



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

A 2ª Audiência Pública sobre a revisão da Lei Urbanística de Niterói foi realizada no Auditório da CDL, localizado na Rua Andrade Neves, nº31, Centro, no dia 10 de agosto de 2021 e transmitida online. A mesa foi composta pelo Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier, o Secretário Municipal do Clima Luciano Paez, o Subsecretário de meio ambiente Vitor e o Subsecretário de Habitação e Regularização Fundiária José Carlos Freire. Renato explica como será a organização da audiência pública no tangente a inscrições, apresentação e interação. Lembra que o formato da audiência é híbrido, com participação presencial e online. Explica que estão construindo subsídios para construir uma lei que ainda não existe na cidade. Barandier conta que prorrogaram a consulta pública do Colab, ganhando mais uma semana para a participação. Feitos os informes, passa a palavra para o Secretário de Meio Ambiente Luciano Paez. Com a palavra, o secretário cumprimenta os presentes e destaca a importância da lei que está sendo debatida na audiência, visando encontrar soluções mais viáveis para a cidade. Conta que o último relatório mostrou que é nas cidades que o debate é feito e, nada mais justo, discutir uso e ocupação do solo. Conclui e passa a palavra para Vitor, da secretaria de meio ambiente. Vitor explica que devido a problemas familiares, o secretário não pôde comparecer e ele veio substituí-lo. Realinhando o que o secretário trouxe na primeira audiência, diz, a Lei Urbanística tem extrema importância para o meio ambiente, até pela cidade contar com 56% de áreas verdes e 8 unidades de conservação municipais. Acredita que seja necessário criar critérios para que a ocupação do uso e do solo da cidade não se sobreponha a critérios ambientais, mas que eles possam andar em conjunto. Isso, diz, porque as áreas da cidade têm capacidades diferentes e elas tem que respeitar três aspectos fundamentais: o melhor uso do solo, a preservação de seus recursos naturais e a restauração de elementos que precisam ser contidos na cidade. Com a palavra, o Subsecretário de Habitação e Regularização Fundiária José Carlos Freire cumprimenta todos e diz que, para reforçar o que foi dito na audiência anterior, é necessário que garantam uma lei que olhe pro nosso Plano Diretor e efetivamente tire do papel os instrumentos indutores da função social da propriedade, que consiga estabelecer fontes de recursos maiores dos que a temos atualmente, garantindo recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, que consigam estabelecer pontes entre onde está o nosso maior déficit habitacional, que é na população que fica de 0 até R\$2.000,00 de renda; estabelecer pontes com o empresariado que é quem produz unidades habitacionais de interesse social e também fazendo regularização fundiária para as pessoas mais carentes. Renato agradece e antes de dar início à apresentação, recapitula o que é a Lei Urbanística da Cidade. É a lei que define regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que estabelece o que pode ser feito em cada zona de uso e como devem ser ocupados os lotes ocupados edificados de cada lote. A Lei Urbanística, diz, é participativa e busca a adesão de toda a população de Niterói. Renato realiza então a apresentação. Ao concluí-la, começa a responder os participantes que se manifestarem online, sendo a primeira Cristina Monteiro Barros que diz que o bairro de Piratininga não pode ter aumento de gabarito para construção acima de quatro andares, pois o que existe é areia. Renato confirma estar registrado. O segundo é Gonzalo Cuevas, que atenta para a necessidade de um documento para que possa analisado. Renato diz que este documento será produzido, são as devolutivas e elas estarão no site, embora sua elaboração leve um certo tempo. O participante online Paulo Bidegain pergunta se será uma lei única para toda cidade revogando todas as leis dos PUR. Renato diz que sim, e que essa é a diretriz dada pelo Plano Diretor de 2019, e que o objetivo de se ter uma lei única é simplificar não só a aplicação da lei, mas também



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

a fiscalização da lei por parte da população. O participante Renato Cordeiro parabeniza pelos excelentes profissionais, conta ser estudante que está se preparando para concurso de fiscal de obras desta secretaria e considerou tudo muito esclarecedor. A vereadora Regina Bienenstein, online, pergunta se a secretaria não tem propostas. Barandier responde que, como previamente informado, o objetivo é escutar a população e não tem propostas. O que tem, diz, são gargalos que enfrentam hoje, como a lei do uso do solo promover de fato a segregação socioespacial e isso ir para diversas faixas de renda. Um dos objetivos é de simplificar a lei, e o outro de enfrentar todos esses efeitos negativos do modelo de ocupação que Niterói ocupou em seus últimos 40 anos. Renato registra a presença do vereador Daniel Marques e do Deputado Estadual Felipe Peixoto. O próximo participante dos usuários online é Sidney Castro Faria, que pergunta se essa lei poderá dispensar a elaboração de PUR para a região leste. Barandier diz que sim, que essa lei almeja fazer a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo para todas as cinco regiões da cidade, leste inclusa. Com isso, prossegue Renato, também se resolve o passivo de planejamento da região leste que ainda não tem PUR. O participante Gonzalo Cuevas complementa a pergunta, falando que o Crescimento da frota é fruto da não existência de transporte público urbano eficiente e o secretário completa falando que é gerado porque a cidade foi crescendo em direção a locais aonde não tinha transporte público. Gonzalo também solicita com urgência a volta do transporte público de custo acessível entre Charitas e o Rio de Janeiro. A única pergunta escrita da audiência presencial é de Cris Montes que gostaria de saber se mexer com o solo em obras muito extensas que exigem um cuidado melhor pela sua ambiciosidade não afetaria a estrutura dos prédios nas proximidades. Renato responde que as obras são fiscalizadas não só pelas fiscais de obras que analisam, a questão de fiscalização de estruturas compete aos conselhos regionais, no caso de obra é o CREA e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo. Todo profissional que faz uma obra de pequeno ou grande porte tem que preencher a ART (anotação de responsabilidade técnica) e no caso do projetista, ele faz um registro de responsabilidade técnica e é o responsável por tudo relativo aquele projeto. Renato abre pra os inscritos a fazer uso da fala e explica que na primeira audiência não limitaram tempo. Vai repetir o mesmo procedimento, mas considera pela média da última, de 5 a 8 minutos. A primeira inscrita é Cynthia Gorham, representando a Câmara Municipal de Niterói. Ela reitera um pedido feito na outra audiência que é a questão da transmissão. Acha que o modelo do YouTube é ruim por ficar restrito a um chat. Teve uma reunião sexta-feira com Niterói de Bicicleta, que faz parte da SMU e no chat comentou com Felipe Simões para comunicar o secretário Barandier, pois eles usaram a plataforma Zoom. A respeito do Plano de Mobilidade, diz que ele não está na câmara nem nunca esteve, e que ele passou em uma reunião para o governo antes da pandemia e nada mais aconteceu. Embora o secretário considere-o bom, ele nunca foi votado. Acha que uma consulta pública é uma forma de fácil manipulação, pois não mostra o todo, a população desconhece e responde qualquer coisa, o que considera grave. No artigo 9º, quer saber da história do saneamento, pois está vendo acontecer na lagoa de Piratininga os Jardins Filtrantes, e indaga sobre o que vão fazer. Filtra o esgoto quando ele chegar na lagoa. Diz que o jardim está aterrando a lagoa e as comunidades que estão a montante não vão ter saneamento. Julga fundamental terem saneamento nas comunidades. Acredita que precisam discutir o que é uma cidade compacta. Crê que tem um equívoco conceitual fundamental, pois cidade compacta é muito interessante pro poder público pro poder público e para quem quer construir. Agora, qualidade de vida da população, não tem. A população de



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

Pendotiba foi contra a proposta de adensamento e perdeu, pois não foi ouvida. Acha que tem que discutir melhor o que é entendido “cidade compacta”. Em seguida, o inscrito Luiz Eduardo da Cunha diz que irá falar mais como arquiteto interessado em contribuir do que qualquer outra coisa. Primeiro, começa, semana passada foi só para passar uma mensagem de que a prioridade é a simplificação da legislação. Entende que pode ter um lado bom, mas se preocupa com pra quem é essa desburocratização. Ainda sobre a audiência da semana passada, quer discutir uma minuta de lei na audiência. Não acredita que não a prefeitura não esteja pensando em nada. Até agora, fala, não discutimos lei de uso e ocupação do solo. Solicite que mostrem tabelas. Baseado no que foi dito, quer saber o que é o nível intermediário da proposta de controlar o adensamento em nível intermediário. Tendo o eixo de adensamento da região oceânica, pergunta como isso vai se articular com adensamento a nível intermediário. Questiona o que seriam inovações de padrões de uso e ocupação na área de integração metropolitana. O próximo inscrito, Paulo Cheade inicia dizendo que todos nós já precisaram morar em algum lugar diferente em suas vidas, pelos mais distintos motivos. Quem passa por essa situação não é uma nem duas pessoas, são milhares de pessoas, e essas pessoas não estão representadas em nenhuma ONG, sindicato, associação de moradores, mas estão presentes. Pergunta onde e como irão morar as pessoas que querem morar, os mais vulneráveis. Deixa uma mensagem que a equipe tenha em mente o atendimento e a atenção a essas questões. O inscrito seguinte é Vicente da SECOM. Se apresenta, e diz que esse serviço fornece gratuitamente a todos os operários da construção civil e parte dos familiares assistência médica, odontológica, treinamento e educação. Conta residir em Niterói há mais de 40 anos. Discorda que estacionamento é uma coisa nociva. Todo final de semana, diz, me desloco só de bicicleta, e torço para que dependamos menos do carro amanhã do que hoje, mas a realidade é que Niterói é uma cidade de renda per capita alta, que o número de veículos por habitantes é alto e não podemos satanizar os proprietários de estacionamento por uma atividade que gera impostos e empregos. Sem essa atividade, prossegue, irá aumentar o número de carros estacionados na rua. Outra coisa que quer pautar é que verificou que a lei prevê o uso misto, e ele é muito bom, pois desconcentra. Em seguida, a inscrita Tatiana Calisto de Carvalho, moradora da Vila Progresso do Muriqui, Região de Pendotiba. Diz estar no limite com São Gonçalo. Pergunta de que forma os moradores de comunidade serão atraídos para ocupar esse adensamento. Questiona qual o perfil de moradores que o governo quer atrair para essas regiões mais adensadas. Na Vila Progresso e Muriqui, diz, tem a maior malha verde de Niterói. A falta de atuação da prefeitura é gritante, denuncia. Conta que no passado foi dado pela prefeitura o registro da comunidade Nosso Rancho. Em 2017, a GECOPAV, a pedido dos moradores, foi lá e foi constatado que dobrou o número de residentes e hoje. Eles prometeram providências e nada foi feito. Hoje, eles estão verticalizando. Outras áreas de posse irregular estão sendo criadas, está nascendo uma comunidade gigante dentro do Muriqui. O que leva à audiência, diz, é a oportunidade de impedir que o Muriqui vire uma grande favela. Conta que são uma região de sítios e queremos continuar horizontais. Apela pela ajuda do governo. Tatiana levou um abaixo assinado com 5 bio assinaturas com necessidades básicas. Agradece a atenção e entrega o abaixo assinado para Renato. O participante seguinte, Delmir Gonkel, explica que também ia falar de favelização, mas Tatiana já falou tudo. Só adiciona que a área de mata é área de proteção ambiental. Pergunta se isso só está no papel ou tem algo que protege. Denuncia que a comunidade está destruindo a floresta. O próximo inscrito, o vereador Daniel Marques, explica



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

que quer continuar nas questões preliminares da audiência pública, e o que preocupou muito a fala do secretário da maneira mais acelerada do debate, e que ela nasce de uma recomendação do Ministério Público. Explica que ligou para o Procurador Geral de Justiça e amanhã irá colher a assinatura dos vereadores para que tenham um tempo mais amplo de debate. Conta que a prefeitura entregou R\$30 milhões à UFF, e tem ali 84 projetos bem interessantes, dos quais 12 falam de ocupação e uso do solo. Pergunta se já foram entregues. Pergunta também se isso está sendo usado ou se irão investir esse dinheiro e não usar na lei mais importante de ocupação e uso do solo em Niterói. Pergunta se não dá pra esperar para termos esses resultados. Explica que precisam ganhar tempo para fazer a melhor lei de uso e ocupação do solo possível. Pergunta quais os parâmetros para a outorga onerosa. Acha que isso tem que vir da audiência do executivo e que o Secretário de Desenvolvimento Econômico tem que participar dessa discussão. Não só o eixo meio ambiente-urbanismo. Pergunta onde está o COMAN na discussão. Pergunta se vão receber a minuta e fazer um debate lá. Pra finalizar, diz, as próximas audiências, que não dá pra serem só três, fala que a prefeitura tá em erro em relação ao IPTU e ISS da cidade. Deixa esse apelo para realizarem mais audiências. O inscrito seguinte, Ricardo, fala que todos fazem obra na porta da sua casa e ninguém é ouvido. Conta que iriam realizar uma reunião em Piratininga e que poderiam ter feito uma reunião igual a audiência pública, mas acusa que o governo não quer ouvir o povo. Sobre a falta de verba para as obras, diz ter lido nas notícias que o TCE deu uma chamada para a prefeitura por estar gastando 75% da arrecadação com salário, e afirma saber que royalty uma hora acaba. Sobre a ocupação, fala que em 1970 o Brasil tinha 70 milhões, agora tem 220 milhões, e conclui que é um fenômeno mundial. Afirma que o efeito estufa é falácia. No que tange o clima, pergunta quando terminarão as enchentes na Rua Roberto Silveira. Fala que também que a obra em Serra Grande parou, e tudo que resta é asfaltar. O último inscrito presencial, Bruno Serpa Pinto, conta ser o vice-presidente de Relações Externas da ADEMI, e que no seu entendimento o convite era pra se ouvir e se posicionar. Crítica a postura do inscrito anterior. Conta que Pendotiba, para as pessoas do mercado imobiliário, é um dos locais de venda mais lenta de toda a cidade e que há excesso de oferta com prédios prontos e vazios por não ter demanda. Acha que devem discutir que cidade querem. Talvez, diz, se a cidade estivesse mais compactada em tal região a questão de segurança pública estaria melhor resolvida. Relata ser favorável que tenham mais audiências, mas que o debate seja mais elegante. Agradece a participação. Antes de responder as participações inscritas, Barandier checka novamente os participantes online e encontra Helder Loureiro, que diz precisar de incentivos a moradia e comércio na rua Dr. March, no Morro do Barreto, pois estão esquecidos e pede que seja registrado. Outra participante, Eloisa Carvalho De Araujo, diz que a revisão da legislação, de uso e ocupação do solo, no âmbito de todo o território da cidade pode comprometer as especificidades das regiões. Renato diz que é interessante essa pergunta, e que Niterói tem essa cultura de dividir o território em regiões de planejamento e fazer o Plano Urbanístico de cada região. Niterói não tem uma escala do planejamento urbano regional que engloba, por exemplo, municípios. Uma lei é capaz de fazer tudo e evitar o que temos hoje: contradições entre leis. A participante Glaucia Lemos diz que não tem como interagir assim e que querem conversar. O secretário responde que está lendo e se quiser refazer alguma pergunta está ali interagindo. O internauta André Luiz Araujo diz que não querem ouvi-los, e Renato diz que está ouvindo. A vereadora Regina Bienenstein, que participa também pela internet, diz o objetivo de uma audiência pública é ouvir a população sobre proposta, deixando



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

aparecer, inclusive, as opiniões contraditórias e que com este tipo de espaço é impossível. O secretário diz que tudo está sendo lido. Glaucia Lemos registra que quer ciclovia sim, mas não do jeito que está sendo feita em Piratininga. O usuário Claudio Guimaraes diz que os vereadores de Niterói deveriam estar presentes em uma reunião como essa pois são eles que vão aprovar a lei, e a resposta é que o processo de escuta está começando para poder orientar um trabalho que vai virar um anteprojeto de lei, que vai virar ainda um projeto de lei, e ainda será discutido na câmara, que terá audiências públicas. Roberta Salgado pergunta quando a obra de Serra Grande irá acabar. Com a palavra, Secretário Municipal do Clima Luciano Paez diz que gostaria de falar sobre dois questionamentos levantados: um de Cynthia Gorham com relação ao Parque Orla Piratininga e os Jardins Filtrantes, que ela disse que estão aterrando a lagoa e explica que na verdade é ao contrário, estão retirando material para fazer a composição dos Jardins, Jardins esses que serão importantíssimos para reduzir a matéria que chega na lagoa e automaticamente estão tendo uma readequação do entorno da lagoa. Na favela da ciclovia, ali na Barreira, tem um projeto que já foi iniciado agora de saneamento ambiental. Com relação a essa comunidade que pode estar sendo esquecida, ao contrário: o governo começou a fazer um processo de regulação fundiária dessa cidade e as pessoas tem o direito de propriedade de cada residência, ao contrário de *fake news* feitas. Em relação às palavras de Ricardo, não comentará sobre a questão climática, visto que não é o que ele, secretário acha, é a ciência mundial que fala. A cidade de Niterói é litorânea, então todo escoamento pluvial tende a ter dificuldade, então projetos de macrodrenagem foram fundamentais para que se reduzisse todo e qualquer tipo desses alagamentos. Com a palavra, o subsecretário de meio ambiente Vitor cumprimenta os presentes e fala sobre os questionamentos de Tatiana, falando que esteve em Muriqui duas semanas atrás, ouvindo os anseios da população e o secretário. A secretaria esteve lá, e incluíram a região do Muriqui como região de rondas habituais da Guarda Ambiental. Na área do Darcy Ribeiro, já começaram estudos dentro da secretaria para recategorizarem a área, e seu objetivo é garantir a preservação das áreas e que já receberam dois moradores da área na secretaria, um sendo o Sr. Wilson e outro que o nome foi esquecido. Estão vendo em conjunto as reservas naturais de patrimônio particular exatamente para auxiliar na preservação. Cada vez mais, diz, a secretaria de meio ambiente e a Guarda Ambiental estarão dentro do Muriqui. Tratando da colocação do COMAN levantada pelo vereador Daniel Marques, diz que conversou com o secretário e ele estará lá. Na questão do saneamento levantada por Cynthia, Águas de Niterói também está fazendo uma operação diária justamente para poder coibir o máximo no momento de construção do Parque Orla. Com a palavra, o Subsecretário de Habitação José Carlos Freire fala que a proposta do encontro é justamente ouvir a população nessa fase de diagnósticos propositivos. Em cima disso, diz gostaria de agradecer muito tanto as contribuições quanto as provocações. Pede que nas próximas audiências tragam mais sugestões de interesse social e questões fundiárias. Algo que gostaria de ouvir mais é relativo à questão de interesse social na cidade, de que forma podem constituir isso. Comenta a fala de Paulo Cheade, sobre os estoques de unidades habitacionais. Pega carona na fala de Tatiane do Muriqui, e diz que, no seu entender, irão aderir a mudança de Muriqui para o Centro pois terão ofertas de habitação de qualidade em um local que tenha facilidade de transporte e equipamentos públicos. Essas discussões, entende que seja para procurarem soluções conjuntas. Concorde que precisam de mais tempo para discutir, agradece a iniciativa de Daniel Marques ir com outros parlamentares aumentarem o prazo pois o assunto requer muita reflexão. Com a palavra, o secretário Renato



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

Barandier, fala sobre a questão trazida por Cynthia sobre as plataformas escolhidas para a reunião, e conta que, após uma análise, o YouTube foi considerado uma plataforma totalmente viável. As perguntas estão sendo lidas, as críticas escutadas e respondidas, só que é uma plataforma que tem um alcance ainda maior. Sobre o questionamento do PMUS, a lei federal, de novo, foi alterada. Têm todo interesse do mundo em mandar o Plano de Mobilidade para a Câmara para garanti-lo como política municipal. Sobre saneamento, consta que os secretários presentes já responderam. Explica que os Jardins são alagados artificiais. Ou seja, estão pegando áreas secas para fazer os Jardins Filtrantes. Não há hipótese de se pensar que o Parque Orla está aterrando a Lagoa de Piratininga. Considera ótimas as outras contribuições de Cynthia. Sobre os questionamentos e contribuições de Luiz Eduardo, Renato acredita que qualificam muito o debate. Simplificar a lei para quem não tem acesso, respondendo à pergunta. Sobre a minuta, ela não está pronta. Estão realizando um trabalho hercúleo para ter uma visão geral, é um trabalho gigantesco, visto que as leis se contradizem o tempo inteiro. Agradece suas subsecretárias, que trabalham em licenciamento antes dele sequer ser formado em arquitetura. Por não ter minuta que estão ali, para que o público ajude. Niterói não vai crescer nas próximas 4 décadas como cresceu nos últimos 40 anos. Vicente do SECOM comentou sobre deslocamento de bicicletas, ampliar a supressão de estacionamentos pela cidade. Renato explica isso a secretaria vai trabalhando dentro da política de mobilidade caso a caso. A Tatiana entregou para o secretário o abaixo assinado e ele se compromete em ler para ver qual encaminhamento será dado. Lembrou que Muriqui é sensível e concorda. Vereador Daniel Marques pedindo mais prazo, Barandier diz que Daniel, que já trabalhou junto diversas vezes, sabe que quando o pleito por mais discussão se mostrou necessário, eles sempre aumentaram. Se for necessário, assim será feito. Os projetos da UFF, a SMU tem quatro, um excelente como renda diferencial do solo. Se formos ver tudo que falta ser feito, diz, e entender que isso é pré-condição para uso do solo, nós não teremos lei de uso do solo. É necessário andar com os processos em paralelo. Sobre o questionamento de ter um novo diagnóstico, Barandier diz ter dito em todas as ocasiões que se fez necessário: fundamentos de sustentabilidade são de longo prazo. Eles não mudam, com ou sem pandemia. Sobre os servidores não estarem sendo ouvidos: são os servidores que estão fazendo essa lei, e fica registrado. Sobre o questionamento de Ricardo sobre a audiência pública de Piratininga, salvo engano, diz, foi realizada na última sexta-feira. Ricardo trouxe também que o Brasil em 1970 tinha 70 milhões e hoje tem 200 milhões. Realmente, o Brasil de 70 era predominantemente rural, hoje 84% da população brasileira desses 200 milhões mora em cidades, principalmente nas regiões metropolitanas, portanto, o processo de êxodo rural, aliado ao crescimento da população foi o que gerou praticamente todos os problemas que todas as cidades brasileiras, não só Niterói, vivem hoje. A discussão não é o Brasil, mas sim Niterói. Por fim, diz, Bruno trouxe alguns exemplos de empreendimentos que estão sendo feitos na cidade e mencionou um que gostaria de falar: foi licenciado uma edificação residencial no bairro de São Lourenço, na Feliciano Sodré mesmo, enquadrado inclusive no Faixa verde e amarela. Mas não é o faixa 1, é o faixa 3. Foi pago, neste empreendimento, outorga onerosa. Esse empreendimento traz habitação, paga outorga onerosa e promove habitação digna. Renato agradece a todos os envolvidos da prefeitura e todas as secretarias, cerimonial e a equipe de transmissão, deixando seu muito obrigado e um boa noite. A reunião teve seu término às 21h. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.