



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 21ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão  
2 2017/2020 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na  
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 11 de junho de 2018, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Ary Girota, Carlos Alberto Serafini,  
5 Vinicius Dimas Maciel, Manuel Amâncio, Paulo Cheade, Paulo Lourenço de Oliveira, Amanda  
6 Jevaux, José Carlos Freire, Emmanuel Sader e Heloísa Gama de Carvalho. A reunião foi iniciada  
7 pelo Secretário de Mobilidade e Urbanismo Renato Barandier, que constatando a falta de um  
8 conselheiro para o quórum oficial, mas com alguns a caminho, sugere que iniciem a reunião, e  
9 deixa a decisão ser tomada pelos conselheiros. A conselheira Regina Bienenstein diz ter uma  
10 observação: fez um levantamento das reuniões que foram feitas, e diz que só tiveram duas no ano  
11 e, em uma das que não tiveram, por causa de uma manifestação na porta da prefeitura, houve uma  
12 definição de critérios para o Minha Casa, Minha Vida. Renato explica que os critérios irão voltar,  
13 visto que no dia dessa reunião a segurança do prédio mandou o prédio ser esvaziado, portanto, a  
14 pauta irá voltar. Apareceu também uma demanda da Secretaria de Habitação mais urgente, que é  
15 a apresentação da minuta de um Projeto de Lei. Explana também que recentemente, a lei que  
16 permitia aprovação de projetos do Minha Casa, Minha Vida, foi declarada inconstitucional. Nesse  
17 momento, diz, estão sem nenhum marco legal, ou seja, impedidos de licenciar habitação de  
18 interesse social do município. Renato fala que o mérito da decisão não tem a ver com o mérito da  
19 lei, mas a forma como foi aprovada: o tribunal entendeu que não houve ampla participação.  
20 Agora, passando pelo COMPUR e realizando as devidas audiências públicas. Até que esse  
21 processo seja concluído, não é possível aprovar nenhuma lei de interesse social pela cidade. Por  
22 ser uma pauta urgente, substituiu a pauta da reunião anterior. Regina então pergunta se podem  
23 fazer modificações nas propostas e Renato diz que essa é a intenção. Com a palavra, José Carlos  
24 diz que pensou em realizar uma leitura circular, complementado por Paulo Victor que sugere ler  
25 artigo por artigo e colocar destaques. José Carlos destaca que existem algumas diferenças, sendo  
26 a principal em relação ao número de pavimentos do Minha Casa, Minha Vida, e diz que ele foi na  
27 lei anterior como sete pavimentos que a lei federal permite no máximo cinco andares. Comenta  
28 que isso foi corrigido, e nessa mesma lei, prossegue, foi colocado um acréscimo do percentual  
29 destinado a deficientes e idosos. O mínimo da lei federal é de 3%, e elevaram para 5%. Com  
30 relação a tributo, como dito por Renato, não houve nenhum tipo de operação, algumas isenções  
31 que são objeto de outras leis, mas gostaria de destacar que o município de Niterói dá uma isenção  
32 de ISS no Minha Casa, Minha Vida faixa 1, e 50% para o faixa 2, condicionando uma renda de 3  
33 até 6 salários mínimos. Com a palavra, o secretário Renato Barandier diz que irá partir para a  
34 leitura. Paulo Victor começa: “Esta lei estabelece normas relativas de aprovação de projetos e  
35 construção de empreendimentos, edificações habitacionais de interesse social, vinculados a  
36 políticas públicas federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional no  
37 município, utilizando parâmetros especiais inclusive para o parcelamento das áreas abjetas do  
38 programa Minha Casa, Minha Vida ou programa habitacional, ou de regulação fundiária que virá  
39 a substituí-lo. § 1 – As disposições deste artigo aplicam-se exclusivamente aos projetos e  
40 construções de habitação de interesse social multi familiares enquadrado nas normas de  
41 empréstimos ou financiamento de habitação popular disponibilizado pelo governo federal e pelo  
42 sistema financeiro de habitação, observados dispostos no decreto municipal 8209 de 2000 e suas



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 alterações. § 2 – Fica permitida a aprovação de projetos e construção de edificações multi  
44 familiares verticais de até 5 pavimentos, independentemente do gabarito fixado para fração  
45 urbana local, desde que seja atendida de forma obrigatória a regulamentação específica NBR  
46 9.050 e demais legislações pertinentes relativas à acessibilidade das unidades habitacionais, e as  
47 partes comuns de uso coletivo dos empreendimentos. § 3 – No pavimento térreo, por onde se dará  
48 acesso à edificação deverão se situar unidades habitacionais acessíveis e adaptadas a usuários  
49 portadores de necessidades especiais e com mobilidade reduzida no mínimo de 3% das unidades  
50 de cada empreendimento. Em situações especiais que deverão ser definidas pela Secretaria  
51 Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá ser determinada adaptação da unidade  
52 em pavimentos distintos do térreo. § 4 – As áreas úteis mínimas das unidades habitacionais  
53 deverão obedecer à normatização específica para cada faixa de terreno, estabelecidas pelo Plano  
54 Nacional de Habitação do Governo Federal ou outro que vier a substituí-lo. § 5– Em  
55 conformidade com a portaria 163 de 6 de maio de 2016, do Ministério das Cidades item 4.10  
56 incisos A e B, lê-se o percentual mínimo para 5% das unidades habitacionais destinadas para  
57 idosos e 5% para deficientes físicos. Artigo 2º: dos dispositivos do acima, deverão ser  
58 considerados para empreendimento as edificações que se enquadrem na faixa 1 do programa  
59 Minha Casa, Minha Vida e do Governo Federal ou outro equivalente que venha a ser implantado  
60 priorizando famílias de até 3 salários mínimos. Parágrafo único: para as outras faixas do mesmo  
61 programa deverão ser consideradas as legislações ambientais edilícias e urbanísticas vigentes.  
62 Artigo 3º: Ficam excluídos dos benefícios desta lei os terrenos que forem áreas de preservação  
63 permanente, as EPATs ou área classificadas como de risco pela Defesa Civil pelo município,  
64 salvo se forem objeto de obra e outras intervenções que alterem condição de risco das áreas onde  
65 serão implantados os empreendimentos ou edificações. Artigo 4º: A expedição da licença e do  
66 acesso de obras para os projetos inseridos em programas como os destacados neste artigo  
67 aprovados nas condições desta lei ficam condicionadas à manifestação prévia da operação de  
68 aquisição pela Caixa Econômica Federal ou outro órgão responsável pela gestão do programa.  
69 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação. Paulo Victor, antes de começar a discussão,  
70 comenta que a Secretaria de Habitação disse ter inclusões e, se o conselho permitir, deixar que  
71 falem primeiro poderá acelerar o processo. José Carlos fala sobre o Art. 3 e corrigir para ZEPAC.  
72 A sugestão é acatada. Com a palavra, Regina Bienenstein diz em relação ao Art. 1, deve-se tomar  
73 cuidado com o número de unidades habitacionais ou conjunto e, inclusive, não permitir dois  
74 conjuntos do Minha Casa, Minha Vida contidos, pois isso forma uma grande bolha de baixa  
75 renda de conjunto habitacional em determinadas zonas da cidade. Acredita que devem se  
76 precaver para evitar regiões de Minha Casa, Minha Vida. Sugere que se coloque claramente o que  
77 o Ministério das Cidades propõe. Paulo Victor explica que a lei que faz o licenciamento já  
78 determina uma taxa de ocupação e densidade. Novamente com a palavra, Regina pergunta quais  
79 são os “parâmetros especiais” escrito pelos técnicos e quer deixá-los claros. Com a palavra,  
80 Renato Barandier diz entender a preocupação da professora Regina com as conturbações dos  
81 empreendimentos de Minha Casa, Minha Vida, vendo as como uma tragédia, por reforçar a  
82 segregação. No entanto, diz, essa é uma realidade pouco diferente em Niterói, pois em termos  
83 territoriais, não existe uma periferia como tem em cidades tais quais Rio de Janeiro, São Paulo e  
84 Belo Horizonte. Acredita que pela lei ser municipal, essa preocupação não existe em Niterói



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 justamente por suas dimensões. Comenta que nunca teve um “arrasa-bairro” aprovado na cidade,  
86 e que é fisicamente improvável que aconteça em Niterói. Acredita que não seja necessário, visto  
87 que pode vir a dificultar ainda mais a instalação de habitações de interesse social ao fomentar.  
88 José Carlos diz concordar com o secretário, explicando que a lei federal coloca um máximo de  
89 500 unidades e que Niterói tem uma característica própria, que no caso é o preço da terra ser  
90 extremamente elevado. Regina comenta que se os conjuntos Bento-Pestana serão mantidos. José  
91 Carlos diz que 1, 2 e 3 sim. Regina explica que sua proposta é, a partir daí, não se coloque mais  
92 ao lado. Acredita que uma das soluções para o elevado preço da terra foi marcar ZEIS vazias,  
93 prerrogativa que o município tem de uso e ocupação do solo, mas que não houve disposição para  
94 tal. Diz que veria como solução para o alto preço delimitar ZEIS. Mantém sua proposta de a  
95 partir de 500 unidades não se colocar mais nenhum conjunto. Paulo Victor fala que só tem  
96 espacializado os projetos que estão andando. Renato explica que não tem oferta de terras  
97 periféricas, onde esse fenômeno ocorre, ou seja, Niterói não tem características que levem a esse  
98 impacto e que a tendência é que isso não ocorra. Com a palavra, Paulo fala que imagina que  
99 quando se consegue povoar uma área que não tem um número de habitação que force o  
100 município, as empresas e o Estado a desenvolvê-lo, acha que se começa a mesclar as faixas,  
101 acredita que a cidade avança, gerando riquezas que permitem também as empresas de ônibus  
102 terem uma quantidade de gente que vá desenvolver a área. As propostas são votadas. José Carlos  
103 explica, sobre o § 1 que a declaração, considerada inconstitucional, estava vinculada ao PAR.  
104 Explana que foi feita uma legislação que atenda ao Minha Casa, Minha Vida. Regina acredita que  
105 quando se pega um decreto, deve-se tomar o cuidado para filtrar o que interessa, porque caso  
106 contrário começa a ficar difícil para quem analisa e quem vai olhar o projeto aprovado. José  
107 Carlos explica que os empreendimentos são do Minha Casa, Minha Vida, não do PAR, e que o  
108 dinheiro federal que financia essas operações é do Fundo de Arrendamento Residencial que  
109 financia tanto o PAR quanto o Minha Casa, Minha Vida. Essa lei que está sendo proposta  
110 utilizando o Fundo de Arrendamento Residencial, porém, diz, dá parâmetros. Paulo Victor diz  
111 que a minuta aprovada será encaminhada aos conselheiros por e-mail. Com a palavra, Paulo  
112 Cheade sugere que o texto fique “observadas as posições do decreto municipal e suas alterações  
113 no que não contradizer os termos dessa lei.” No § 3, Renato destaca que a expressão “usuários  
114 portadores de necessidades” não está apropriada. Sugere que seja alterado para “pessoas de  
115 necessidades especiais” Regina e Paulo Victor notam a contradição do 3% com 5%, e José Carlos  
116 explica que no mínimo 3% sejam adaptadas pelas empresas, e 5% porque 97% tem que ser  
117 passível de adaptação. Julgou, diz, que colocara em quantidade maior estariam aumentando o  
118 número da produção, visto que é difícil encontrar empresas que queiram fazer empreendimento  
119 do Minha Casa, Minha Vida faixa 1. Por isso, mantiveram as unidades adaptadas em 3%. Renato  
120 fala que no § 5, ao seu ver, portaria são editadas o tempo inteiro, o que complica a elaboração de  
121 leis. Dito isso, lhe parece que historicamente era um mínimo de 3%, e desde 2016 aumentou para  
122 5% somente no município de Niterói. José Carlos exemplifica com 100 unidades. De 100  
123 unidades, antes de ser feita a seleção dos grupos para depois fazer sorteio, 5 unidades serão  
124 separadas para os idosos e mais 5 unidades para os deficientes. Então, quando for selecionar os  
125 grupos para o sorteio, 10 serão retirados para um público específico. Essas 10 serão  
126 prioritariamente para idosos e deficientes físicos, que podem ser encaminhados para uma unidade



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 não adaptada, porém adaptável, adaptação essa que será feita pela construtora. Renato então  
128 pergunta se de um total de 100, 3 precisam ser construídas já adaptadas, o que José Carlos  
129 confirma. Paulo então fala dos tipos de deficiência, incluindo as que não envolvem dificuldade na  
130 mobilidade e fala também que quando se estabelece essa porcentagem, se estabelece uma reserva  
131 que potencialmente poderá ser adaptada. Como não é definido o tipo de necessidade, nem todas  
132 as necessidades especiais precisam de adaptações. Com a palavra, Amanda questiona se não seria  
133 interessante a Secretaria de Acessibilidade auxiliar na criação deste parágrafo, mostrando para  
134 eles a intenção. Renato diz ter uma sugestão de edição de texto. Regina acredita que devem, de  
135 toda forma, evitar colocar “em situações especiais” sem descrever quais são tais situações. José  
136 Carlos exemplifica: se você exaurir os pavimentos térmicos e se tem um deficiente auditivo, que  
137 necessita de uma campanha diferente em sua residência, então é entendido que pela ausência de  
138 cadeirantes, nesse caso, essa seria a modificação. Regina gostaria que os casos fossem listados.  
139 Paulo Victor exemplifica como quando se lista todas elas e tem algo novo, será necessário um  
140 novo PL? Renato explica que o rol taxativo dentro de um PL, quer dizer que no horizonte de  
141 vigência dessa lei, aquele será o único rol que será atendido. Regina propõe que se coloque todos  
142 os casos especificamente. Renato sugere que se faça uma listagem do rol, mas que ele seja  
143 exemplificativo. José Carlos sugere retirar o inciso I. Renato propõe reescrever o inciso I como  
144 “Fica a cargo da secretaria municipal de habitação propor ou determinar a adição de unidades  
145 habitacionais” Renato explica que está fazendo essa proposta pois acredita que da forma que está  
146 escrito, nada está dizendo que a secretaria de habitação determinará a adição de unidades que não  
147 sejam no térreo. Regina concorda, mas sem deixar de especificar. Paulo Victor sugere então  
148 colocar “conforme apresentado na portaria 163” e lá estará o rol. Renato comenta a hipotética  
149 possibilidade de em 5 anos aparecer uma nova necessidade que não foi prevista por todos os  
150 presentes, se não seria o caso da secretaria de habitação poder levar em consideração e exigir que  
151 essa futura necessidade possa ser incorporada sem que seja necessário submeter a um novo PL.  
152 Todas as normativas, explica o secretário, já estão garantidas no fim das contas. A questão é: a  
153 secretaria dá poderes de exigir além do que já exigido no caso de uma situação futura que não  
154 pode ser prevista. Paulo acha que é necessária uma lógica, para evitar que chegue a um ponto  
155 onde não consigam resolver a questão. Paulo Victor lembra que a SMU também está submetida  
156 aos órgãos de controle, como Ministério Público. As propostas são levadas a voto, mas nenhuma  
157 é acatada e o texto não é alterado. Paulo Cheade pergunta sobre a lista quem tem na secretaria,  
158 com algo em mil e tantos inscritos, se tem ideia do percentual de pessoas com necessidades  
159 especiais. José Carlos responde que menos de 10%. Passando para o § 5, Renato sugere incluir  
160 que fica determinado percentual de 5% das unidades habitacionais para idosos e 5% para  
161 portadores de necessidades especiais. Concordam. No parágrafo único, Paulo Cheade diz ter uma  
162 dúvida para secretaria de habitação. Diz que nele está escrito que “para outras faixas do mesmo  
163 programa deverão ser consideradas as legislações ambientais urbanísticas vigentes. ” Acha  
164 importante, independente do percentual de idosos, é o número de pavimentos, que são cinco.  
165 Imagina a situação da faixa 1,5. Pergunta se a faixa 1,5 terá que respeitar a legislação que irão  
166 acabar inviabilizando-a. O vereador Paulo explica que essa faixa é de comércio. José Carlos  
167 explica que ele segue regras de mercado: se coloca um produto faixa 1,5 e 5 pavimentos sem  
168 elevador, você não vende para aquela faixa. No Art. III, Renato lembra de corrigir “ZEPAT” para



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 “ZEPAC”. Regina fala de um custo de construção que limita a construção de unidades  
170 habitacionais para quem tem renda muito baixa. O vereador Paulo explica, exemplificando com  
171 um empresário achando que os custos de arcar com um risco couberem dentro do  
172 empreendimento, ele terá a opção. Regina exemplifica com o Zilda Arns, onde foi escolhido o  
173 empreendimento, dois prédios caíram e os que estão ali estão rachados, e isso tudo com o  
174 empresário tendo dito que havia feito toda a drenagem. Pergunta quem vai resolver isso. José  
175 Carlos explica que a CEF passou para sua secretaria que foi iniciada uma obra de drenagem.  
176 Após ir confirmar pessoalmente, José Carlos irá ver se está tudo nos conformes e entregará o  
177 título de propriedade. Paralelamente, diz, a procuradoria do município está estudando uma ação  
178 contra a CEF. Regina diz que seu objetivo é evitar essas situações. Acredita que não devem ser  
179 escolhidos terrenos que tenham situação de risco. Paulo crê que a intervenção deveria ser feita  
180 corretamente. Com a palavra, Renato comenta que um erro não justifica o outro. Fala que se a  
181 Defesa Civil classifica uma área como risco e tem ali qualquer tipo de ocupação humana, é dever  
182 eliminar o risco, o que é feito toda hora com as encostas já ocupadas da cidade, custo que já  
183 ultrapassou o valor de R\$80 milhões. Fala que ninguém discute se eles devem ser removidos. A  
184 obrigação é retirar o risco do local. No caso do Zilda Arns, se houve desinteresse ou alguma falha  
185 construtiva na hora de eliminar o risco é uma questão, mas isso não quer dizer todos, a partir de  
186 agora, seguirão o mau exemplo. Se eventualmente existe a possibilidade de eliminar um risco, se  
187 há solução técnica de engenharia de eliminar o risco, porque ela não poderia ser utilizada como  
188 ZEIS se não há mais risco. Regina diz que há um argumento para não construir casas para  
189 pessoas de baixa renda que é o custo da produção, e que todos sabem que a qualidade é variável  
190 de acordo com a renda dos futuros ocupantes. Deseja que áreas de alto risco não sejam objetos de  
191 construção do Minha Casa, Minha Vida. José Carlos explica exemplificando com as Docas: a  
192 prefeitura foi lá na área de alto risco, fez uma intervenção e escorou a área. É necessário, no  
193 projeto de regularização fundiária, construir como contrapartida do município um  
194 empreendimento do Minha Casa, Minha Vida para não deslocar o morador dali para outra  
195 localidade. A Defesa Civil foi lá e testou. Se isso é colocado na lei, não poderá ter  
196 reassentamento na própria localidade se a Defesa Civil atestou que não tem mais aquele  
197 agravante. Regina então conclui que o texto não é necessário se toda vez que tiver área de risco a  
198 prefeitura irá recuperar. Paulo e Paulo Victor falam que é o que está escrito, frisando em “desde  
199 que recuperadas”. Paulo Cheade diz que às vezes, por ser área de alto risco, se tem um terreno  
200 depreciado, ou seja, com preço menor. Por ser uma conta difícil de fechar, às vezes se consegue,  
201 pois, fica barato demais e o risco eliminado consegue fazer um empreendimento preservado.  
202 Renato propõe que o Art. III seja alterado para “Ficam excluídos dos benefícios dessa lei os  
203 terrenos situados em áreas de preservação permanente, preservação cultural ou áreas classificadas  
204 de risco pela Defesa Civil do município. §1 As áreas de risco que forem objeto de obra e de  
205 outras intervenções que alterem a condição de risco das áreas onde serão implantados os  
206 empreendimentos poderão ser ocupados meio parecer da Defesa Civil” ou algo escrito de forma  
207 mais formal. Todos concordam, chegando a um consenso. No último item, os conselheiros e o  
208 secretário concordam em retirar do trecho do “inseridos” até a vírgula. Renato propõe então  
209 acrescer um parágrafo para o Art. I, isentando os projetos de Minha Casa, Minha Vida do faixa 1  
210 de cota de densidade. Explica que é um limitador que não faz muito sentido urbanisticamente



**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI**

**ATA DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020**

211 nem mesmo em termos de outros tipos de ocupação, faria muito sentido a cota de densidade.  
212 Todos os presentes concordam com a criação do Art. V. Paulo Victor resume brevemente todas  
213 as alterações que ocorreram na reunião para os presentes. Renato agradece a presença de todos e  
214 encerrar o encontro. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros,  
215 lavrei a presente ata.

