



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

A 3ª 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 19 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 Subsecretária de Habitação e Regularização Fundiária Patrícia Barros. Renato cumprimenta os presentes e também quem está participando online. Registra que a segunda audiência, a da semana anterior, teve um pico de 264 pessoas assistindo, o que considera uma marca bastante relevante, o que mostra o engajamento da população. Barandier passa a palavra para o Secretário Municipal do Clima Luciano Paez, que cumprimenta todos e destaca a importância do debate para a cidade de Niterói. Fala do Plano Diretor da cidade que foi revisado em 2019, e fala do artigo 127 C “Implementação de ações e esforços de adaptação e mitigação voltados a elevação do nível do mar, inundação, ilhas de calor e frescor, regime de chuva e deslizamento”, ou seja, diz, diversos eventos extremos que já acontecem na cidade e precisamos nos preocupar com a lei de uso e ocupação do solo, o que torna fundamental esse debate. Agradece a participação de todos e passa a palavra para o Subsecretário de meio ambiente Vitor. Vitor comenta que essa é a terceira audiência, justifica a ausência do secretário por problemas familiares. Com as audiências anteriores, a secretária de meio ambiente conseguiu formar um GT, Grupo de Trabalho para começar a discutir áreas ambientalmente sensíveis e mudanças que precisam ser levadas em consideração na hora da elaboração da Lei Urbanística de Niterói. Seguindo os conceitos trazidos pelo secretário de urbanismo, de compactar e compartilhar, simplificar, desburocratizar, a secretaria de meio ambiente vem formulando algumas ideias para continuarem no debate. Analisaram os planos urbanísticos e identificaram diversos saneamentos ambientais, muitos sobrepostos que precisam atualizar, outros que podem ser excluídos. Além disso, algumas unidades de conservação municipais são criadas nos planos urbanísticos. Com as demandas das últimas reuniões, estão reforçando o estudo técnico da Darcy Ribeiro, buscando uma unidade de conservação para reavaliar a reserva ecológica, para que permitam também a ocupação humana em certo grau, mas sem deixar de garantir a proteção do meio ambiente. A secretaria, a partir de segunda-feira (23 de agosto de 2021) ela estará aberta para receber tudo que as pessoas da cidade precisem ter voz. Agradece o espaço e passa a palavra para Patrícia Barros. Ela cumprimenta todos, conta estar representando Beto da Pipa e José Carlos, que tiveram imprevistos e não puderam comparecer. Corroborando a palavra dos outros secretários, diz que tem toda essa questão preocupante ao déficit habitacional, qualitativo e quantitativo e a necessidade da produção habitacional para todas as faixas de renda. Mitigando o déficit qualitativo, já estão trabalhando nas melhorias habitacionais, e a intenção é trazer novas ideias voltadas para a geração de habitação no município. Dentro destas questões relativas à questão ambiental de uso e ocupação do solo, temos toda essa preocupação em compatibilizar, a questão dos riscos geológicos, climáticos e aproveitando também os imóveis subutilizados, os vazios urbanos, regularizar os núcleos informais, as ZEIS, reconhecendo como parte integrante e trazendo a urbanização e mobilidade. Agradece a participação e passa a palavra para Renato Barandier. O secretário agradece as palavras e registra a presença dos vereadores Leandro Portugal e Daniel Marques. Renato orienta como funciona a participação na audiência ao vivo e online, e inicia a apresentação. Ao concluí-la, Renato informa que não houve nenhuma pergunta escrita presencial e que existem 14 inscritos para realizar o uso da fala. O secretário então começa a ler as perguntas online,



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

sendo a primeira de Ricardo Alexandre Tucunduva, que afirma que a Serra Grande está com as obras paradas e que a Hidra Engenharia avisou que não tem verba até o final do ano. Fala também que Av. Prof. Romana Gonçalves está esburacada pelas obras da Águas de Niterói e da Hidra Engenharia, necessitando de recapeamento urgente. Renato diz que irá transmitir a mensagem para a secretaria de obras e conversação, embora fuja um pouco do escopo da lei urbanística. O participante Alexandre Nascimento pergunta se existe algum e-mail pra enviar propostas. Renato consta que poderiam criar um e-mail específico para essas contribuições, visto que o divulgado foi o e-mail do gabinete e isso pode gerar algum conflito com as demandas do dia a dia. Registra a presença da vereadora Regina Bienenstein. A vereadora diz que é importante que a devolutiva seja realizada em audiência pública para ser debatida coletivamente. O secretário diz que desde antes das audiências já vinha recebendo essa demanda, e que estão todos ouvindo, que tem um volume de informações bem significativo, a participação do COMPUR também e que tudo isso vai levar um tempo. Sendo o caso, diz irão realizar mais uma audiência. A vereadora também disse que nas ZEIS os parâmetros são especiais, podendo ser dispensadas algumas das exigências. Renato concorda, e fala que as zonas especiais são para ter tratamento de uso diferente das zonas de uso comum da cidade. O participante Alex Barros de Gusmão diz que quer que cuidem dos nossos afluentes das Lagoas pois estão todos poluídos e que precisam de novos projetos para as ruas não asfaltadas na Região Oceânica. Renato responde que ambas estão correlacionadas, que ambas são infraestruturas urbanas. A forma de ocupação em baixa densidade horizontal, diz, faz com esse custo se multiplique; é dez vezes mais caro atender cada domicílio nas regiões de Pendotiba e Oceânica do que o Ingá, por exemplo. Leva tempo e são obras caras, por isso que a urbanização avançou somente nos últimos 8 anos na Região Oceânica. O participante Gonzalo Cuevas diz que é importante que se tenha uma PL da prefeitura, para que se tenham as Audiências Públicas. O secretário responde que o objetivo é começar a escutar a população dando um diagnóstico perceptivo. Com a palavra, a subsecretária Patrícia Barros diz que estão estudando a proposta de regulamentação das ZEIS também. O participante Ricardo Alexandre diz pergunta se o uso social da terra, ou seja, a ocupação de imóveis, mesmo estando em dia com impostos, mas ao ver da prefeitura, mal usada? Barandier responde que a função social da propriedade está estipulada pelo Estatuto da Cidade e é rebatida no Plano Diretor. Não basta estar ali e desocupada, por exemplo. A participante Maria da Graça quer saber quais são as áreas verdes de Pendotiba, e também o motivo de ser tão difícil ter acesso a informações urbanas e ambientais sobre algum terreno que tenha interesse em comprar. O secretário concorda que é difícil mesmo, e esse é um dos objetivos de simplificar a lei: facilitar o acesso da população a compreensão das normas urbanísticas da cidade. Atualmente, o jeito mais fácil é ir na secretaria de urbanismo e solicitar uma certidão de zoneamento deste imóvel, e ali estarão as informações. Alexandre Nascimento endossa o pedido de apresentação do PL pelo executivo em audiências públicas antes do envio pro legislativo. Regina Bienenstein pergunta se está sendo defendido o aumento de gabarito, a verticalização como forma de gerar recursos para habitação. O secretário responde que não, mas que também é. Nenhum aumento de potencial proposto pelo executivo vai sair dele sem que tenha outorga onerosa incidindo em cima disso. O participante Gilberto Gonçalves diz que gostaria de ouvir a opinião do Secretário Renato Barandier a respeito do impacto dos subsolos no meio ambiente. O secretário diz que em algumas situações, o subsolo deveria ser proibido. É possível em outras em determinado tamanho, tudo varia



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

dependendo do lote. Um subsolo é permitido em Pendotiba, e mais de um só é permitido se não houver escavação do solo, e isso já é uma norma legal. Deveria estar na lei “o subsolo é permitido desde que não gere impacto no lençol freático”, esse seria um bom parâmetro que poderia ser discutido por todos nós. Com a palavra, o subsecretário Vitor diz que será necessário tomar cuidados com as medidas urbanísticas, justamente para poder avaliar se em tal caso tem a possibilidade de permitir ou gerar toda algum tipo de mudança no solo. Renato concorda, e fala que um dos problemas da legislação antiga acaba criando para quem quer construir, como a lei dizer que se pode fazer dois subsolos e não tem nenhuma condição de implantação de subsolo, então, quando vai pra secretaria de meio ambiente, enfrenta uma análise específica e ali se vê que não pode ter nenhum subsolo, entrando nesse campo de discussão. O que a lei precisa ter é uma mudança de mentalidade, prevendo as condições em que pode ser feito ou não subsolo. Vitor diz que é uma análise conjunta, pois acha que cada vez mais podem prever esse compartilhamento de informações entre secretarias. Exatamente para que a gente, antes de ter um projeto aprovado, e é um cuidado que irão ter. Barandier agradece a resposta de Vitor e vai para a dúvida da participante Natália Souza, que pergunta como a Lei de uso e ocupação do solo pode ajudar com o problema de imóveis e terrenos abandonados que não cumprem sua função social e ajudam a degradação e desvalorização de áreas. Ela complementa ainda com a informação que na Rua Dr. March, Barreto, tem uma fábrica inativa há muitos anos e terrenos no entorno completamente abandonados. Quer saber se a lei pode ajudar num possível incentivo a ocupação residencial e comercial. O secretário responde que isso é uma questão central nessa lei. Diz não saber sobre o caso específico, mas que tem a obrigação de pensar e dar uma resposta de como que esses imóveis de como induzir a função social da propriedade nesses imóveis. A questão central é de como revitalizar do entorno da fábrica do Barreto. O secretário Luciano Paez diz que várias cidades brasileiras possuem legislação de IPTU progressivo justamente para adequar essa questão da função social que está no Estatuto da Cidade. Acredita que essa pauta pode ser debate pelos vereadores que estão ali presentes e construir essa pauta para um debate com a sociedade. Renato complementa lembrando que o Plano Diretor já traz algum início de regulamentação deste instrumento. O deputado Felipe Peixoto cumprimenta os presentes e diz que dessa vez não conseguiu estar presente na audiência pública. Pergunta quais são efetivamente as propostas para o Centro da cidade pós pandemia e lembra que o Rio de Janeiro saiu na frente e já aprovou uma nova legislação. Barandier explica que na realidade Niterói saiu um pouco mais na frente, pois aprovou a sua legislação do Retrofit antes do Rio, legislação que já está em vigor e busca inclusive ajudar no processo de ocupação dos imóveis subutilizados do centro. Comenta que há casos onde existe interesse em fazer reconversão de residencial para não-residencial, mas os parâmetros impedem, como o prédio do Banerj, exemplifica. A participante Adriana Gama pergunta se o motivo do abandono da região de Pendotiba é por ser caro. Barandier diz que não, a região não é cara, é uma questão um pouco mais complexa, pois ela teve uma alteração de uso do solo permitindo só um tipo específico de empreendimento de acontecer lá e isso acabou mudando bastante o perfil da região, além de diversos outros fatores socioeconômicos. A reivindicação do PUR de Pendotiba foi para conseguir oferecer regras na segunda região que mais crescia na cidade à época. Foi uma região que ficou sem planejamento até 2016. A vereadora Regina Bienenstein diz que quem acompanha de modo virtual tem sua participação limitada, e que poderia ter sido adotado o modo presencial e o modo virtual através do Google Meet, que



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

permite a participação de até 200 pessoas, podendo se expressar oralmente. Renato explica que foi tentado, porém o Google Meet precisa de um domínio próprio, como dito na audiência passada, que chegou inclusive a ter 264 pessoas assistindo, coisa que o Meet não daria conta. É inviável realizar uma audiência pública ampla em uma plataforma de reunião. A participante Ginha Bass fala que em Icaraí tem várias casas vazias que poderiam ser usadas por pessoas que perderam suas casas, pois se estão vazias não estão pagando impostos. Renato diz que isso será enfrentado com a revisão da Lei Urbanística. O participante Ricardo Alexandre Tucunduva diz que gostaria de saber a respeito da obra da antiga Rua Moreira César. Se haverá continuação com o projeto antigo e se há algum projeto atual para aquela área e se a ciclovia em Icaraí terá continuação. Barandier informa que não está no planejamento continuar a reurbanização da via. O deputado Felipe Peixoto diz que o centro está cada vez mais vazio. Renato concorda e diz que é verdade e que a secretaria quer enfrentar isso também, pois desejam promover habitação no centro. Por isso levar tempo, explica, não há como urbanizar o centro inteiro em apenas 4 anos. Resta identificar na Lei Urbanística os gargalos que faltam serem resolvidos para acentuar ainda mais o processo. O participante Caio Augusto pergunta se a revisão da Lei Urbanística será por região ou pela cidade toda. Renato responde que é o PUR da cidade inteira. A única participante a mandar uma pergunta por escrito, Vera Tubenchlak, pergunta por que a prefeitura não investe em espaços públicos de lazer e cultura em Pendotiba. O secretário fala que os espaços públicos vêm sendo requalificados, e cita o Badu, que dá pra ver uma diferença bem grande da Rua Caetano Monteiro de 2016 para a atual. É outra qualidade ambiental. As praças também estão sendo reformadas. A vereadora Regina Bienenstein diz que o Executivo tem que demarcar e notificar os proprietários. Renato diz que o proprietário será notificado assim que tiverem definidos na lei de uso do solo as áreas para incidirem IPTU progressivo. Após responder essa pergunta, o secretário informa que irá passar a palavra para os 14 inscritos para fazer o uso da fala na audiência pública. Por ser uma quantia nem superior às duas primeiras (8 e 10, respectivamente), solicita que tentem fazer o uso da fala em até 5 minutos, baseado no tempo utilizado nas audiências prévias. O primeiro inscrito é Wilson Dias, que se apresenta como agricultor e que incentiva o turismo rural na mesma inscrição da agricultura. Comprou uma terra no Engenho do Mato e foi desapropriado após a expansão do P7. Conta estar na justiça para conseguir a indenização, e com o recurso mudou para o Muriqui, onde tentou, inicialmente, parcelar o solo, mas não conseguiu as parcelas apesar de ter seguido a lei. Desistiu e foi estudar permacultura, para saber como poderia viver na natureza sem afetar o meio ambiente. Entrou na prefeitura com o pedido de permissão para fazer uma pousada ecológica que foi permitido o zoneamento, e nos 3 últimos anos não conseguiu o zoneamento por ter virado uma área de macro preservação. Está desenvolvendo agricultura e turismo rural no local. Considera que existem restrições bem impeditivas, e acredita que deveriam rever a lei onde a agricultura fosse mais incentivada. É parte do IAM Niterói e parte do grupo de orgânicos da cidade. Gostaria que fosse revisto o decreto de 2019. O segundo inscrito é Davi Saramago, que diz que um de seus primeiros questionamentos é sobre o centro de Niterói e que foi muito falado, e deseja reforçar que a única forma, em sua opinião, de ter uma revitalização em um espaço curto de tempo é fomentando o mercado imobiliário local. Um dos pontos, o retrofit, acha que a equipe da prefeitura está de parabéns por ela, mas não se pode viver só disso. Queria chamar a atenção para onde a outorga onerosa será incentivada. Na primeira audiência pública, dois anos atrás, disse que algumas regiões da cidade serão perdidas. Fala do Largo da Batalha até o Sapê, e diz



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

que se não tiver uma grande intervenção, pode ser o futuro Complexo do Alemão de Niterói. Do DPO do Cafubá até a Praia de Itaipu, considera o aspecto lindo, pois o desenvolvimento ali é ordenado. Em regiões como Fonseca, Sapê, não se pode ter outorga onerosa, diz. Como cobrar da iniciativa privada e acabar repassando pro comprador final. Fala que a outorga ajuda no desenvolvimento, mas é necessário cuidado onde utiliza-la. Na questão de uso do solo, opina que se travarem o desenvolvimento de mercado nas regiões que tem espaço para desenvolver, ao invés de construir vaga pra baixo vamos construir vagas pra cima. Outro ponto diz ser uma reflexão: tem quatro vereadores na audiência, Daniel Marques, Leandro Portugal, Douglas Gomes e Regina Bienenstein e como é triste ver o desinteresse da câmara de vereadores da cidade com a baixa participação dos mesmos. A participante seguinte é Cynthia Gorham, que fala que é bem mais fácil se limitar a responder apenas algumas perguntas e não todas e além de não se trazer a discussão para o debate. Diz buscar trazer aqui algumas reflexões: a ideologia burguesa prescreve que uma cidade civilizada não pode prescindir de uma moderna legislação urbanística e aí o estratagema será o de transformar o problema da classe dominante em um problema público. E assim identificando com a cidade aquela parte que a classe dominante tem seus interesses, só assim ela conseguirá aprovar a legislação urbanística de seu interesse. Diz que é preciso lembrar que Niterói possui o 7º IDH do país, e é talvez a terceira ou quarta cidade do estado em recebimento de royalties do petróleo. População estimada entre 510 mil habitantes e em torno de 40 mil famílias sem casa ou morando de forma precarizada. O governo Rodrigo Neves em 8 anos contratou 2494 unidades habitacionais pra faixa 1, sendo que destas, 540 não foram entregues até hoje. A cidade compacta, prossegue, mesmo considerando o barateamento, é uma imposição desse modelo de cidade que atende ao mercado, mas ignora a necessidade da terra urbana e barata. O resultado mundial mostra que a população passou a se espremer em imóveis cada vez menores e mais caros. Além disso, é vendido à população com a mensagem subliminar que é mais seguro, promove relações de vizinhança conforme foi justificado no PUR de Pendotiba, mas para quem, indaga. Cynthia diz que a expressão “interesse social” deve ser considerada um eufemismo que não significa habitação para as camadas de mais baixa renda. Sempre haverá pessoas ou mais ricas ou menos pobres dispostas a considerar morar mais longe porque priorizam reduzir o gasto com habitação do que o tempo com deslocamento. Há outras soluções. Preciso lembrar que para ter participação democrático, precisa ter população de todas as classes, e fala que não é o que foi visto nas audiências. O quarto inscrito, o vereador Leandro Portugal,

Saúda todos os presentes, e diz que teve a oportunidade de participar da primeira audiência. A segunda, conta, viu integralmente, e agora está vendo o quanto a participação popular é importante nesse processo de construção coletiva da cidade. Começa fazendo uma crítica construtiva, a qual conta já ter conversado com os vereadores Atratino e Daniel Marques, e que eles da Câmara também irão realizar suas audiências, indo nas regiões da cidade para que possam acabar com toda e qualquer dúvida para que possam colocar todas essas ideias dentro da lei de uso e ocupação do solo. Não tem dúvida que essa lei trará benefícios para a cidade e a população. Como disse Barandier, cita, não podem ficar reféns de um emaranhado de leis que acabam gerando uma insegurança jurídica muito grande. É inadmissível, diz, que uma pessoa para legalizar sua casa demore mais de 6 meses. Julga importante trazer a população pra perto



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

para que construam juntos o modelo de cidade que querem. Precisam estar alinhados com o meio ambiente e a sustentabilidade, mas devem entender também que cada local da cidade tem suas peculiaridades. Tem que trabalhar com a ideia do parcelamento do solo, do turismo agroecológico e tem que equacionar essas pretensões na origem da lei. Diz que também tem também que abrir a cabeça pra entender que a cidade precisa crescer. Como disse Paulo Cheade, cita novamente, na última audiência, as pessoas vão tendo filhos, a expectativa vai aumentando, e é natural que as pessoas tenham que morar em algum lugar. Gostaria de discordar da Cynthia de forma respeitosa, que não acha que é uma luta de classes, mas de planejamento urbano de cidades. Acredita na necessidade de trabalhar com a ideia de adensar, e acha que estão fazendo o dever de casa. A cidade vai crescer, explana, mas respeitando o direcionamento do Plano Diretor e que a Lei de Uso do Solo está traçando. Considera que tem aqui uma oportunidade única, de serem protagonistas deste processo de construção coletiva de planejamento urbano sustentável. O próximo inscrito, o vereador Daniel Marques, fala que estão falando de algo que é reavaliar e transformar leis de 2002, que são dois planos urbanísticos, leis de 2016 que é o PUR de Pendotiba e que estão falando da única norma que regulamenta, fora as subsidiárias, a região leste, que é de 1970. Pergunta se é possível fazer toda essa discussão com três audiências. Conta querer ver o PL quando pronto com toda calma do mundo, até porque uma das justificativas foi a ação 0085047/20, em que teria, em tese, uma obrigação de entregar essa legislação. Fala não ser verdade. Conta que achou a decisão judicial e que, na verdade, é pra marcar uma audiência pública e, nessa audiência, que a prefeitura deve chegar e pedir mais discussão. Duvida que algum juiz vá negar um pedido de mais debate e estudos. Conta ter feito um ofício com 64 propostas ao secretário de urbanismo e o secretário de meio ambiente e que precisam de um mapa com toda a legislação compilada para debater em cima dele. Um exemplo, diz, é o a Águas de Niterói estar mudando a rede de abastecimento de seu prédio, que tem 157 unidades, pois lá cai água dia sim, dia não e não estava abastecendo o prédio. Para refletir, pondera qual a capacidade que Niterói tem, com a venda da CEDAE, se vamos conseguir pagando o mesmo valor pela água e por quanto de água. Julga ser bom analisar o plano de fundo dessa lei, pois ela pode trazer 50 mil pessoas, ou 20 mil, ou 5 mil ou 200 mil, e é isso que estão debatendo. Conta que querem que a população participe mais e que isso venha no PL do executivo, porque fica um debate muito mais realista de se aprovar. Fala que se precisa de mais debate para que todos saiam contemplados. O inscrito seguinte é Luiz Eduardo, que gostaria de lembrar que na última conferência das cidades teve uma tentativa de passar uma completa supressão de parâmetros construtivos. Fala que parâmetros construtivos servem para garantir o mínimo de qualidade da habitação que querem para todos. Lhe preocupa o discurso de que flexibilizando a qualidade da habitação da população eu estarão oferecendo uma oportunidade de as pessoas morarem. Quer um poder público que defenda a qualidade da construção para toda a população. Concorde com a obrigação de tirarem as vagas de garagem. Na teoria a compactação é muito bonita, mas se fosse desde o início. Porém, já existe uma cidade, então acha que ficou claro que o discurso de compacidade e o de crescimento é a mesma coisa. Um terceiro ponto é que o centro não é tão ruim, embora precise melhorar muitas coisas. O próximo é Marcos Damásio, que se propõe a falar da pesquisa do Colab, e afirma que qualquer pessoa pode votar e diz que na primeira audiência falou que até morto pode votar. Mostra o voto de Sidney da Silva Damásio, sua vó. Leva também a certidão de óbito dela. Pergunta para quem interessa essa pesquisa, que acusa de ser vulnerável. Questiona como acreditar na



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

pesquisa. Pede para cancelarem a pesquisa de opinião do Colab. Julga que tem outras prioridades, como a revisão do sistema de drenagem de vários pontos da cidade como Icaraí, Região Oceânica, Barreto pois quando chove alaga tudo. Fala em revisar também a gestão ambiental da cidade, em Jururuba tem parte que o esgoto vai pra Baía de Guanabara. Considera lamentável ter um orçamento de 3,7 bilhões de reais e ter cachoeiras de esgoto. Fala da revisão também do sistema de trânsito da cidade, por levar 1h da Região Oceânica ao centro da cidade. Fala que a falta de diálogo na cidade está virando tradição com a prefeitura não querendo ouvir a sociedade. Conta que o administrador da Região Oceânica disse que ia parar as obras e no dia seguinte elas estavam a todo vapor. O próximo inscrito é Adriano Felício, que conta ser subsecretário na administração regional do centro em Ponta da Areia juntamente com o vereador Adriano Boinha que está ausente pela garganta inflamada e que também faz parte da FAMNIT. É diretor jurídico da associação de moradores de Niterói e foi presidente da associação de moradores do Morro da Penha. Diz querer parabenizar o secretário e todos e o prefeito, porque apesar das críticas, está sendo utilizado o lugar de fala, porque em Niterói todos os conselhos funcionam, ao contrário do governo a nível federal, denuncia, que quer calar todo mundo acabando com diversos conselhos por aí. Sobre a administração regional do centro Ponta da Areia, diz ver as pessoas falando do centro e que sabe que precisam de diversas melhorias. Gostaria de disponibilizar o telefone que é o Fale com a Regional, ideia do secretário, um número que o cidadão pode mandar qualquer reivindicação. O número é 98163-4486. Conta já ter recebido cerca de 380 demandas e que conseguiu responder 70% delas. Sobre a revisão da lei urbanística, conta ter uma luta antiga lá na comunidade do Morro da Penha. Fala que através de Adriano Boinha e do Deputado Pedro Augusto conseguiram uma renda de 1 milhão de reais para a construção da creche. Então viram um espaço da prefeitura dentro e só poderiam usar 30% da área e só conseguiriam construir 5 salas de aula, em uma região sem creche há mais de 20 anos. Diz ser necessário pensar uma maneira de ampliar isso. Em relação a lei de tombamento, que diz ser leigo, conta que vê um monte de prédio tombado, mas também não vê nenhum tipo de recurso para manter. Outro debate é das comunidades, onde julga necessário pensar em um projeto de urbanização das comunidades e também na regularização fundiária dessas cidades. Revela estar discutindo essa questão com o Iterj. Dia que gostaria de concluir sua fala dizendo que morto não vota, quem vota são criminosos que se passam por mortos tentando destruir ferramentas de participação popular. O próximo inscrito a fazer o uso da fala é o ex-vereador Bruno Lessa,

que além de vereador, conta ter sido também relator do Plano Diretor de Niterói. Lembra ter aprovado a emenda 008 que criou o artigo 307 A, proibindo empreendimento multifamiliares em Várzea das Moças até a edição da lei de uso do solo. Queria trazer pelo exemplo citado por Leandro, pois vem de uma audiência pública em Várzea das Moças, no CIEP de Várzea das Moças, onde os moradores se manifestaram em número muito expressivo e colocaram uma preocupação com o bairro onde moram. Diz isso pois três audiências públicas, sem que tenha um texto base para discussão, as considera praticamente inócuas. Conta ter muita dificuldade em acreditar na versão de que nenhuma linha foi escrita. O executivo deve estar, ou ao menos deveria, diz, trabalhando na edição dessa lei de janeiro de 2019. Fala que na época do Plano Diretor, tanto na fase executiva do Plano, tiveram 9 audiências públicas. Foi dividido em três etapas: diagnóstico, cenários da cidade e mais uma. Na câmara foram 12 audiências públicas,



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

com uma audiência ao final, conduzida por ele e Atratino, onde resumiram todas as falas das pessoas que compareceram. Nessas audiências foram 250 falas. O Colab se desmoralizou hoje, considera, e que a participação exige ouvir as pessoas nos seus bairros. Acha que não se pode enxergar três audiências públicas na CDL como um debate da lei de uso do solo que irá durar anos. Primeiro, diz ter uma preocupação grande com o uso indiscriminado da outorga onerosa; há que se ter limite, pois dinheiro não falta em Niterói com todos seus royalties, mas como se usa o dinheiro. Acha também que na apresentação faltou algum tipo de proposta para as ZEIS. O governo, diz, precisa ter propostas claras para as comunidades da cidade. Sentiu falta também do tipo de tratamento urbanístico que será dado as Áreas de Proteção ao Ambiente Urbanístico. Acha que as habitações tem que ser em torno de um projeto palpável. O inscrito Leandro Mattoso fica com a palavra, e agradece pela oportunidade de fala. Conta ser morador do Muriqui e que queria chamar atenção para a presença do Muriqui. Conta ser um bairro de muitas peculiaridades, inclusive uma grande área verde, e por isso precisa de um olhar distinto. A população não é muito grande justamente por ser uma área de muitos sítios, então a presença dos moradores demonstra a preocupação que estão enfrentando. Queria fazer um apelo ao executivo no sentido de que Niterói se orgulha de ter sido o primeiro município do país a criar uma secretaria do clima, e acha inadmissível que um município assim feche os olhos para uma das maiores áreas verdes da cidade. Um dos sintomas do abandono que foi percebido recentemente, é que mora no Muriqui tem 24 anos e há pouco menos de 2 anos soube que o Muriqui foi retirado da região de Pendotiba e passou a integrar a região Leste sem qualquer consulta com os moradores. Queria deixar registrado um apelo para que o Muriqui volte a integrar a região de Pendotiba, que é um consenso entre os moradores. Lê uma página manifesto entregue à prefeitura. O participante seguinte, Ricardo,

Conta que teve uma reunião com o diretor da Hidra Engenharia no dia, o sr. Francisco, e este disse que a obra em Serra Grande está parada seis meses por falta de dinheiro. Ele disse também que estão parados Santo Antônio e Cambinhas por falta de dinheiro. Diz ficar triste, pois uns falam que gastam com saúde, mas para saúde também não está indo, acredita. Conta que tiveram uma reunião com o sr. Rubens na Região Oceânica, que descumpriu que havia dito e ainda falou que se quisessem resolver o problema que se candidatassem e fizessem a política que desejassem. Sobre a obra do Mercado Municipal, que está parada desde o antecessor, acha um absurdo um atacadão do lado e um Mercado Municipal parado. Fala que não dá pra entender como com 4 bilhões de orçamento querem fazer revisão de Lei Urbanística. Para um cidadão como ele, diz, é difícil entender essas obras, entender que tem uma secretaria de clima. Fala que vive em um mundo paralelo. Queria falar do BHLS, a maior ciclovias irregular do Brasil, porque passam poucos ônibus, milhares de bicicletas porque julga ser um dinheiro mal gasto. A próxima inscrita, Andrea Daflon Soares,

Conta também ser moradora do Muriqui, lugar que descreve como um elo perdido e esquecido. O Muriqui, fala, espera participar ativamente da formação desses parâmetros. Pois uma região de sítios e produção orgânica de alimentos igual o Muriqui não pode ter o mesmo padrão urbanístico do centro de Icaraí. Fala que querem receber o convite e perguntar quando será isso.



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

Gostaria dessa resposta e convite para participar. Conta ser da associação de moradores da região e coordenadora da feira do Muriqui. Revela ter feito o mapeamento despretensioso do Muriqui e que tem 24 atrações turísticas visitáveis. Precisam de ajuda da prefeitura para valorizar os portais e melhorar a estrutura da região, que já é frequentada por esportistas de todo o tipo e poucos sabem. Convida todos a conhecerem o Muriqui. É a natureza pedindo ajuda, fala. Fala da praça de Maria Paula, que estava com tudo funcionando, e a prefeitura simplesmente veio e colocou um tapume, a praça não precisava de nada. Conclui pedindo que façam audiências nos bairros. O inscrito Julio Monteiro lê uma carta: “Moradores e frequentadores da praia de Piratininga: ao Senhor secretário de Urbanismo José Renato da Gama Barandier Júnior: Os abaixo-assinados inconformados com as irregularidades encontradas nas obras de implantação do sistema ciclovitário da Região Oceânica de Niterói vem, solicitar que a Prefeitura Municipal de Niterói cesse imediatamente tais obras, especialmente no trecho localizado na orla da praia de Piratininga e convoque reuniões presenciais com os moradores locais para discussão sobre que é de extrema necessidade ali. Essa solicitação se deve ao fato de que a obra desde o seu projeto, até a sua execução, não conta com a concordância da maioria dos moradores. A consulta presencial inicialmente atentado por parte da Prefeitura e 20 de julho, mas postergada por implicações da pandemia, não foi realizada como prometido, mas somente um encontro remoto ao qual a muitos não foi dado acesso. E além disso, segundo informações do projeto, não consta um estudo do impacto de vizinhança, violando prometido pelo mesmo Secretário Rubens, o secretário regional de administração do setor Oceânico, na reunião que não aconteceu no dia 20 de julho, a prefeitura não suspendeu a construção da ciclovie até que ouvisse os moradores de Piratininga. Apesar de não ter ainda chegado ao seu término, a obra já se apresenta como cheia de vícios. A ausência de sistema de drenagem e as poucas interligações com a parte da via que sobrou para os carros causaram alagamentos no dia doze de agosto. Há um consenso de que para o momento, a prefeitura deveria observar as outras prioridades na orla de Piratininga. Entre as quais estão calçadão, o guarda-corpo e as escadas de acesso a faixa de areia; destruídos ou deterioradas pelas ressacas ocorridos no local há pelo menos dez anos. Além de um engessamento do trânsito local, que ficará bastante evidente quando chegar o verão, a obra já está causando transtornos para quem ali circula com seu carro, porque o resalto do canteiro que delimita a ciclovie é algo que surgiu do nada no meio da pista, não sendo concebido como existente naquele local pelo motorista mediano ou o motorista que não está acostumado com local. Como ilustração, por volta do dia 12 de agosto também o tal canteiro causou emperramento de um carro cujo motorista não lhe viu a precária, quase inexistente, sinalização. Em um dia posterior, outro carro se chocou com o canteiro e no dia 15 de agosto de 2021, durante a manifestação que ocorria contra a mesma obra, uma transeunte caiu e se feriu naquele local devido aos desníveis da pista e ao canteiro que delimita a ciclovie. A construção da ciclovie representa mais do que um engessamento ou acidentes com trânsito de veículos: ela representa um impedimento ao deslocamento de idosos ou cadeirantes também como já presenciado por muitos transeuntes motoristas no local. Como constatado em diversas reportagens veiculadas pela mídia, a ausência de partes do calçadão e do paredão de contenção está relacionada com as constantes ressacas. A prefeitura, no entanto, faz somente alguns reparos, visando minimizar os efeitos dessa ausência. Segundo o que declara o engenheiro ambiental ao jornalista Thiago, da plataforma de Notícias Enfoque, não adianta querer fazer muro de contenção sem ter antes o balanceamento da praia. Obras para atenuar o



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

impacto das ondas no paredão de contenção? Nada. O que certamente ocorrerá a médio e longo prazos é uma erosão, com um muro de contenção como solução provisória, a ciclovia funcionará como uma maquiagem, escondendo o que o que precisa de ser executado prioritariamente e imediatamente sob pena de uma degradação ambiental já constatada pelo INEA”. A inscrita seguinte, Cecília Couto, começa homenageando o falecido jornalista Ricardo Boechat. Fala para Bruno Lessa que estava na audiência do Cemitério. Diz que não conhece o Muriqui, mas pretende. Sobre muro impermeável, pede ao secretário que não obrigue a população a tê-los e, no máximo, faça disso uma compensação para quem quiser um. Com relação ao Plano Urbanístico, conta ser moradora da região Oceânica há 45 anos. A Região Oceânica é um local de idosos, então antes de pensar em crescer, sugere que pensem em ampliar a malha viária e depois pensar na verticalização. O importante é pensar na qualidade de quem está aqui e não de quem ainda não chegou, conclui. O último inscrito, Caio Selman, que conta ter nascido no Rio de Janeiro, e que Bruno Lessa era amigo de seu irmão, então fez de Niterói, Piratininga, sua casa. Se preocupa na revisão da lei que todo mundo queira morar na praia. Quando veio morar em 1999, Niterói era o 2º IDH do Brasil. Só que, tirando os gabaritos locais, entrou no Colab para responder e viu diversas questões, mas não viu algum referente a querer uma escola técnica na região Oceânica. A pergunta do Colab, explícita, ao seu ver é “o que pra você é um prédio alto? Acima de 4, 10, 18 ou 20 metros?” Acha que todo mundo tem direito de querer morar na praia, mas que não podem achar que tirar 10 casas e botar um prédio vai manter a densidade igual. Conta que trabalha domingos na Petrobrás, e leva, com a quantidade atual de moradores, 40 minutos para chegar no túnel em São Francisco. A nova lei autorizando a construção de prédios que julga absurdos, sem mudar a infraestrutura da região, só vai piorar, acredita. Acha que tudo isso tem que ser visto, tem que ir bairro a bairro e não deixar que as construtoras mandem. O projeto deve ser feito estruturado. Opina que o que falta é ouvir o povo e mostrar para a população o que é que tem de ser feito. Após todos os inscritos concluírem seu uso da palavra, Renato Barandier passa a palavra para a Subsecretária de Habitação e Regularização Fundiária Patrícia Barros. Patrícia agradece a todos e responde uma colocação reincidente, com relação às ZEIS estão trabalhando e tiveram segunda-feira uma audiência pública do Plano de Regularização Fundiária da Cidade em que se apresentou um diagnóstico no território visando também o reconhecimento de novas ZEIS e partir daí a regulamentação dessas ZEIS, tratando-as com os parâmetros urbanísticos coerentes e compatíveis para cada uma delas. Lembrando também que estão trabalhando com projetos estruturantes e estratégicos pensados para Niterói para os próximos 20 anos e que tem que pensar que a cidade é para todos e responsabilidade de todos. Com a palavra, o Secretário Municipal do Clima Luciano Paez fala que foi questionado com relação à asfalto e mudanças climáticas, e que tiveram 12 falas presentes, e quase metade falou exatamente da demanda da pavimentação que é fundamental, quem mora em rua sem a pavimentação desaba. Isso faz parte de um processo de cidadania e preservação da saúde dos moradores. Mudanças climáticas não se pensa somente na questão do piso drenante, é necessário levar em consideração questões como energia, resíduo, restauração ecológica, reflorestamento, mas também de uma forma até diferente, imagino que foi dito pensando em Ilhas de Calor então podem recompensar de outras formas. Na região Oceânica temos duas lagoas muito importantes que recebem material drenante quando a pavimentação não existe. Cynthia falou sobre a comunidade do Jacaré, a principal que drena para a Lagoa de Piratininga e o que a prefeitura está fazendo lá. Diz conhecer bem as três favelas



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

de lá, Cabrito, Vale Verde e Esperança, a do Coqueiro que é próxima. Ali, diz, a prefeitura de fato está trabalhando pesado, as comunidades estão sendo pavimentadas, com piso drenante, está tendo saneamento básico. Com relação às enchentes, Niterói é uma cidade litorânea, então a macro drenagem vai ter muita dificuldade no escoamento de fato. Luciano explica que hoje tem uma preocupação muito grande, e que bom que algumas poucas pessoas que não compreendem muito bem a importância da secretaria de mudanças climáticas de Niterói. Na semana passada, o IPCC mostrou que, de fato, os oceanos irão se elevar, é fundamental pensar em conjunto para daqui a 30, 40, 50 anos. Luciano gostaria de dar parabéns aos moradores de Muriqui, que são minoria na cidade, mas maioria na audiência. Gostaria de fechar falando da ciclovia de Piratininga, mas considera importante, porque quanto mais pessoas de bicicleta, menos pessoas de carro e mitiga assim os gases de efeito estufa na cidade. Hoje, a praia não tem nenhuma rampa de acessibilidade, e, salvo engano, diz serão construídas 360 rampas. Conta que a ciclovia teve 6 audiências públicas e a população à época projetou o que estão fazendo hoje. Não tem problema com rediscutir as questões, mas acredita que podem em um próximo momento ampliar o debate. Com a palavra, o Subsecretário de Meio Ambiente Vitor acha que o permeia a apresentação de Renato e a fala de Luciano é a sensibilidade. Acha que devem vislumbrar pra essa lei: sensibilidade urbanística de adaptar zoneamentos e parâmetros específicos para cada região da cidade, sensibilidade ambiental de verificar áreas sensíveis, zonas ambientais que devem ser protegidas e preservadas. Além disso, quanto a parâmetros qualificadores, acha que para as novas construções e novos projetos, os parâmetros serão de extrema importância para preservação da qualidade ambiental. Diversas são as ideias e com certeza isso será bem aplicado nessa lei urbanística. Sobre Marcos, que falou do esgoto em Jurujuba, diz que é uma área que tem três importantes projetos: enseada limpa, inventário faunístico e dois projetos pilotos em comunidades, sendo elas a Salinas e do Peixe-Galo. Foi feito através de um levantamento primário pela Águas de Niterói, depois junto com a Defesa Civil foi feita uma contenção e agora que as obras estão terminando, será feito um novo mapeamento de rede. Na questão de Muriqui, tiveram Wilson, Andrea e Leandro preocupados com garantir uso sustentável e proteção ambiental. Estão, diz, reavaliando a Darcy Ribeiro, vem pensando em zoneamentos ambientais agrícolas para a área do Muriqui para fomentar a questão da agroecologia e dos orgânicos, visam fomentar turismo ecológico. Com a palavra, o Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier agradece a participação dos inscritos, consta que não é nenhum favor. Acredita que Vitor falou muito bem sobre o Muriqui, entender como se alia desenvolvimento com preservação. Achou que o secretário Luciano abordou bem a ciclovia de Piratininga, falou que o Plano Cicloviário de Niterói começou a ser discutido em 2013, quando foi criado o programa Niterói de Bicicleta; assim como a revisão dessa lei, esse momento também, começou 8 anos atrás. O Plano Diretor discutiu a cidade inteira e como o ex-vereador Bruno Lessa lembrou, ele fez todo o relato de participação social da política urbana municipal até chegarmos ao presente momento, e muito bem lembro diversas emendas, zonas ZEPACs por causa das audiências com a comunidade, assim como as lembranças por Leandro Portugal, e é esse, diz, o caminho correto da democracia, todos discutindo; todos, inclusive a casa legislativa. Então, como foi feito durante o PUR de Pendotiba, e como com Plano Diretor, estão fazendo da mesma forma. Renato então começa a falar dos inscritos: Davi Saramago trouxe a questão do centro e acha que outorga onerosa não pode ser aplicada em qualquer lugar, e de fato não é, complementa Barandier, só onde é possível superar o quociente básico de 1. Falou de



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI GESTÃO 2020-2022

aumentar gabarito onde não puder subsolo, pensar como embasamento e essa relação com o térreo pode acontecer. Cynthia trouxe reflexões, mas a cidade compacta favorece o aumento de solo, mas a teoria da renda diferencial da terra mostra que o espraiamento urbano que gera inflação do solo. Não há concordância na ciência e na academia que cidade compacta favorece especulação imobiliária. Leandro Portugal trouxe a importância do Muriqui, Daniel Marques repete que três audiências é pouco, e que leu decisão judicial que na verdade não teve, a ação por omissão será julgada dia 30 e não sabemos o que a justiça vai decidir, mas iremos acatar. Mas não podemos parar tudo. Pediu um mapa com toda a legislação enviada, o que é absolutamente inviável. Falou da rede hídrica do PUR que levantou 64 nascentes, mas é uma lei de zoneamento, não é um licenciamento urbano. Nenhuma lei de zoneamento levanta nascentes, pois a lei oferece parâmetros e na hora do licenciamento vai passar pelo crivo das secretarias e é ali que essas questões são avaliadas. Luiz Eduardo trouxe contribuições que qualificam o debate. Parâmetros mínimos são dinâmicos, cada um dá uma série de normas mínimas. Quando a lei estabelece a mesma coisa e a lei fica desatualizada, isso vira problema, pois, por exemplo, a Caixa pode precisar mudar algum parâmetro, mas a lei de Niterói está em desacordo, e precisa fazer uma lei específica e começa o caos de novo. A questão da verticalização ser bonita do zero, mas quando tem uma área urbana estabelecida está adensando aquela área, por isso que é necessário identificar as áreas onde isso pode acontecer. No PUR de Pendotiba, 84% do PUR não aconteceu. Renato comenta que ninguém quer tirar as pessoas de casas e botar em apartamentos, ninguém quer isso, diz. Isso se resolve de maneira pontual. Barandier comenta de Marcos Damásio que já teve suas questões de Jurujuba respondidas e que não vai entrar no mérito do que ele fez no Colab. Adriano Felício trouxe uma questão interessante sobre imóveis tombados, questão que Renato julga interessante e diz que tem que pensar como incentivá-los. Bruno Lessa trouxe testemunho de que há participação social nas audiências públicas. Renato explica que a lei não acaba quando o PL vai para câmara, pelo contrário, é quando começa o debate item a item, vírgula a vírgula. Importante salientar o princípio da independência entre os poderes, então lembra que compete ao executivo propor a lei com base no processo de escuta que estão realizando, compete ao legislativo discutir a lei enviada, artigo a artigo. Não tem propostas para ZEIS de fato, pois estão no processo de escuta. Ricardo já foi respondido pelo secretário Luciano, Julio Monteiro trouxe a demanda da ciclovia, Cecília não quer impermeabilidade visual, Renato explica que não é um parâmetro que se aplica a qualquer lugar, que é estratégico. Sobre ampliar o sistema viário, só gera mais demanda por automóvel que só gera mais impactos negativos, o que estão buscando reverter com a ciclovia da orla de Piratininga. A supressão de vagas vai ser compensada pelas vagas de bicicleta. Por fim Caio trouxe questões da ciclovia que Luciano respondeu. Os comentários feitos de casa serão entregues numa devolutiva. Renato agradece a paciência de quem ficou até o fim, que o total foi de 435 pessoas acessando a audiência pública, gostaria de agradecer de verdade a presença de todos os envolvidos. Deseja boa noite e encerra o encontro. A reunião teve seu término às 22h20min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.