



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 12ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2013/2016 – foi realizada na Fundação Municipal de Educação, que fica localizada na Rua
3 Visconde de Uruguai, 414, Centro de Niterói, no dia 28 de janeiro de 2014, tendo início às
4 17h15min. Estiveram presentes os Conselheiros representantes da Sociedade Civil e do Poder
5 Público, conforme lista de presença, Livro 01, fls. 77, foram eles: **Verena Andreatta** –
6 **Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade**; **Emanuel Sader** – EMUSA; **Eurico**
7 **Toledo** – **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recurso Hídricos**; **Regina Célia** –
8 **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**; **Anderson Rodrigues** –
9 **Secretaria Municipal de Participação Social**; **Fabiano Gonçalves**; **Secretário Municipal de**
10 **desenvolvimento Econômico**; **Luis Antonio Vieira** – **Secretaria Municipal de**
11 **Desenvolvimento Econômico**; **Roberto Jales**; **Câmara Municipal**; **José Valdson de Oliveira**
12 – **FAMNIT**; **Wilmar Santos Ximenes** – **FAMNIT**; **Andréa Ferreira** – **FAMNIT**; **Eduardo da**
13 **Costa Cruz** – **FAMNIT**; **Moacir Florido** – **ADEMI**; **Paulo Cheade** – **ADEMI** – **Haidêe**
14 **Antunes** – **Sindicatos dos Bancários de Niterói**; **Luis Fernando Valverde** – **IAB**; **Joaquim**
15 **Jorge da Silva** - **ACACICAPP** - A reunião foi iniciada com a leitura e aprovação da ata da
16 reunião anterior. Foi informado pelo secretário Paulo Victor que o site está em manutenção e que
17 em torno de duas semanas as atas seriam encaminhadas para o novo *site*, mas enquanto isto não
18 for providenciado informou que estará enviando a ata da reunião anterior para o e-mail dos
19 conselheiros. Com a palavra a secretária Verena, declarou que neste momento está sendo dado
20 início ao processo de revisão do Plano Diretor de Niterói. A secretária acrescentou que a revisão
21 do Plano Diretor é um desejo da sociedade niteroiense. É um desejo da cidade que vem sendo
22 expresso por vários setores da cidade. Acrescentou que o poder público municipal tem o dever
23 legal de fazer a revisão do Plano Diretor a cada dez anos e conforme foi anunciado na
24 Conferência das Cidades no mês de abril de 2013 a equipe da gestão municipal elaborou um
25 Plano Estratégico, que foi lançado pela secretária Patrícia Audi no dia 10 de dezembro de 2012
26 plano chamado “A Niterói que Queremos”, pedindo a secretária Verena que os conselheiros
27 auxiliem na divulgação do questionário que pode ser preenchido por toda a população através da
28 página <www.niteroiquequeremos.com.br>, colaborando com o planejamento estratégico da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

29 Niterói que queremos para os próximos vinte anos. Em paralelo com a revisão do Plano Diretor a
30 secretaria Verena informou também que irá ocorrer a elaboração do Plano Urbanístico de
31 Pendotiba. Para tanto ela propôs uma agenda anual já distribuída para os conselheiros, e
32 imaginou para a reunião de fevereiro o recebimento de sugestões dos conselheiros para o início
33 dos trabalhos. Informou ainda que é um trabalho que será feito por várias mãos, que dependerá
34 do envolvimento dos conselheiros neste processo e que para isso gostaria de formatar câmaras
35 técnicas e encaminhou como proposta de hoje que os conselheiros se reúnam, comentem saiam
36 da reunião com uma proposição de como serão as próximas reuniões e tragam propostas de
37 criação de câmaras técnicas para que a partir de fevereiro já se tenha o formato dos grupos
38 técnicos começando a funcionar. Pediu também a elaboração de uma proposta de cronograma,
39 visto que a revisão do Plano Diretor é um trabalho complexo, que exige uma leitura em conjunto
40 com o que está sendo planejado pela cidade. A secretaria informou ainda que está prevendo para
41 o mês de março um ciclo de palestras com municípios do porte de Niterói que já fizeram a
42 revisão de seus planos diretores, para que trouxessem suas experiências para que possamos
43 aproveitar os aspectos positivos e refletir sobre os aspectos que foram considerados como
44 negativos por estes municípios, tais como as cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba.
45 Ressaltou a importância do uso das ferramentas da tecnologia da informação no processo de
46 revisão, o que tornará o processo mais participativo. O conselheiro Luis Fernando Valverde
47 Saldanha sugeriu que paralelamente à revisão do Plano Diretor sejam feitos os Planos
48 Urbanísticos das regiões Leste e Pendotiba e não só de Pendotiba. O conselheiro sugeriu ainda
49 que para o ciclo de palestras sejam convidados os municípios do ABC paulista e Recife. Morador
50 de Pendotiba apresentou seu descontentamento com a demora na realização do Plano Urbanístico
51 de Pendotiba, informando que não deveriam ser aprovados empreendimentos imobiliários em
52 uma região que não possui saneamento básico e infraestrutura de transporte. O conselheiro Paulo
53 Cheade parabenizou a secretaria Verena pela iniciativa do início do processo de revisão do Plano
54 Diretor e ressaltou a importância de fazer a revisão dos Planos Urbanísticos das Praias da Baía e
55 da Região Oceânica no futuro. O conselheiro Eurico Toledo também elogiou a iniciativa da
56 secretaria Verena. A secretaria Verena informou que a equipe de gestão municipal irá reunir



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

57 todos os esforços para a contratação de fundação universitária para o auxílio no processo de
58 revisão do Plano Diretor do Município. O conselheiro Luis Fernando Valverde Saldanha
59 ressaltou a necessidade da realização de um concurso para contratação de profissionais na área de
60 planejamento urbano. A secretária Verena informou a este respeito que foi aberto um processo e
61 que está sendo verificada a possibilidade orçamentária para a realização deste concurso. Passando
62 para o segundo item da pauta, a secretária Verena comentou que foi entregue na reunião de
63 dezembro de 2013 a minuta da Lei de Hotéis e, previamente ao início da discussão sobre a
64 mencionada minuta, destacou contribuições realizadas neste intervalo de tempo entre a entrega da
65 minuta aos conselheiros e o dia de hoje, contribuições estas fruto de reflexões realizadas pela
66 equipe de gestão municipal. São as contribuições: (1) relacionado com uma questão ambiental do
67 município, sendo retiradas as frações urbanas de São Francisco do projeto de lei; (2) inserir no
68 artigo 17 da minuta de Lei o seguinte texto (retirado da Resolução CONEMA nº. 55 de 2013):
69 “Estabelece o procedimento de diferenciação mínima de cores para a coleta de simples resíduos
70 sólidos urbanos a ser adotado na identificação de coletores de veículos transportadores para a
71 separação de resíduos no Estado do Rio de Janeiro”; (3) inserir comentário sobre a volumetria e
72 impacto morfológico, sugerindo que todas as edificações, inclusive hotéis, passem por uma
73 comissão de estudo morfológico e volumetria, visto que hotéis sempre buscam maior visibilidade
74 e às vezes isto destoa com a paisagem urbana e natural do município. Foi dado início aos
75 destaques sobre a minuta de lei de hotéis pela secretária Verena. Destaques do conselheiro
76 Fabiano Gonçalves, ao artigo 2º, no tocante a albergues, hostels, pousadas, sobre o número de
77 leitos, exigência de alvará da Prefeitura e outras questões relativas ao artigo 5º; Destaques e
78 propostas do conselheiro Anderson Pipico, para modificar o gabarito em trechos da fração urbana
79 CT 14, modificando para um pavimento no embasamento; O conselheiro Luis Valverde pergunta
80 qual o prazo para a apresentação das propostas, argumentando que não há um mapa anexo e que
81 não houve tempo para discussões, sendo informado pela Secretaria que a minuta de lei foi
82 entregue com tempo suficiente para discussão. Pelo conselheiro Valverde foi feita uma proposta
83 para aumento dos afastamentos laterais em hotéis na Região Oceânica para 3 metros em hotéis de
84 gabarito com 3 pavimentos mais cobertura. Votadas as propostas do conselheiro Fabiano



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 Gonçalves, todas foram aprovadas por maioria relativa. Votadas as propostas do conselheiro
86 Anderson Pipico, foram aprovadas por maioria relativa. Foram debatidas questões acerca de
87 imóveis preservados pelo patrimônio histórico e cultural, sobre a ausência de critérios lógicos
88 pela Secretaria de Cultura a respeito dos limites para reforma destes tipos de imóveis. O
89 conselheiro Fabiano Gonçalves discorreu sobre a carência de vagas de hotel no município não só
90 para atender ao município do Rio de Janeiro, mas para atender ao COMPERJ e outras demandas.
91 O conselheiro Valverde expôs uma dúvida sobre a “Passos da Pátria” acerca do fato de estar ou
92 não sendo prevista a construção de estacionamentos ou como fica a questão de parada de veículos
93 para embarque e desembarque na rua, visto que só tem duas pistas e quando para um carro o
94 trânsito fica todo parado. Pela secretária Verena foi assumido o compromisso de colocar uma
95 previsão nas “condições gerais” da Lei, texto a ser elaborado pela chefe do UDPE, Cristina Maia
96 a respeito de condições para embarque e desembarque. O conselheiro Paulo Cheade falou da
97 questão conceitual, acrescentando que a minuta é dependente de copa do mundo e de olimpíadas,
98 argumentando que a lei deve ultrapassar estes eventos. Que a lei está atrativa para pensão, cama e
99 café, pousada, etc. Mas a Ademi entende que a lei não favorece as grandes bandeiras hoteleiras,
100 pois nenhuma dessas bandeiras virá se não houver volume construtivo e usou a seguinte
101 metáfora: “Se não houver muita gente passando na calçada, o pipoqueiro não coloca a
102 barraquinha de pipoca”. A lei é conservadora neste aspecto. O grande hotel é importante para a
103 cidade, mas a lei não prevê embasamento para grandes hotéis. Pois não é só o hotel, mas são as
104 lojas, as salas de convenções, etc. Onde já tem adensamento vertical deveria ser previsto também
105 o gabarito para grandes hotéis. A ‘Quintino Bocaiuva’ em São Francisco, por exemplo, está fora
106 e no meu entendimento deveria haver gabarito para grandes hotéis na Quintino Bocaiuva. O
107 conselheiro fez proposta para que as unidades de hotéis tivessem frações, numeração autônoma e
108 matrículas individuais, visto que um construtor que fará um hotel poderia vender as unidades para
109 pessoas diversas, criando condições materiais para possibilitar a construção destes hotéis, pois
110 para um construtor vender um hotel para uma única pessoa é muito difícil. O conselheiro Eurico
111 Toledo alertou os presentes para o fato de que a individualização de matrícula configura *apart*
112 hotel, flat, o que vai ao encontro do dispositivo do próprio Projeto de Lei que veda este tipo de



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

113 empreendimentos. Foi observado pelo suplente Emanuel Sader que no parágrafo sexto do artigo
114 segundo há vedação da utilização das unidades hoteleiras para outra finalidade que não hotel,
115 devendo ter “cláusula específica na convenção de condomínio e memorial de incorporação
116 mencionando que as unidades são de utilização exclusiva específica para serviços de hospedagem
117 sendo vedada qualquer utilização com gravame de perpetuidade deste uso da edificação no
118 Registro de Imóveis”. Propostas do conselheiro Paulo Cheade: (1) em Icaraí e Santa Rosa o
119 aumento de 12 para 15 pavimentos para hotéis. (2) subir o gabarito em Pendotiba na praia e na
120 prainha para 10 pavimentos (hoje são 4,5). (3) No artigo nono, parágrafo sexto, proposta de uma
121 vaga de garagem para cada cem metros quadrados, para sala de convenções. (4) Para bares,
122 restaurantes e estabelecimento comercial, uma vaga para cada sessenta metros. (5) alteração do
123 prazo da lei ou número de unidades, ou oito anos ou cinco mil unidades. O conselheiro Eurico
124 Toledo, acompanhado pelo conselheiro Luis Valverde, propõe deixar a lei como está nestes
125 aspectos das propostas do conselheiro Paulo Cheade. O conselheiro Luis Valverde acrescenta
126 somente que só é contra a aprovação neste momento, sem a discussão destas propostas com mais
127 calma. A secretaria Verena faz contraproposta conciliadora de manter 12 de lâmina e aceitar os
128 15 pavimentos em Icaraí e Santa Rosa. A Secretaria Verena argumenta que em Pendotiba há uma
129 questão ambiental que não abrimos mão propondo seis pavimentos com embasamento afastado
130 nas divisas, e a respeito das vagas podemos chegar a uma composição, em relação aos oito anos e
131 a redução para quatro mil leitos, ou três mil leitos, pelo que faço proposta do limite de três mil
132 quartos em seis anos. Em relação à proposta do conselheiro Paulo Cheade de previsão de
133 unidades individualizadas, com matrículas individuais e IPTU individuais, o subprocurador geral
134 Diego Dias pergunta se a individualização das matrículas não desvirtuaria o conceito de hotel?
135 Na minha opinião você não pode limitar o direito de propriedade individual para utilização
136 hoteleira. O problema é quem irá controlar esta destinação hoteleira? É o construtor? É a
137 bandeira? Quem será responsável por garantir que o uso não será desvirtuado? A chave do
138 apartamento pertence ao proprietário ou ao administrador do hotel? O conselheiro Fabiano
139 Gonçalves descreveu experiências deste tipo até em Itaipava, onde é gravado no memorial de
140 incorporação e na convenção de condomínio o uso hoteleiro. Em votação às propostas do



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

141 conselheiro Paulo Cheade, em relação à questão do hotel com matrículas individualizadas
142 vinculada a uma bandeira hoteleira que vai ser redigida de uma forma melhor foi aprovada por 13
143 votos a 2; sobre o gabarito para hotéis em Icaraí e Santa Rosa, venceu a proposta da secretaria
144 Verena definindo o embasamento com 12 metros e gabarito 15 pavimentos, aprovada a porposta
145 por 13 votos a 2; em relação às vagas de estacionamento a proposta original do conselheiro Paulo
146 Cheade foi aprovada por 14 votos a 1; em relação à proposta de embasamento comercial,
147 proposta aprovada por unanimidade; em relação a Piratininga o conselheiro Paulo Cheade retirou
148 a proposta diante da intenção da Secretaria Verena de manter a redação original, ficando mantido
149 o texto original. Em relação às disposições finais, foi aprovada a proposta do conselheiro
150 Anderson Pipico de alteração para seis anos e três mil quartos de incremento, proposta aprovada
151 por unanimidade. A proposta da secretaria Verena de mudar para três metros de afastamento
152 lateral e de fundos na Passos da Pátria foi aprovada por 12 votos a 3. A reunião teve seu término
153 às 19h30min. Eu, Paulo Victor Coelho Cerbino lavrei a presente ata.