



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

1 A 5ª 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 25 de setembro de 2023. Estiveram  
4 presentes os conselheiros do COMPUR: Mariana Vieira, Emmanuel Sader, Breno Freitas, Luiz  
5 Vieira, José Guilherme Azevedo, Roberto Jales, Anderson Rodrigues, Marcelle Freitas, Thiago  
6 Brum, Manuel Amâncio, Paulo Cheade, Vinicius Maciel, José Carlos Gomes, Rebeca Martins,  
7 Regina Bienenstein e Cora Hagino. Também estiveram como visitantes Victor Moraes do  
8 COMAN, Rosana Betty do COMTUR, Augusto Alves do IAB-LM, Fernando Tinoco da ACN,  
9 os vereadores Paulo Eduardo Gomes e Professor Túlio e o assessor Ricardo Garcia. A reunião foi  
10 iniciada pelo subsecretário Fabrício Arriaga, que constata quórum e lembra estar seguindo o  
11 acordo judicial celebrado em 11 de julho de 2023 entre o MP e a Prefeitura de Niterói por meio  
12 da PGM. Fabrício saúda os presentes e explica que esse é um COMPUR um pouco diferente,  
13 visto que foram convidados representantes de outros conselhos municipais. Com a palavra, o  
14 procurador Francisco Soares explica que estão no processo de continuidade do aprimoramento da  
15 discussão do projeto de lei de uso e ocupação do solo. Francisco lembra de todos os encontros  
16 que aconteceram antes dessa reunião, lembra que na audiência do dia 11 de setembro foi  
17 realizada uma apresentação de tudo que foi colhido e que hoje (25 de setembro), como foi  
18 previsto na cláusula 3ª do acordo, levam ao COMPUR e convidam membros de outros conselhos  
19 para que possam manifestar suas deliberações. Nos termos dessa cláusula, ficou definido que  
20 após os termos dos procedimentos de oficina e audiência pública, o pl retornará ao COMPUR  
21 para deliberação definitiva sobre a proposta final para a redação do PL 161/2022 com previsão  
22 inicial de ocorrer dia 18 de setembro, que foi alterada para dia 25 para cumprir o prazo de  
23 convocação, diz. O procurador diz que em seguida será feita a deliberação com a apresentação do  
24 pl que foi feito na audiência pública e será repetido e também a devolutiva. Sabe que existem  
25 divergências, e que as divergências podem ser consignadas em ata sem nenhum problema.  
26 Francisco diz que esse encontro, junto com a reunião do COMAN que acontecerá no dia seguinte,  
27 é uma parte final do que será a proposta do executivo. Não significa que isso será a lei; uma vez  
28 finalizada a fase do executivo, ele retornará ao legislativo e os vereadores e a câmara farão  
29 ampliação da discussão popular e também poderão ser feitas emendas. Nada do que for discutido  
30 na presente reunião, explica, é a versão final; é a proposta que o executivo vai encaminhar para a  
31 câmara. Francisco lembra que tudo está gravado e disponível para o público. Fabrício agradece o  
32 esclarecimento e faz alguns informes. Diz que no site a prefeitura tem os resultados do Colab, as  
33 reuniões extraordinárias do COMPUR e do COMAN, o material completo das oficinas  
34 participativas, o relatório síntese dos atos praticados no âmbito do acordo judicial, o pl da lei  
35 urbanística modificado e atualizado, o material da audiência pública do dia 11 de setembro e tem  
36 também o relatório da devolutiva final do executivo que consta tanto as alterações como as que  
37 não foram acolhidas e o motivo. Informa os presentes que na última sexta-feira receberam um e-  
38 mail do MP em relação a alguns esclarecimentos como as ZEIS que criaram, responderam hoje e  
39 encaminharam para os conselheiros por e-mail. Fabrício explica que irá realizar a apresentação  
40 das alterações, depois irá fazer a apresentação da estrutura do relatório da devolutiva final e irá  
41 abrir a fala inicialmente para os conselheiros do COMPUR, depois para os conselheiros dos  
42 demais conselhos que desejarem usar a palavra, assim como os vereadores e depois irão avaliar



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

43 se haverá tempo para abrir a fala para os ouvintes. Com a palavra, o conselheiro e vereador  
44 Anderson Rodrigues informa que participou com outros vereadores de uma reunião com a  
45 promotora Renata Scarpa em uma reunião na presidência na câmara, onde o MP foi colocar para  
46 eles que o processo chegando no legislativo tenha a mesma postura que o executivo teve no  
47 sentido de dar participação social que era a grande questão que fez com que o projeto retornasse  
48 pro governo. Então, diz, acabaram de sair da reunião e que quer parabenizar o governo em função  
49 da posição deles na câmara. Fabrício agradece o informe e explica que após todas as falas irão  
50 deliberar sobre o PL 161/22 da Lei urbanística de Niterói. Fabrício fala que a apresentação não é  
51 nova, mas que irá ser breve. Explica que a apresentação foi dividida entre três partes, falaram um  
52 pouco do processo participativo da lei urbanística que irá exemplificar, sistematizaram as  
53 contribuições em grupos e subgrupos temáticos, que tiveram muitas contribuições. Diz que o  
54 relatório de devolutiva tem mais contribuições do que o que está sendo exibido no momento, mas  
55 que são os mesmos temas. Mostra também a devolutiva com alterações, especificamente as que a  
56 SMU alterou. Mostra nos slides o processo desde o acordo até o COMPUR, COMAN, oficinas,  
57 audiência judicial de controle, audiência pública, COMPUR e COMAN de novo e entre o período  
58 de 27 de setembro a 5 de outubro irão enviar o pl ao legislativo. Mostra que tiveram participação  
59 popular, um e-mail [leiurbanisticadeniteroi@gmail.com](mailto:leiurbanisticadeniteroi@gmail.com), fala que quem não se sentir contemplado  
60 com alguma resposta pode mandar de forma direta pro e-mail que irão responder individualmente  
61 cada um dos questionamentos; fizeram o Colab, as oficinas e audiência. Mostra nos slides  
62 algumas fotos da divulgação, a reportagem do RJTV. Em relação ao Colab, diz, tiveram 2730  
63 participações, lembrando que o do ano passado foram 1899; em relação às oficinas participativas  
64 regionais foram 918 participações, mostra que foi feita uma dinâmica com murais com os  
65 fundamentos da lei e que as pessoas podiam contribuir sobre eles; mostra que tinham também um  
66 mapa participativo. Fala que as contribuições tiveram seus números atualizados em relação ao  
67 mostrado nos slides e dividiram em grupos temáticos. Em relação ao meio ambiente modificaram  
68 a zona de uso da Duna Grande de ZEPAC-APAC para ZPA; mudaram em Charitas a ZCA+2 e  
69 fizeram uma adequação ao PARNIT; parte dela virou ZPA porque o limite do PARNIT estava  
70 passando por cima da ZCA; a mesma coisa na Rua Estrela da Região Oceânica; mostra uma ZCA  
71 no Morro do Preventório que não fazia muito sentido e fizeram uma ZPA e uma ZEIS; fizeram  
72 uma mudança na Av. Almirante Tamandaré numa parte alta de ZUM+2 para ZCA+2; fizeram a  
73 pedido dos moradores do Muriqui em transformar a ZCA+2 em uma ZDS+2; adequação aos  
74 limites do Parque do Morro do Morcego, o que era ZCA+2 e ZUM+1 praticamente todo virou  
75 ZPA; a Lagoa de Itaipu teve limite de adequação à faixa marginal de proteção; o Morro do  
76 Gragoatá que reduziu de ZRA+6 para ZRA+4. Mostra também as alterações em texto feitas na  
77 minuta no grupo temático meio ambiente. Fabrício diz que dividiram e tornaram mais restritivo a  
78 ocupação do solo em ZDS. Mostra na minuta que reforçam a questão da delimitação da ZRA+6  
79 de Cambainhas até a faixa marginal de proteção e também reforça em relação a ZRA do  
80 Gragoatá. Em habitação diz que criaram algumas ZEIS, acredita que 9. Fala que no slide estava  
81 errado e o que o fez perceber foi uma fala da professora Regina Bienenstein em audiência pública  
82 e que assim fizeram a errata. Em relação às alterações de habitação na minuta, Fabrício diz que é  
83 importante que se fale que os cinco destaques do COMPUR foram acolhidos e que no slide tem  
84 um deles. Outorga para ZEIS limítrofe ao empreendimento; uso misto em HIS; retrofit também



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

85 ser estendido a empreendimentos de habitação de interesse social; dimensões mínimas em HIS e  
86 o gabarito em ZEIS que caiu de ZEIS+4 para ZEIS+2 em toda cidade. Na cultura, diz,  
87 estenderam a ZEPAC-APAP da orla centro para um trecho do terminal sul; criaram a ZEPAC-  
88 APAC do Parque das Águas; criaram a ZEPAC-APAU Frente Marítima; ZCA+2 do Maruí que  
89 virou ZEPAC-APAC; criaram a ZEPAC-APAU do Quilombo do Grotão; criaram a ZEPAC-  
90 APAC do Canto de Itaipu. Em relação ao texto, diz, reforçaram a questão dos imóveis com  
91 interesse de preservação previstas no decreto que já existe, ou seja, lei urbanística reforça que  
92 esses imóveis já estão preservados pelo decreto e que eles só podem ser suprimidos por objeto de  
93 lei específica. Criaram mais restrições na ZEPAC-APAC, principalmente em relação a colocação  
94 de painéis e materiais específicos; incluíram os conceitos de ZEPAC-APAU, APAP e APAC do  
95 Plano Diretor de Niterói no glossário. Sobre uso e ocupação do solo, temas específicos, criaram o  
96 parque urbano da Concha Acústica; estenderam os limites do Jardim São João; criaram o parque  
97 urbano do Caio Martins; não tinham percebido a questão do parque urbano do Horto de Itaipu e  
98 fizeram a correção do perímetro. Em relação aos parques urbanos incluíram o parágrafo falando  
99 que os parques tem interesse especial de acordo com interesse público; aumentaram a  
100 obrigatoriedade da apresentação de EIV, caindo de 16 para 10 pavimentos em toda a cidade. Em  
101 relação ao subsolo, reforçaram que ele não é obrigatório e está condicionado à compensação  
102 ambiental dependendo do licenciamento ambiental e os clubes em áreas de especial interesse  
103 turístico passaram a ter parâmetros compatíveis com ZUM+3, também foi alterado. Em relação à  
104 revisão específica de mapas fizeram uma revisão geral nas áreas de especial interesse turístico;  
105 diminuíram o gabarito em Jurujuba de ZUM+4 para ZUM+2; estenderam a ZDE da área  
106 portuária para o Mercado Municipal e adjacências; especificamente no terreno do terminal do  
107 Caramujo baixaram de ZC+7 para ZC+2. A ZUM+11 da RJ 104 foi reduzida pra ZUM+6; a  
108 ZRA+15 de Charitas foi reduzida para ZRA+12. Fabrício mostra no slide que fizeram uma  
109 alteração de fundos de lote em toda Alameda, que também foi contribuição vinda do COMPUR;  
110 em Várzea das Moças criaram a ZDE+6 onde era ZUM+6. Em relação à minuta, reforçaram a  
111 questão das atividades produtivas de alta intensidade no conceito de ZDE. Em relação a temas do  
112 Plano Diretor, incluíram uma sessão oriunda de muitas contribuições em relação à área de  
113 interesse pesqueiro, então criaram uma sessão específica no artigo 119. Em relação a projetos  
114 urbanos e melhorias urbanas, diz que são temas que não tem rebatimento direto com a lei e que  
115 inclusive falaram disso no documento de devolutiva, mas que catalogaram todas e vão direcionar  
116 às secretarias. Fabrício diz que esta foi a apresentação no âmbito das alterações do projeto de lei e  
117 irá passar outros slides rapidamente para que os presentes tenham uma ideia da estrutura do  
118 documento de devolutiva que já está no site hoje e que é uma devolutiva completa de todas as  
119 contribuições e irá se ater a essa parte para verem no final como essas contribuições estão  
120 listadas. Mostra que passam pela dinâmica das oficinas, a classificação das contribuições, como  
121 que foram feitas; a forma como foram agrupadas, a devolutiva em si das contribuições em temas  
122 e subtemas e entram em cada grupo e seus subgrupos e dão respostas específicas sobre eles. Cora  
123 pergunta se está no site e Fabrício responde que sim. O subsecretário fala que a estrutura é  
124 oriunda da apresentação do que fizeram de alteração e porquê não alterar; tudo está no  
125 documento. Fabrício mostra um quadro com todas as contribuições e suas classificações. As  
126 contribuições aumentaram, antes eram 2600 e agora são algo em torno de 3000. Acredita que vá



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

127 ser útil para os vereadores e que o documento já se encontra no site da secretaria. Todos os  
128 documentos serão anexos ao pl quando forem enviados à câmara dos vereadores. Fabrício abre as  
129 inscrições para os conselheiros darem suas manifestações. Com a palavra, a professora Regina  
130 Bienenstein diz que gostaria de entender por que não acataram algumas de suas propostas, que  
131 foram insistentemente colocadas, frisa; acha uma lástima não terem eliminados todas as zonas de  
132 centralidade das ZEIS, que isso será um fator de gentrificação dessas áreas, diz saber que no  
133 Plano Diretor de São Paulo tem, mas foi pela primeira vez e que por estar sendo testado, não  
134 sabem o que irá acontecer. Conta que seus estudos demonstram que o processo de gentrificação  
135 será iniciado. Diz que queria também registrar que não houve entendimento do que estava  
136 propondo, que não estava propondo diminuir de ZEIS+4 para ZEIS+2; que entende que uma  
137 ZEIS se aplica a uma zona de ocupação informal que tem métodos próprios para seu crescimento  
138 e criação. Moradores de comunidade, diz, não costumam consultar a lei urbanística para saber o  
139 que podem e o que não podem construir; são suas necessidades. Fala que o município ainda não  
140 implantou uma lei federal de 2008, lei de assessoria técnica de interesse social, ainda não foi  
141 implantada no município, então quem mora em assentamento informal não tem acesso a  
142 assessoria técnica a menos que procure algum grupo. Diz que sua proposta em relação às ZEIS  
143 era tirar o número de pavimentos e ela não foi aceita e espera encontrar a justificativa no  
144 relatório. Com relação à Zona de Centralidade de Lara Vilela, pelo que entendeu, deixaram no  
145 Morro de Lara Vilela e tiraram do Cantagalo. Fabrício confirma. Regina diz que considera que  
146 retirar de Lara Vilela é fundamental, visto que se for liberado o gabarito, também está correndo  
147 alto risco de ser removida de onde ocupa. A professora diz que também propuseram deixar ao  
148 longo das rodovias uma faixa para serviços, já que ter ocupação com prédio na beira de uma  
149 rodovia não lhe parece uma proposta das mais adequadas. Acha a maior das lástimas não  
150 considerarem que a cidade precisa produzir moradia de interesse social e não reservam área para  
151 tal. Diz que na hora que a prefeitura receber recursos do Minha Casa, Minha Vida, vai buscar um  
152 mercado de terras uma área para implantar o conjunto e só vai achar uma área com preço  
153 acessível na periferia da periferia. Fala que isso poderia ser evitado na medida que se  
154 delimitassem ZEIS vazias como o Plano Diretor de São Paulo. A professora diz que não viu  
155 mudança na beira da Avenida Sete da Lagoa de Piratininga, o que, em sua visão, coloca aquela  
156 população em grande ameaça de ser removida pelo mercado. Não viu serem marcados pois não  
157 faltavam só 9 ZEIS de acordo com o plano de regularização fundiária feito pelo executivo  
158 municipal que não virou lei. Fala que o mercado empurra as pessoas para as áreas de risco e elas  
159 não vão para tais áreas por diversão, mas por falta de opção. Com a palavra, o conselheiro Paulo  
160 Cheade diz que gostaria de fazer um comentário geral sobre o processo que aconteceu. Acha que  
161 foi um aprendizado e que agora devem continuar a discussão na câmara, afinal, diz é onde são  
162 feitas as leis. Diz que queria falar do conceito da discussão que teve e que ela trouxe algo que  
163 julga positivo: a democratização do acesso à legislação. Hoje, diz, para um arquiteto projetar uma  
164 casa é muito complicado. É muito burocracia e somente profissionais específicos de tal trabalho  
165 conseguem projetar. Acha que a lei tem que ser acessível a qualquer profissional. Parabeniza a  
166 secretaria pelo trabalho e acha que isso é um modo positivo de lidar com o processo. Julga outro  
167 ponto importante de ser destacado é a marca dos assentamentos e comunidades que é uma  
168 questão bastante delicada, que a sociedade como um todo deve olhar com atenção. Fala que os



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

169 mecanismos que têm à disposição do governo federal como Minha Casa, Minha Vida não são  
170 fáceis de serem levantados. Acredita que devem criar mecanismos. Fala que enquanto empresário  
171 trabalha para melhorar, mas a cidade tem que se preocupar. Cheade diz que em relação à  
172 legislação que está sendo encaminhada para a câmara, a questão do subsolo, que foi apresentada  
173 ao COMPUR, diz que fica surpreso em como ainda se permite. Fala que outorga onerosa não  
174 passa de um nome simpático para imposto. Questiona se é justo que se pague mais, e acha que  
175 talvez não seja. Fala que felizmente tem uma prefeitura com bastante recurso e hoje, depois de  
176 tantas críticas que fez, felizmente a prefeitura pode pagar 30 milhões para reformar a Casa de  
177 Norival de Freitas, então deve ter dinheiro para habitação popular. Com a palavra, a conselheira  
178 Cora se apresenta e fala que concorda com a aplicação da outorga onerosa, entende que os  
179 construtores podem querer vir passar para o consumidor, visto que alguém tem que pagar o preço  
180 e hoje, infelizmente, é a população de Niterói já que 46% da população vive em habitação  
181 precária. Sobre o empreendimento do centro diz que sua crítica foi sobre o gabarito; o prédio do  
182 lado do terminal que vai ter 22 andares e, inclusive, diz, sua proposta que não foi aceita era fazer  
183 escalonado. Diz que o mundo irá esquentar cada vez mais e tem se autorizado construções de  
184 gabarito que não foram incluídas nessas alterações que propuseram de não fazer prédios tão altos  
185 pois isso afetaria não só a mobilidade como a climática; acessibilidade, a vista da cidade. Entende  
186 que os valores da outorga onerosa devem ir para o Fundo, mas reitera o que a professora Regina  
187 disse, nessa pl não há espaço previsto para isso. Uma lei que favorece a especulação imobiliária.  
188 Cora diz que a lei é muito ruim; que antes era péssima, mas continua muito ruim. Fala isso pois  
189 esse pl será um plano de saneamento sem um plano de mobilidade. Outro ponto, diz, é que não há  
190 saneamento, recebeu fotos da Lagoa de Itaipu na altura do túnel do Tibau, onde teve a terceira  
191 mortandade de peixes em um mês. Pergunta se a Águas de Niterói foi consultada sobre o pl de  
192 uso e ocupação do solo e se terá condições de fornecer água e tratar o esgoto, coisa que já não  
193 consegue hoje em dia, diz. Fala que no verão falta água no Fonseca. Todo verão, além das  
194 comunidades no entorno. Sem um plano de mobilidade e um de saneamento não tem como  
195 discutir onde pode crescer ou não; acha que estão construindo isso no escuro. Fala que é sem  
196 critério e um absurdo. Pergunta quais foram os critérios da modificação, visto que trouxeram  
197 mais de 100 propostas e quer saber porque umas foram aceitas e outras não. Fabrício diz que está  
198 no site. Fala que na questão do Clube Naval, trocar de 15 para 12 andares é fazer pouco caso.  
199 Sobre ZEIS e, como a professora Regina disse antes, reitera, não tem que ter pavimento, é uma  
200 questão cultural. ZEIS+2 vai dificultar a vida das pessoas das comunidades de Niterói. Sobre  
201 participação popular diz que só ter pessoas não é participação, participação é ter suas propostas  
202 aceitas. Diz que o projeto de lei serve para a especulação imobiliária e não a população, e reitera  
203 que quase metade da população vive em situação precária. Diz que discorda quando Cheade diz  
204 que é uma democratização do acesso à legislação, pois ser acessível só para arquitetos deixa de  
205 fora 99% da população. Fala que é cheia de siglas e de difícil compreensão. Fala que é  
206 vergonhoso que um município com condições de fazer uma lei decente e correta, que tem com  
207 condições financeiras e com uma equipe técnica tão qualificada presente esse projeto de lei, sem  
208 plano de saneamento e sem plano de mobilidade anteriormente discutido. Com a palavra, o  
209 vereador Anderson Pipico cumprimenta os presentes e diz que tem umas coisas que são  
210 fundamentais. A participação social foi uma das coisas mais questionadas pelo MP para que



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

211 tivesse mais transparência e ampliar cada vez mais a discussão, mas tem algumas coisas que são  
212 importantes e algumas perguntas que ficam, do tipo como ficou a devolutiva das oficinas. Diz  
213 que entendeu pela fala do subsecretário que todo o material proposto será anexado ao pl e será  
214 encaminhado para a câmara; o que foi acatado e o que não foi acatado pelo governo. Diz existe  
215 um governo que há três anos atrás apresentou um projeto para a sociedade e foi eleito com esse  
216 projeto. O governo que hoje apresenta a proposta foi eleito democraticamente para fazer isto, diz.  
217 Fala que a população vive de resultados; é necessário ter responsabilidade e compromisso com  
218 nossos resultados, mas quem vai ao fim definir e julgar se a posição do governo é boa ou não é a  
219 urna ano que vem, diz Anderson. Fala que tem certeza que a partir do momento que passar pela  
220 câmara, também acha que o capítulo que fala de habitação social precisa ser melhorado e muito, e  
221 que o mandato irá trabalhar nesse sentido na câmara. Sobre a questão da outorga onerosa, diz que  
222 se tivesse certeza que a não cobrança dessa outorga iria diretamente impactar o bolso de quem  
223 compra um empreendimento ficaria muito mais à vontade de ter uma posição contrária à outorga.  
224 Acredita que a prefeitura precisa investir nessa política de habitação social. Fala que em breve  
225 irão começar um tema complexo na câmara, que é a questão dos subsídios para as empresas de  
226 ônibus. Acha que também discutir essa questão do município em relação aos subsídios para casa  
227 de habitação popular. Questiona porque não podem usar o recurso do FUHAB não só para  
228 construção de casas, mas para viabilizar que essas casas sejam construídas a um valor mais  
229 acessível para a população. Fala que tem muito o que avançar a partir do momento que esse  
230 projeto for para a câmara; diz que discorda da fala que o antecedeu; que o projeto é um bom  
231 projeto; que o bom é inimigo do ótimo, mas tem que buscar sempre o melhor, tem também a  
232 realidade, que é compromisso do governo entregar pra população. Que a população não vive só  
233 de falas bonitas, mas de retorno, e precisam dar retorno. Que tem que fazer o que é bom pra  
234 população, mas que é possível. Pipico diz ter certeza que quando o projeto chegar na câmara irão  
235 melhorá-lo, ajustá-lo, aproveitar o material e tem que ter outra clareza: a decisão é do governo, o  
236 projeto é do governo. Quando chegar na câmara, diz, é a vez dos vereadores, com a chancela da  
237 população e seus votos e a condição que têm de vereadores também darão suas contribuições para  
238 tentar chegar no melhor projeto possível. Espera que votem, aprovem e continuem a discussão na  
239 câmara. Com o fim das falas dos conselheiros do COMPUR, Fabrício abre a fala para os  
240 conselheiros dos outros conselhos. Rosana Betty, do COMTUR, diz que gostaria de fazer um  
241 contraponto. Fala que também é empresária na cidade, tem 65 anos, tem uma empresa de eventos  
242 e, por isso, é conselheira de turismo. Acha que a cidade tem que estar bem, e que é muito chato  
243 ver os pedintes na rua, a cidade feia. Diz que seu contraponto é esse: tem que, entre todos os  
244 lados, tentar o melhor para a cidade. Rosana fala que seu conselho é muito recente e é muito  
245 difícil fazer eventos, fazer para a cidade se não tem uma cidade que vá receber bem. Fala que está  
246 tentando entender tudo isso e torce para que todos não se esqueçam que a cidade é de todos nós.  
247 Com a palavra, o procurador Francisco Soares diz que todo o material que foi utilizado, não só da  
248 oitiva pública como tudo produzido pela SMU ele mesmo fará questão de entregar um HD com  
249 tudo que foi falado na audiência pública do dia 11 de setembro na câmara para que a câmara  
250 esteja subsidiada com tudo. Tudo está em site, mas sem prejuízo mandarão um HD que deixa  
251 mais fácil disseminar entre os vereadores. Fabrício complementa dizendo que o pl já está no site,  
252 mas a aplicação do mapa de zonas de uso do SIGEO já está atualizada com o mapa alterada,



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

253 inclusive com as faixas marginais das lagoas de Piratininga e Itaipu que anunciaram na audiência  
254 pública. Com o fim da fala dos conselheiros de outros conselhos, Fabrício abre a palavra para os  
255 vereadores. Com a palavra, o visitante Fernando Tinoco pede uma questão de ordem e fala para o  
256 Procurador Geral do Município que essa reunião não pode ser menos democrática que as outras.  
257 Fabrício explica que estão seguindo o acordo. Com a palavra, o vereador Paulo Eduardo Gomes  
258 diz que como terá muito tempo para falar na câmara, abre mão do seu tempo de fala para que os  
259 visitantes possam falar. O vereador professor Tulio diz que seguirá a orientação de Paulo  
260 Eduardo. Os ouvintes se inscrevem, e o primeiro é Augusto Alves do Instituto de Arquitetos do  
261 Brasil, IAB. Com seu tempo limitado, ele lê um papel com seus comentários. Diz que não houve  
262 debate e manifestação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural - CMPPC e diz  
263 que é preciso que ocorra antes do envio à câmara; fala que nas definições e artigos relacionados  
264 ao patrimônio cultural há inconsistências que demandam: ajustes de conceitos e nomenclaturas:  
265 ZEPAC, APAC, APAU, corredores culturais e outros; a criação de uma camada no mapa  
266 correspondendo a áreas de preservação do ambiente cultural, possibilitando a compreensão  
267 desses territórios. Fala que o pl apresenta vários pontos em que ameaça a preservação do  
268 patrimônio cultural, destacando: a ausência de parâmetros adequados à vizinhança dos imóveis de  
269 preservação, que tais imóveis são preservados em razão de suas características de forma,  
270 elementos de composição plástica, materiais empregados, técnicas construtivas, dentre outros,  
271 mas também porque são uma referência em um conjunto edificado, de um tecido urbano com  
272 características próprias de traçado e volumetria de uma época passada que, por seu valor  
273 histórico, de memória e identidade, demanda ser preservado, ou seja, o sentido está na  
274 preservação do conjunto edificado e não apenas em alguns imóveis soltos. Assim, diz, os imóveis  
275 de preservação exigem que sejam preservadas suas características volumétricas de telhada e de  
276 fachada. Os demais, integrantes do conjunto edificado podem ser renovados, porém devem ter  
277 seus parâmetros de volumetria controlados, com vistas a preservação do conjunto. Ou seja, lê,  
278 devem ser recuperados para este projeto de lei os parâmetros das leis que criaram APAU de  
279 centro, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem e Ponta D'Areia e da lei 2233/2005 que criou a  
280 APAU de São Lourenço. Vale destacar que a definição de tais parâmetros não foi aleatória, mas  
281 ao contrário, baseou-se em cuidadoso estudo de cada uma das antigas áreas de preservação, à  
282 época denominadas áreas de preservação de ambiente urbano, APAU. Recomenda-se, assim, que  
283 sejam esses os parâmetros aplicados nos conjuntos edificados que contém os imóveis de interesse  
284 de preservação. Em razão dos imóveis de interesse de preservação serem base na constituição das  
285 áreas de preservação, recomenda-se que a exemplo das leis anteriores, a relação destes imóveis  
286 seja integrante da lei de uso e ocupação do solo, não parecendo haver sentido em constituir-se em  
287 um decreto. Conclui lendo que a Cantareira trata-se de um bem de valor inestimável para a  
288 população de Niterói, cabendo ao pl evitar qualquer indicação que possa se constituir em  
289 polêmica quanto aos parâmetros a serem aplicados no terreno da Cantareira e nos de sua  
290 vizinhança, que deverão cuidar de sua visibilidade e valorização, evitando assim elementos  
291 construídos que venham a afetar sua caracterização e apreensão como bem cultural. Recomenda-  
292 se que tais definições sejam remetidas ao estudo do órgão competente de patrimônio cultural e  
293 submetidas ao Conselho de Proteção do Patrimônio Cultural. Com a palavra, o ouvinte Wilson,  
294 morador do bairro do Muriqui e diz que tem alguns anos estão defendendo o bairro. Fala que no



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

295 início, a SMU trouxe uma proposta de ZRMs para o bairro, entraram em discussão e as ZRM  
296 foram substituídas por ZRU, o que deixou os moradores muito satisfeitos. Agora, diz, houve uma  
297 nova substituição do ZRU por ZRA, que traz para uma zona familiar um gabarito avaliado entre 2  
298 a 15 pavimentos. Fabrício pergunta se são 15 mesmo e diz que não tem 15 lá. Wilson diz que  
299 depois vale dar uma olhada e as vezes dá um mal entendido e uma brecha. Outro ponto, diz que é  
300 a questão do abairramento do Muriqui. Fala que são um bairro super unido e amam ser  
301 conhecidos como Muriqui. O bairro tem partes na Região Oceânica, partes dentro da Região  
302 Leste e parte dentro de Pendotiba. Fala que já trouxeram várias vezes que essa lei vai revogar a  
303 lei 1470/95 que ampara o direito deles de se tornarem o bairro de Muriqui. Fala que esse é um  
304 direito que essa lei os fornece e pede, mais uma vez, que incluam o abairramento do bairro de  
305 Muriqui como um todo. Com a palavra, a ouvinte Yana se apresenta como arquiteta e diz que  
306 queria reforçar um estudo que está fazendo, que é o esforço de compreender o interesse público  
307 antes dos próprios empreendimentos de construção. Acredita que devem buscar o diferente  
308 mesmo, e que o desejo do interesse público deve prevalecer. Diz querer problematizar o máximo  
309 as questões para dar material que ajude a construir coletivamente. Acha que as pautas não  
310 absorvidas deveriam ser trabalhadas nas universidades. Gostaria de saber o motivo de não terem  
311 sido incluídas. Com a palavra, o ouvinte Fernando Tinoco diz preferir o tratamento que recebe do  
312 subsecretário Fabrício do que o que recebe do secretário Renato Barandier. Fala que acha  
313 importante, em relação ao Plano Diretor, queria perguntar se foi citado o caso da Duna  
314 Grande que falou na audiência pública do dia 11 de setembro, visto que ilustra muito bem uma  
315 preocupação que tem que é de alteração de zoneamentos. Tinoco diz que se pegar o texto da  
316 proposta que está sendo encaminhada, ela não fala em revogação ou alteração do Plano Diretor,  
317 então, tem que respeitar os zoneamentos que foram previstos. Fala que não pode ter ZEIS do  
318 Plano Diretor que não tem na lei de uso e ocupação do solo. Não pode ter ZEPAC que não tá na  
319 lei de uso de ocupação. Diz que é necessário ter cuidado com essas questões. Conta que no caso  
320 da Duna Grande derrubaram um veto do prefeito na câmara, estava como ZEPAC e ZEIS uma  
321 região não só do Canto de Itaipu como também a própria Duna. O que o Augusto lembra, diz, e  
322 que o argumento é que não daria tempo de fazer um debate e foi feito por decreto, mas agora dá  
323 tempo. Fala que o decreto pode não estar perfeito, mas grande parte deles pelo menos está ali.  
324 Fala também da questão da orla da cidade e diz que no Plano Diretor tem muitos artigos que  
325 falam sobre isso e que criam um compromisso que o município fará essa discussão. Por fim, diz,  
326 em relação aos clubes. Agradece a receptividade, diz que conseguiram estabelecer um diálogo  
327 importante, igualar a nomenclatura pra não ter problema de divergência de nome, para igualar  
328 com outras leis municipais, a questão do parcelamento, diz, que estão garantidos parâmetros  
329 especiais e tentarão ampliar o uso e o erro que vão tentar encaminhar que é o do alto risco, conta  
330 que criaram um parâmetro especial para os clubes desde que não seja com finalidade lucrativa  
331 para o clube. Fabrício fala que na questão da Duna, a SMU delimitou a área que efetivamente não  
332 é ocupada. Com a palavra, o ouvinte Ricardo Garcia se apresenta como assessor do vereador  
333 Daniel Marques e fala que o que é visto no plano, a lei deixou muito a desejar na questão turismo,  
334 pois não tem um parágrafo na lei tratando do assunto. Fala que existe uma lei que será revogada,  
335 3185/2015, traz diversos parâmetros que não terão mais e estão preocupados com isso. Na  
336 questão do turismo, diz no Plano Diretor algumas áreas como a Fróes, que não foram



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2023/2025

337 incorporadas, diz, tem um potencial grande. Fala que gostariam de ver a revisão dos parâmetros  
338 que já estão no Plano Diretor para serem trazidos pra questão do turismo. Fala que já colocaram  
339 essa questão no mapa também, diz que não foi marcado, consta no Plano assim como Jurujuba,  
340 Ponta D'Areia, são áreas que julga importantes para essa questão. Fala que Wilson do Muriqui  
341 disse uma parte do que iria dizer. Acha que a avaliação feita pela lei está errada e deveria ser  
342 revista. Fala também da questão do Rink, que não está marcado e acha que seria importante  
343 também pela questão cultural da cidade. Com a palavra, a professora Regina Bienenstein diz que  
344 gostaria de fazer duas observações: a primeira é que queria lembrar que tem dois tipos de  
345 democracia convivendo, a democracia representativa, citada por Anderson Pipico, mas queria  
346 lembrar que o voto não é um cheque em branco. Fala que lutam desde a ditadura pela democracia  
347 participativa. Diz que o estatuto colocou com ponto básico a gestão democrática da cidade, caso  
348 contrário isso aqui não tem sentido, diz. A outra coisa, diz, é que contribuem para a cidade não só  
349 os que constroem, mas também os que estão ajudando a pensar a cidade, e nesse sentido, a  
350 universidade tem um papel importante. Com a palavra, o conselheiro vereador Anderson Pipico  
351 diz que foi muito claro em sua fala e que vivem sim em uma democracia representativa e  
352 participativa, por isso que todos estão ali. Fabrício abre a votação do pl 161/2022 pelo COMPUR.  
353 Aprovam o pl: Fabrício, Beto da Pipa, Luiz Vieira, Emmanuel Sader, Paulo Cheade, Vinicius  
354 Maciel, Anderson Pipico, Mariana Vieira, José Carlos, Manuel Amâncio, Thiago Brum, José  
355 Carlos Gomes, Marcelle Freitas e Breno Freitas, somando 14. Votam contra Regina Bienenstein e  
356 Rebeca de Almeida. O encontro teve seu término às 20h08min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros,  
357 lavrei a presente ata.

