Vinicius Maciel. Nove votam pela não inserção: Fabrício Arriaga, José Guilherme, Manuel
204 Amâncio, José Carlos Gomes, Thiago Brum, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Mariana Vieira e
205 Leandro Portugal. Fica consignada a não inserção do destaque. O próximo bloco é o de
206 Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, os artigos 94 e 95. Com a palavra, a
207 professora Regina diz que vem repetindo que uma ZEIS tem a informalidade como caráter de sua
208 ocupação. Dito isso, colocar 5 pavimentos numa ZEIS, para ela, significa letra morta, pois não
209 será usada. A menos pelos que estão chegando e queiram se colocar de maneira formal naquele
210 território. O momento adequado para se definir parâmetros urbanísticos para as zonas é no



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

211 momento da regularização fundiária e urbanização. No momento em que se tem o levantamento
212 das características daquele território se define um gabarito e uma série de coisas de acordo com
213 aquelas características e a partir daí cada família que receber sua escritura passará a obedecer a
214 lei urbanística da cidade. Progressivamente esses territórios vão entrando no “território
215 planejado” diz; porquê se não é fator de gentrificação. A professora se refere ao artigo 94
216 parágrafos 4º e 5º. Cynthia fala que isso até abre uma brecha para que se repitam situações como
217 a da Muzema, Rio de Janeiro, por exemplo. Fabrício explica que nesse caso, nesse artigo, não é
218 ZEIS. Seria, teoricamente, o Faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida. Com a palavra, o conselheiro
219 Amâncio fala que a questão é contornar a construção dos conjuntos habitacionais e que
220 precisavam que fossem zonas mistas de uso, visto que ali as pessoas ficam isoladas de tudo.
221 Outra questão, diz, como o Zilda Arns, que foi proclamado equipamento público; o investimento
222 feito na Fazendinha, diz, é necessário. Gostaria que olhassem a questão dos equipamentos
223 públicos. Pergunta porque o Estado não entra em projetos habitacionais no município de Niterói.
224 Fabrício fala que considera interessante colocar como destaque o uso misto vinculado ao
225 empreendimento de habitação de interesse social, acredita que podem pensar em um artigo que
226 fale mais explicitamente disto, em sua opinião. Sobre os equipamentos públicos, diz que é uma
227 análise que é feita no âmbito do programa federal, então fica um pouco complicado criar uma
228 regra nesse sentido se já existe uma regra federal que a CEF já avalia, então acha que, caso
229 Amâncio queira, podem botar em votação o destaque sobre inserção de uso misto ou estudo de
230 um artigo específico de uso misto para novos empreendimentos de interesse social. Amâncio
231 concorda e é aberta a votação para quem é a favor da inserção deste artigo de uso misto para
232 empreendimento de interesse social. A votação é quase unânime, tendo abstenções somente de
233 Leandro Portugal e Mariana Vieira. Fabrício segue para o bloco 7, que vai dos artigos 96 até 119.
234 A professora Regina diz ter uma dúvida no artigo 100. Lê que o uso residencial para fins de
235 interesse social é aquele destinado a produção e regularização habitacional podendo ser de
236 promoção pública ou privada especialmente em zonas de especial interesse social devendo seguir
237 parâmetros urbanos da zona de uso correspondente ou legislação municipal específica. Pergunta
238 se de interesse social, e Fabrício responde que sim. Fala que podem, caso não seja destaque,
239 consignar como dúvida e depois responder de uma forma mais clara. A professora diz que acha
240 que tem que esclarecer isso. Regina defende as áreas populares demarcadas como ZEIS por ser
241 uma proteção para essas áreas. No seu entender, o uso residencial para fins de interesse social
242 deve ser uma ZEIS, e não outra zona qualquer. Regina propõe retirar o parágrafo. Quatro votam a
243 favor da proposta Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Regina Bienenstein e Luciano Santana. Onze
244 votam pela manutenção do artigo 100 José Guilherme, Fabricio Arriaga, Emmanuel Sader, Luiz
245 Vieira, Vinicius Maciel, Paulo Cheade, Thiago Brum, Manuel Amâncio, José Carlos Gomes,
246 Leandro Portugal e Mariana Vieira. O artigo permanece. Cora diz ter uma dúvida no artigo 107.
247 Na parte que diz “estabelecimentos hoteleiros caracterizados por edificações com finalidades
248 específicas de atividade turística, podendo ou não sofrer fracionamento e individualização de suas
249 áreas privativas com manutenção do uso hoteleiro” pergunta o que seria o fracionamento, se é a
250 pessoa ter um hotel e depois querer vender como apartamento. Sua dúvida é pela lei prever uma
251 área mínima de 28m², mas já estão vendo em Niterói apartamentos de 17m² sendo vendidos. O
252 artigo a preocupa por parecer dar margem a esse cenário. Fabrício isso explica que isso não tem a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

253 ver com área mínima; área mínima vai ter que ser mantida para qualquer tipo de empreendimento
254 que for vinculada a ela. Tem a ver com a titularidade desses quartos, que pode viabilizar
255 determinados empreendimentos hoteleiros melhor do que com um único dono. Cora pergunta se
256 não pode se transformar em uma área residencial. O procurador Francisco explica que não, pois o
257 caput diz estabelecimentos hoteleiros, então a função é ser hotel, caracterizado por edificações
258 com finalidade específica à atividade turística, então não é uso residencial. O que muda aqui, diz,
259 o procurador, é que a empresa ao invés de ser dona de tudo, ela vende unidades. Cora propõe a
260 retirada do artigo 107. Quatro votam favor Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Regina Bienenstein
261 e Luciano Santana. Onze votam pela manutenção do artigo José Guilherme, Fabrício Arriaga,
262 Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Vinicius Maciel, Paulo Cheade, Thiago Brum, Manuel Amâncio,
263 José Carlos Gomes, Leandro Portugal e Mariana Vieira. O artigo é mantido. Fabrício pergunta se
264 alguém tem algum destaque entre os artigos 120 e artigo 128. Ninguém tem e passam para o
265 bloco 8, que vai do artigo 129 ao 170. Cora tem uma sugestão no arquivo 128 que fala de retrofit.
266 Sugere a inserção de um parágrafo falando na reconversão de edificações para fins de moradia
267 popular. A proposta é colocada em votação. Doze votam a favor José Guilherme, Cynthia
268 Gorham, Carlos Serafini, Regina Bienenstein, Luciano Santana, Manuel Amâncio, José Carlos
269 Gomes, Vinicius Maciel, Paulo Cheade, Emmanuel Sader, Luiz Vieira e Fabrício Arriaga.
270 Leandro Portugal e Mariana Vieira se abstém. A proposta é aprovada. Com a palavra, a
271 professora Regina diz que tem uma proposta de utilização de prédios vazios e subutilizados e
272 terrenos. Diz que não sabe onde isso pode entrar. Fabrício diz que está até conversando com o
273 procurador aonde inserir, mas que podem deixar como uma sugestão final para avaliar e pensar
274 em alguma forma de estudar isso. Cynthia diz ter um destaque no artigo 128, parágrafo primeiro
275 inciso II. A conselheira gostaria que ele fosse eliminado. O artigo fala que fica dispensado área
276 mínima de unidades habitacionais. Fabrício diz que particularmente discorda. É aberta a votação
277 para a proposta de excluir a parte do “dispensa” e incluir as dimensões de áreas mínimas
278 precisam ter. Quatro votam pela substituição e inclusão artigo da lei Cynthia Gorham, Carlos
279 Serafini, Regina Bienenstein e Luciano Santana. Onze votam pela manutenção José Guilherme,
280 Fabrício Arriaga, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Vinicius Maciel, Paulo Cheade, Thiago Brum,
281 Manuel Amâncio, José Carlos Gomes, Leandro Portugal e Mariana Vieira. O artigo é mantido
282 como está. Cora fala que no artigo 136 o trecho “A prefeitura não se responsabiliza pela
283 estabilidade da edificação, do equipamento ou qualquer sinistro do acidente decorrente da
284 deficiência do projeto de sua execução e instalação bem como de sua utilização.” Fabrício diz
285 que a prefeitura não pode se responsabilizar pela execução da obra em si. Se a pessoa coloca ou
286 executa uma estrutura de forma inadequada não tem que ser a prefeitura a responsabilizada, diz.
287 A reunião passa para o bloco 9, que vai do artigo 171 ao 222. Na parte de edificação existente,
288 que é do 171 ao 177, o subsecretário pergunta se alguém tem destaques. O próximo é o capítulo
289 4, que vai do 178 ao 198. Cora diz que estão falando de construção, mas que não viu nenhum
290 artigo falando da não utilização, do não cumprimento da função social da propriedade. Fabrício
291 diz que, salvo engano, isso está nas diretrizes. Cora diz que sabe que está no Plano Diretor, mas
292 também poderia estar na lei. Fica consignada a sugestão. Passam para o bloco seguinte, que é do
293 artigo 199 ao 222. Com a palavra, a professora Regina fala do artigo 203. Fabrício diz que as
294 áreas mínimas de um faixa 1 giram em torno de 40m². Quando foi pensado que ali poderia ter



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

295 uma área menor, foi para facilitar a aderência da lei federal e facilitar esse tipo de
296 empreendimento. Regina pede que se registre que considera absurdo tentarem reduzir o custo da
297 habitação de interesse social reduzindo espaço para a família e reduzindo a qualidade da
298 construção. Verdadeiros cubículos, prossegue, nos quais as pessoas são socadas e os móveis que
299 compram nas lojas não cabem. Com a palavra, Emmanuel Sader diz que particularmente
300 concorda e acha que a preocupação é permitir que se viabilize os parâmetros que o governo
301 federal está aprovando para o programa Minha Casa, Minha Vida. Então, diz, se eliminarmos
302 podemos estar levando duas desvantagens: o aumento de custo e o aumento de área, e estariam
303 privando a cidade de empreendimentos que não sejam atendidas as áreas mínimas. A professora
304 Regina diz ter uma proposta: a sala dos empreendimentos de interesse social, sua dimensão,
305 deverá seguir as regras dos programas federais. É colocado em votação a inclusão ou a
306 substituição do texto “[...] 2,20m para empreendimento habitacional de interesse social” por
307 “deve seguir as regras do programa nacional de habitação interesse social vigente.” A proposta de
308 Regina Bienenstein vence por unanimidade. A professora pede para verem o artigo 204, no qual
309 falam de ZEIS e novamente de decreto regulamentar. Diz que tudo está sendo levado para uma
310 legislação posterior, menos o gabarito das ZEIS ocupadas. Fabrício diz que defendem que seja
311 assim para não definir áreas mínimas nessas edificações que são tão diversas em termos de
312 tipologia. Regina fala que não é um destaque, mas um comentário. A reunião passa para o bloco
313 10, das disposições finais e transitórias, que vai do artigo 223 ao 228. Cynthia diz ter um
314 destaque relativo ao fato de obra de garagem não precisar entrar em outorga. O artigo é o 226,
315 parágrafos 1º ao 3º, diz o procurador. A conselheira Cynthia fala do parágrafo 3º: Diz que no caso
316 da doação, o direito de construir um imóvel fica dispensado da contrapartida da outorga onerosa.
317 Fabrício diz que a contrapartida da outorga onerosa é uma condição para todos os imóveis do
318 município que construam acima do potencial básico de construção. No caso das garagens de
319 ônibus, diz, é que estão colocando uma condição adicional: ou que a garagem fique no mesmo
320 local ou tenha que ter um outro imóvel no município para que a garagem seja localizada, de
321 forma que não prejudique o sistema de transporte da cidade. Como já vão colocar essa condição,
322 eliminou a outra; trocou uma pela outra. Cynthia diz que acha as garagens de ônibus super bem
323 localizadas e estão retirando a outorga daquele lugar. Fabrício fala que no município tem uma
324 condição e nesse caso são duas; estão eliminando uma e trocando pela outra. Com a palavra, o
325 procurador Francisco Soares conta que em um primeiro momento, quando ainda não era o
326 procurador geral do município, o antigo procurador opinou pela retirada deste artigo por entender
327 que isso violava o entendimento do STF que era uma espécie de tombamento de uso. Depois que
328 foi explicada a intenção pela SMU, a PGM fez a proposta de alteração da redação e na verdade o
329 interesse é que as garagens de ônibus permaneçam dentro da cidade de Niterói. Se a empresa
330 quiser alterar aquela garagem, a contrapartida é doar para o município um terreno que tenha a
331 mesma capacidade operacional de atuar como garagem. Se prevista outorga onerosa, na verdade
332 ele estaria com duas contrapartidas naquela situação. Cynthia quiser se mudar de um terreno
333 excepcional e quiser colocar em um lugar pior. Pergunta se o terreno ali poderá ser construído
334 sem outorga. Fabrício diz que se ele fizer isso, aquilo é dele, mas o próximo terreno terá que ser
335 do município, terá que ser doado; ou seja, não é vantajoso. Cynthia diz que quer colocar como
336 destaque a supressão do parágrafo 3º. Quatro votam pela supressão: Cynthia Gorham, Carlos



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

337 Serafini, Regina Bienenstein e Luciano Santana. Oito votam pela manutenção Fabrício Arriaga,
338 Mariana Vieira, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Manuel Amâncio, José Carlos Gomes, Thiago
339 Brum e Leandro Portugal. Fica consignada a manutenção do parágrafo 3º. Com a palavra, o
340 conselheiro Amâncio pergunta como é calculado o valor da outorga. Fabrício diz que a fórmula
341 da outorga vem do Plano Diretor e precisavam operacionaliza-la na lei. Conta que tem o fator de
342 planejamento e o fator social; eles são inseridos na fórmula e se calcula o valor da outorga de
343 acordo com cada empreendimento e cada região da cidade. Amâncio fala, hipoteticamente, que
344 foi construído um empreendimento em Icaraí, e pergunta se teria como essa outorga ser aplicada
345 exatamente na comunidade do Morro do Cavalão. Amâncio encaminha seu destaque: a outorga
346 de empreendimentos em zonas limites à ZEIS sejam aplicadas imediatamente nas ZEIS mais
347 próximas. Regina pergunta se a fórmula leva em consideração o valor da venda do imóvel.
348 Fabrício diz que leva em consideração o PUB. Regina pergunta se o valor é uniforme na cidade.
349 Fabrício explica que existe uma diferenciação de fatores de planejamento por região. Então, diz, a
350 Região Norte paga menos que as Praias da Baía, por exemplo. Regina diz que as áreas populares
351 tem mais outorga que as outras, e se está morando em uma comunidade na periferia teria menos
352 dinheiro para aplicar em sua comunidade. Fabrício diz que não necessariamente, diz que no
353 destaque se fala de um empreendimento que está imediatamente do lado de uma ZEIS. A outorga
354 da cidade inteira pode ser usada em qualquer lugar independente do valor que ela foi capturada
355 pela região. O destaque é referente a empreendimentos com ZEIS do lado. Regina cita que no
356 passado todo o dinheiro arrecadado ficava com a FUHAB, o que não acontece mais, e precisa que
357 isso fique bem claro. Fabrício diz que não vai somente. Regina e Cynthia falam que isso deixa o
358 município com cada vez menos dinheiro para habitação de interesse social. O subsecretário diz
359 que entende o que está sendo dito, mas que tem que ter muito mais dinheiro considerando que a
360 outorga vai ser pra cidade inteira. Cora diz ter uma dúvida sobre o que Amâncio disse; fala que
361 entendeu, mas questiona se isso não iria de confronto ao Plano Diretor em termos jurídicos.
362 Como ideia de destaque, Fabrício diz que é interessante, mas que se for aprovado não quer dizer
363 que vai para o projeto, que terá que ser avaliado com mais calma. Fabrício abre a votação para o
364 destaque de Amâncio: inserir algum parágrafo que permita que a outorga onerosa capturada em
365 empreendimento ao lado de ZEIS vá diretamente para a ZEIS imediatamente ao lado do
366 empreendimento. Nove votam a favor do destaque: Cynthia Gorham, Fabrício Arriaga, Mariana
367 Vieira, Manuel Amâncio, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, José Carlos, Thiago Brum, Leandro
368 Portugal. Por maioria, fica aprovado o destaque proposto por Amâncio. Fabrício pergunta se mais
369 alguém tem destaque entre os artigos 223 e 228. Sem novos destaques, a reunião se encaminha
370 para analisar os destaques dos mapas. Cynthia diz no momento não lembrar do nome da estrutura
371 viária, mas que gostaria de reduzir a hierarquia que vai da rótula ou rotatória do túnel Charitas-
372 Cafubá até atrás do Clube Naval. Fabrício pergunta o que ela deseja propor. A conselheira diz
373 que, salvo equívoco, o eixo estruturante não se limita ao trecho até a maternidade, ele continua
374 até o Clube Naval. Para Cynthia, isso é para viabilizar o ZRA+15 sobre a zona de amortecimento
375 do PARNIT. Fabrício diz que entende que tem características de eixo mesmo e podem botar em
376 votação ou podem colocar como revisão técnica. Fabrício diz também que irão votar questões de
377 mapa que forem mais conceituais e aquelas que forem de revisão técnica serão encaminhadas
378 diretamente, sem precisar de votação. Voltando nos mapas, Cynthia diz que acha que ZCA é um



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

379 problema e que estão colocando permissão de construção em todas as franjas dos morros como
380 podendo ter dois pavimentos. No mapa do Morro do Preventório, a conselheira mostra desenho o
381 tracejado do túnel onde tem um ZCVS justamente onde a comunidade foi removida porque não
382 podia ficar por causa do túnel. Cynthia fala que a prefeitura reduziu a ZEIS e que colocaram uma
383 zona verde, ZCA, em cima. Conta que a SECONSER foi ali, removeu as pessoas alegando risco
384 estrutural e demoliram as casas e depois ofereceram R\$1000,00 por mês e durante um ano e todo
385 mundo saiu. Acha um absurdo remover uma comunidade dentro de uma ZEIS e agora falar que é
386 uma ZCA, o que prossegue na cidade inteira, diz. Acha que o critério é equivocado e que tem que
387 ser revisado em todos os lugares. Fabrício diz que o critério para definição de ZCA foi que tudo
388 que era zona de uso ou fração com característica de ZCA. Fala que podem votar um
389 encaminhamento de revisão, visto que a SMU já vem fazendo uma revisão mais apurada.
390 Discorda que as ZCAs foram feitas de forma indiscriminada, mas seguindo critérios e legislação
391 específicas de cada região. A professora Regina diz ter uma proposta: se ali era uma ZEIS, que
392 retorne à condição de ZEIS. É encaminhada a revisão técnica pedida por Cynthia. Cynthia pede
393 também que um terreno ali não é “de” marinha, é “da” Marinha, forças armadas, terreno de
394 União. O procurador Francisco diz que, no seu entendimento, se a Marinha quiser construir ali, o
395 terreno é da União, e está sujeita aos parâmetros locais, ou seja: se não tiverem parâmetros locais
396 ela não pode construir nada. O vereador Daniel Marques diz que tem coisas da Marinha que estão
397 abaixo do parâmetro construído, e que é grave. O procurador diz que é perigoso zerar o
398 parâmetro. Com a palavra, a conselheira Cora pergunta se, no mapa, a ZCM +21 está do lado
399 Terminal. Fabrício confirma. Regina e Cora dizem ter uma proposta que é mudar, e questiona em
400 porquê haver um aumento de gabarito se Niterói no último censo teve uma redução. Fabrício diz
401 que, para a SMU, não é um aumento de gabarito por já ser um gabarito existente no local e
402 querem sim adensar o centro da cidade. Regina diz que elas têm uma proposta muito mais pela
403 perspectiva de resguardar. A proposta é que na primeira quadra tenham 8 pavimentos, na segunda
404 14 e na terceira mantenha o 21. Quatro votam a favor da redução do gabarito Cynthia Gorham,
405 Carlos Serafini, Regina Bienenstein e Luciano Santana. Dez votam pela manutenção Fabrício
406 Arriaga, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Vinicius Maciel, Paulo Cheade, Thiago Brum, Leandro
407 Portugal, José Carlos Gomes, Manuel Amâncio e José Guilherme. Fica mantido da forma como
408 está no mapa. A professora Regina diz que uma das propostas é a necessidade urgente de
409 demarcação da faixa marginal da Lagoa de Itaipu. Fabrício diz que fizeram alteração no mapa
410 que a ZPA neste mapa está adequada ao limite da faixa marginal de proteção da Lagoa de Itaipu.
411 Cora pergunta sobre um ZRA no mapa que quase chega na areia. Fabrício fala que essa que é a
412 adequação. Explica que a antes o ZRA+6 estava ultrapassando a faixa marginal e recuaram para
413 atrás da faixa. Alguns conselheiros pedem zoom no mapa da apresentação e localizam a Restinga.
414 Fabrício diz que farão o encaminhamento de uma revisão técnica. Cynthia pede uma revisão
415 técnica do traçado. Fala também sobre o canto da Itaipu que o Plano Diretor define como ZEIS,
416 além, de outras que não estão sendo respeitadas conforme encaminhou. Fala que não pode ser
417 colocada nem na Duna Grande e nem no canto da Itaipu uma ZUM+2, pois ambas são ZEIS.
418 Fabrício diz que podem sim fazer as modificações no que esteja no Plano Diretor, porém é mais
419 um assunto de revisão técnica de todas as ZEIS como já estão fazendo com a Secretaria de
420 Habitação. Cynthia diz que gostou da fala sobre poder fazer as modificações, mas que existem



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

421 diversas outras que foram abolidas e já encaminhou a lista no passado ao COMPUR. Fabrício
422 pede que encaminhe não somente para o e-mail do COMPUR, mas também o da Lei Urbanística.
423 Com a palavra, a conselheira Regina diz que queria propor para o centro de Niterói prédios e
424 terrenos vazios ou abandonados como ZEIS. Citam especificamente o Prédio da Caixa
425 Econômica Federal, o terreno da Justiça Federal na Rua Amaral Peixoto, o prédio do INSS, o
426 prédio da Rua Dr. Celestino 177 em frente ao Niterói Shopping e outro prédio na Rua Professor
427 Plínio Leite. Fabrício diz que as questões específicas de demarcação de ZEIS em vazios precisam
428 ser mais estudadas e a SMU entende que nesse momento não tem como encaminhar isso dentro
429 da Lei Urbanística. Regina diz saber que a proposta será rechaçada pela SMU com o argumento
430 de que são áreas pequenas demais e sem variedade o suficiente pra justificar ZEIS. Só que ZEIS,
431 diz a professora, é uma área onde predomina habitação de interesse social, então não tem tanta
432 variedade de uso e pode ser de qualquer tamanho. Diz que gostaria que isso fosse pensado com
433 muita boa vontade, visto que Niterói tem um déficit habitacional importante e que precisa ter
434 lugar onde o trabalhador que constrói a cidade possa morar. Fabrício pergunta se a professora
435 quer colocar como destaque ou sugestão geral. Regina prefere que fique como sugestão. Regina
436 propõe também que ao longo das Rua Marquês de Paraná e São Lourenço o gabarito seja 12
437 pavimentos e não 17. Acha uma subida um salto excessivo. Com a palavra, Cora fala que são
438 duas vias importantes e ficam preocupados com os moradores. Fabrício diz que não estão nem
439 aumentando o gabarito, estão mantendo. Coloca em destaque a diminuição do gabarito na
440 Marquês de Paraná e na São Lourenço dos atuais 17 para 12. O destaque é aprovado por Cynthia
441 Gorham, Carlos Serafini, Regina Bienenstein e Luciano Santana. Não aprovam o destaque
442 Fabrício Arriaga, Mariana Vieira, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, Manuel Amâncio, Vinicius
443 Maciel, Paulo Cheade, Thiago Brum, José Carlos Gomes, Leandro Portugal e José Guilherme.
444 Com a palavra, o vereador Daniel Marques levanta uma questão de ordem e pergunta o que se
445 desdobra quando a SMU fala que vai levar para uma consideração técnica ou destaque no
446 relatório. O subsecretário de Urbanismo Fabrício explica que irão dar uma devolutiva sobre o
447 relatório, provavelmente antes da audiência pública do dia 11 de setembro junto com as
448 devolutivas das 6 oficinas. Tudo que for aprovado do relatório, a SMU dará uma devolutiva, até
449 por parte do acordo, sobre internalizar ou não outra proposta e se não internalizar o porquê o não
450 está fazendo. O vereador pergunta se seria também em uma extraordinária do COMPUR antes da
451 última de setembro. Fabrício explica que pelo acordo só têm a do dia 18 de setembro. Daniel
452 Marques pergunta se a ideia é a devolutiva ser na última e Francisco e Fabrício falam que a
453 proposta é votar a proposta de texto final. Fabrício explica que a audiência vai ser uma devolutiva
454 de tudo que foi feito em termos de participação e o COMPUR do é a proposta de redação final do
455 executivo após a oitiva e devolutiva realizadas. Com a palavra, a professora Regina fala que na
456 ZRA+15 em Charitas passar para 6 pavimentos, considerando que está localizada na zona de
457 amortecimento do PARNIT e na zona de amortecimento dos sítios da paisagem cultural urbana
458 setor C, do setor B, entrada da Baía, patrimônio mundial da Unesco. Regina fala também que
459 Charitas não tem nenhum prédio e esse será uma aberração no único terreno vago. Quatro votam
460 a favor da redução de gabarito na pedreira de Charitas: Cynthia Gorham, Carlos Serafini, Regina
461 Bienenstein e Luciano Santana. Dez votam pela manutenção do gabarito: Fabrício Arriaga, José
462 Guilherme, Amâncio, Emmanuel Sader, Luiz Vieira, José Carlos, Thiago Brum, Paulo Cheade,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

463 Vinicius Maciel e Leandro Portugal. Cynthia pergunta qual a justificativa e Fabrício responde
464 que ali é um local que está muito próximo à estação de transporte. Regina diz ter mais uma
465 proposta: ao longo das rodovias RJ-104 e RJ-106 reservar uma faixa de 100m após logo a faixa
466 da rodovia para serviços, comércios e não ter 13 pavimentos na beira de uma rodovia na divisa
467 com São Gonçalo. Cynthia diz que gostaria de justificar a proposta de Regina, e fala que o
468 zoneamento proposto pela SMU na RJ-104 e 106 contraria os princípios de adensamento da
469 própria Secretaria de Urbanismo. Acha muito problemático isso na beira de duas rodovias.
470 Fabrício diz que a questão técnica do trânsito, nesse caso, existe uma preocupação do próprio DE.
471 A proposta é uma faixa de 100m para uso comercial, industrial, serviços, postos de gasolina; esse
472 tipo de uso na beira da estrada. Seis votam a favor do destaque: Cynthia Gorham, Carlos Serafini,
473 Regina Bienenstein, Luciano Santana, Paulo Cheade e Vinicius Maciel. Oito votam por não
474 aprovar o destaque: Fabrício, Luiz Vieira, Emmanuel Sader, Amâncio, José Carlos, Thiago
475 Brum, Leandro Portugal e José Guilherme. Cynthia pede que justifique. Fabrício diz que
476 tecnicamente isso é resolvido pelo DF. A conselheira Cynthia Gorham diz que tem erro no
477 quadro 9, na relação de arcabouço legal não existe lei 3195/13, a 3195 é de 2016 e se refere ao
478 PUR de Pendotiba. Sugere que fosse colocado em ordem cronológica. É colocado como revisão
479 técnica. A outra questão, diz Cynthia, quer saber porque o Plano Diretor fala diversas em ZEIA e
480 foi ignorada pela SMU. Fabrício fala que também será feita essa avaliação técnica. Com a
481 palavra, o conselheiro Vinicius Maciel diz que gostaria de falar sobre o Fonseca, que era um pl
482 bastante restritivo em relação ao desenvolvimento da região. Uma das maneiras, diz, de ajustar
483 isso é que ao longo ZEU+11 do Fonseca; sugere que seja expandido o limite da quadra, pois da
484 forma que está, para no meio. A proposta é uma revisão técnica dos limites dessa ZEU. A
485 proposta é encaminhada. A professora Regina pede que a sua sugestão dos 100m vá para revisão
486 e Fabrício acata. Cora sugere que todas essas propostas sejam revisadas e então adequadas.
487 Fabrício diz que é por isso que estão fazendo uma revisão. O que está sendo tirada nessa
488 extraordinária do COMPUR são os destaques aprovados como relatório e o que for revisão é
489 praticamente um destaque aprovado. Cynthia pede pra reiterar que as coisas institucionais sejam
490 demarcadas. Fabrício diz que aí cai na questão de demarcação de edificações. O procurador
491 Francisco diz que isso é uma questão de uso. Cora pede uma revisão técnica da Lagoa de
492 Piratininga. O subsecretário Fabrício pergunta se mais alguém tem algum destaque. Como
493 ninguém se manifesta mais, agradece a presença de todas e declara encerrado o encontro. A
494 reunião teve seu término às 20h57min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.