



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

1 A 36ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão  
2 2013/2016 – foi realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Niterói, que fica localizado na  
3 Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro de Niterói, no dia 22 de janeiro de 2016, tendo início às  
4 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros Verena Andreatta (presidente),  
5 Emmanuel Sader, Eurico Toledo, Amanda Juveaux, Atratino Cortez, Andrea Mansur, Anderson  
6 Rodrigues, Octávio Ribeiro, Fabiano Gonçalves, Luís Antônio Vieira, Roberto F. Jales, Renato  
7 Cariello, Vitor Júnior, Manoel Amâncio, José Valdison, Ari Carvalho, Vilmar Santos Ximenez,  
8 Paulo S. de Oliveira, Joel Pereira, Andreá G. Ferreira, Oswaldo Miranda Bastos, Rita de  
9 Almeida, Halphy Cunha, Nelson Gomes, Paulo Cheade, Moacir Florido, Haidee Antunes,  
10 Rodrigo Teixeira, Carlos Alberto Serafini, Daniel Mendes, Regina Bienenstein, Joaquim José da  
11 Silva e Fayana Morais. A reunião foi iniciada pela presidente Verena, que fala sobre a minuta de  
12 projeto de lei que foi encaminhada, e explica que terá uma apresentação sobre a minuta do  
13 projeto de lei. Verena então pede que o subsecretário Renato Barandier conduza a apresentação.  
14 Com a palavra, Renato explica que o projeto foi encaminhado na semana para a Câmara dos  
15 Vereadores, que faz um ajuste na lei da Operação Plano Consorciado de Niterói. Explica que em  
16 2013, um ano bem agitado, com mais de 40 audiências públicas, em 2014 foi necessário  
17 regulamentar o CEPAC, com a lei 3094; e no mesmo ano teve o processo licitatório. Explica que  
18 é muito complexo por envolver levantamentos do bioma marítimo e toda uma técnica que precisa  
19 ser seguida, e fala que é a fase que se segue. Complementa que no período de 24 meses que se  
20 seguiu entre a elaboração da lei, e o período atual, a situação econômica do país mudou bastante,  
21 e alguns ajustes precisam ser feitos de acordo com o período. Comenta que o que se teve na  
22 prática foi o congelamento do centro de Niterói. Renato fala que a estrutura, baseadas  
23 exclusivamente em CEPAC, tanto pequenas legalizações ou empreendimentos não são viáveis no  
24 centro de Niterói. Ressalta a importância de agora se adequar a atual realidade urbana,  
25 aperfeiçoando-a, viabilizando a produção econômica no centro. Nos 24 meses que se seguiram,  
26 diz, tiveram uma demanda reprimida de 150 mil m<sup>2</sup>, e são processados abertos desde 2013 na  
27 secretaria aguardando somente CEPAC. Considerando as legalizações de uso, e demanda  
28 reprimida, ela deve alcançar 250 mil m<sup>2</sup>, que é a projeção. Baseado nesse fato, está sendo  
29 encaminhado para a Câmara dos Vereadores o projeto de lei que autoriza outorga onerosa do  
30 direito de construir na área de Operação Urbana Consorciada, seguindo o que acontece em todos  
31 os Planos Urbanísticos de Niterói. Renato lembra que esse PL não traz nenhuma modificação  
32 potencial, ou de parâmetros discutidos em 2013. O único objetivo é que esse centro de  
33 materialize. Comenta que forma de cálculo é igual à utilizada no PUR de Pendotiba. O PL  
34 introduz o condicionamento da aprovação do projeto ao pagamento mínimo da outorga onerosa.  
35 Acredita que dessa forma irão separar quem realmente quer empreender daqueles que iriam  
36 querer aprovar um projeto somente para especular no centro de Niterói. Com a palavra, o  
37 vereador Vitor Júnior fala que em relação ao projeto de lei, diz que estão vendo de levar esse  
38 projeto para a Câmara, e que já se tem toda uma construção feita com toda a Operação Urbana  
39 Consorciada, com base em várias audiências públicas, e que se faz necessário adequar e tornar  
40 realidade. Acredita que operação já tem um valor significativo, e transformá-la de CEPAC em  
41 outorga, acha que atendem aos encaminhamentos. Acredita que a Câmara deve estar aberta à  
42 diálogo permanente. Com a palavra, o conselheiro Paulo Cheade diz que dentro do projeto de lei,



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

43 se trata de uma discussão do CEPAC, e parece uma discussão temporária, e na leitura lei, diz, o  
44 que o chama atenção é que na área de interesse de preservação paisagístico. Com a palavra,  
45 Renato fala que esse PL na verdade altera a lei que já existe, a lei 3061. O artigo primeiro, diz da  
46 orientação ao artigo IV da lei, e essa redação já é a redação da lei 3061 de 2013, e o PL está  
47 somente mudando a última frase, pois na original tem “além da contrapartida financeira da  
48 CEPAC”. Comenta que também vale para o artigo 19, “utilização da contrapartida financeira”, é  
49 só uma adequação formal, e não tem nada de novo. Explica que o intuito era que se utilizassem  
50 mais de 500m de proteção adicional de construção, falando essa ser a recomendação da  
51 procuradoria. Cheade comenta que entendeu, mas acredita que não tinha ficado claro para ele.  
52 Com a palavra, o secretário Eurico pede que o corrijam caso esteja errado, e diz que, no seu  
53 entendimento, é uma lei que está sendo criada que vai se comunicar e alterar com a ZEIS, mas  
54 também alternando com a outorga onerosa. Caso seja interpretado que seja apenas na enseada, se  
55 fragiliza, mas como é um todo, não. Renato Barandier comenta que essa lei tem artigos que  
56 fazem referência à outra lei, no caso a 3061, em seu artigo 10. Explica que para acontecer o que  
57 Eurico disse, seria necessário trazer outro PL, que faria a outorga onerosa só valer a pena na  
58 enseada, o que não está escrito em local algum. Paulo Cheade é perguntado por Paulo Victor se  
59 ele gostaria de montar um projeto, e que poderia ser votado na reunião seguinte. Com a palavra,  
60 Joaquim diz gostaria de saber como é feito para recuperar a outorga onerosa e fazer uma revisão.  
61 Comenta que o IPTU é constantemente revisado, mas e a outorga, pergunta, ela vai ficar  
62 estagnada? Renato explica que tem uma contrapartida financeira de acordo com o direito, afirma  
63 que costumam sempre precisar dos grandes empreendimentos, mas tem uma demanda enorme de  
64 processos decorrentes das legalizações, como pessoas que construíram a mais e agora se permite  
65 legalizar, mas por causa de 100m ou 200m não consegue legalizar a construção inteira, pois não  
66 tem CEPAC. E isso, esse direito, que determina o excelente, é chamado exercício do direito de  
67 construir. Ou seja, pode construir, mas tem que ter uma contrapartida financeira. Paulo Victor  
68 explica que não é substitutivo, e que a lei desse valor tem que ser destinado a área de abrangência  
69 dessa mesma operação. Com a palavra, Paulo Cheade fala que hoje, quando um projeto é  
70 aprovado, pode não necessariamente aprovará-la no primeiro momento, e quando começa a obra,  
71 começa a pagar outorga onerosa, e essa outorga é paga ao longo da obra, pois caso não seja  
72 realizado desta forma, a prefeitura não dá o aceite, e é como funciona hoje, diz. Na situação  
73 colocada previamente, é diferente. Para aprovar o projeto, é necessário pagar 20% da outorga  
74 onerosa. Tem-se 12 meses para pagar, e caso vá começar logo a obra. Pois acredita que se for  
75 começar logo a obra, não irá especular e irá começar-la o quanto antes. Renato confirma. Com a  
76 palavra, a conselheira Regina Bienstein diz ter uma dúvida: qual o motivo do CEPAC ainda não  
77 ter saído, e gostaria de saber se o CEPAC tem lastro. Comenta que soube que o projeto está na  
78 Câmara em regime de urgência. Cita uma passagem de um livro feito por um advogado que  
79 trabalha com direito urbanístico. Explica que deste que começou a estudar, o estatuto da cidade, o  
80 “solo criado” sempre assumiu que o este instrumento é um instrumento para distribuir renda no  
81 território, e que a diferença do CEPAC pra outorga seria que o primeiro se aplica em um  
82 território determinado onde se coletam esses recursos, enquanto o segundo se coloca em um  
83 determinado território e se distribui na cidade, de forma a compensar especialmente as áreas de  
84 valor do solo menores que não irão conseguir arrecadar recursos para as ações de melhoria para



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

85 tais áreas. Acredita que vale a pena uma consulta a um advogado especialista em direito  
86 urbanístico, por acreditar que o instrumento está sendo utilizado de maneira errada, o que fará  
87 com que qualquer um possa entrar na justiça questionando o que está sendo feito. Diz que a  
88 justificativa da utilização da outorga, considerando o cenário nacional, reforça a proposta de  
89 utilização e habitação. Afirma faltar gestão do lixo, da drenagem, esgoto e água; gestão em geral.  
90 Acredita que falta intervenção pública. Concorda que tem artigos que precisam ser melhor  
91 redigidos. Diz que os recursos estão sendo novamente colocados em mãos privadas. Com a  
92 palavra, Renato Barandier comenta que as recomendações fazem parte de uma série de regras de  
93 parcelamento que já estão na lei 3061, que já tem todas as preocupações inclusas. Explica que  
94 estão sendo modificadas única e exclusivamente para a inclusão da contrapartida financeira.  
95 Paulo Victor faz uma observação: o artigo 11 do Plano Diretor estabelece também uma multa  
96 para o atual não pagamento da outorga numerosa, ou seja, a multa será aplicada. Com a palavra, o  
97 secretário Eurico diz que gostaria de acrescentar algo: de acordo com sua ótica, o CEPAC de  
98 vizinhança pode ser visualizado por empreendimento, a eficiência da lei precisa ser de acordo  
99 com o mosaico do adensamento. O subsecretário explica que são considerados os impactos  
100 cumulativos. Ou seja, a observação já está presente. Comenta que a recomendação da  
101 procuradoria é que venham fazendo como forma de desdobramento de um estudo maior, para  
102 fechar o mosaico. Respondendo a professora Regina, Renato explica que o lastro já foi explicado  
103 em outras ocasiões e que o lastro de um papel afere um valor a um certificado, e qual o valor que  
104 aquela cédula realiza. No caso do certificado de potencial adicional de construção, confere a este  
105 poder adicional de construção. O rendimento de cada setor e seu uso definem o valor de cada  
106 papel. O subsecretário também explica que em relação a recursos arrecadados, a aplicação é  
107 regulamentada pelo estatuto da cidade, mas ao fazer a leitura do trecho dito pela professora, levar  
108 em conta o contexto histórico, pois todas as operações urbanas consorciadas eram com outorga  
109 onerosa quando foram iniciados. No seu entendimento, agora existe uma alternativa. Fala  
110 também que os municípios não podem emitir títulos, e o CEPAC é equivalente a um título. O  
111 estatuto veio para autorizar um título que não era permitido antes, o certificado de potencial de  
112 construção, pois este é negociado na bolsa de valores. A Comissão de Valores Mobiliários que  
113 avalia se o CEPAC possui ou não lastro. O conselheiro Seraffini comenta que a questão levantada  
114 por Regina é fundamental. A professora então pergunta se a proposta já foi levada para a CVM.  
115 O subsecretário diz que entre a lista de documentos exigidos para começar a tramitar o processo  
116 está o estudo de impacto ambiental, que está em elaboração, feito no final de 2014. Regina  
117 pergunta quanto tempo a empresa demora, e Renato responde que por volta de 18 meses. Com a  
118 palavra, a presidente Verena diz que acreditar que valia a pena lembrar que existe uma crise, que  
119 a prefeitura, assim como o Brasil, teve que fazer ajustes fiscais, com contratos interrompidos e  
120 que gostaria de comentar que toda a questão de outorga contra CEPAC está sendo discutida no  
121 Brasil, e que o próprio procurador geral de São Paulo está questionando este modelo da outorga  
122 onerosa, CEPAC, essa passagem pela CVM, a qual a própria está se esse é o jeito mais  
123 apropriado de cuidar desta tarefa. Acredita que é de fundamental importância essa discussão  
124 também estar em Niterói neste momento. Com a palavra, Regina diz não ser favorável ao  
125 CEPAC, mas ser contra a forma que é distribuída a outorga onerosa: uma empresa privada, mas  
126 sem ter controle social. Renato responde que é a operação urbana que arrecada e distribui. Regina



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 36ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2013/2016

127 diz querer uma proposta de distribuição melhor, que contemple o cinturão maior, visto que no  
128 Rio de Janeiro o Ministério das Cidades exigiu para liberação de qualquer recurso para o Rio  
129 Maravilha que fosse feito um plano de habitação. Com a palavra, o secretário Eurico explica que  
130 as CEPACs são de um projeto de lei, destinando uma parte para a questão ambiental e outra parte  
131 para a cultura material. Com a palavra, o vereador Vitor Júnior comenta que é necessário  
132 entender que a questão das diretrizes da Operação Urbana Consorciada já foi discutida e decidida  
133 tem algum tempo, e é um assunto muito debatido pela Câmara, a qual já aprovou. O que tem que  
134 ser feito, diz, é adequar o mecanismo que permita financeira e economicamente que a operação se  
135 desdobre. Diz que cada prefeitura precisa ratificar todo momento o que será usado durante de  
136 aceleração de crescimento, e a política de habitação das áreas, pois não adianta criar política  
137 habitacional cedo sem instruir por fora. Acredita que é necessário recuperar todo o programa de  
138 investimento urbano do centro de Niterói a partir da manutenção da operação urbana, ratificação  
139 da prefeitura e de financiamentos próprios ou não. Vitor Júnior acredita que deve se manter uma  
140 cronologia, respeitar o que foi debatido dentro do COMPUR e das audiências públicas. Regina  
141 Bienstein discorda, e comenta que as empresas doadas para iniciativa privada, deixaram o centro  
142 deteriorado, mas este ainda tem infraestrutura, e o que falta, a seu ver, é manutenção. Defende  
143 que um percentual dos recursos arrecadados, por um meio que sirva para esse propósito, servindo  
144 tanto para habitação e também para a área. O vereador Vitor Júnior explica que preservam as  
145 ZEIS, mas é necessário decidir o mecanismo. Comenta que os percentuais de outorga dentro de  
146 planejamento urbano já foram discutidos no COMPUR mesmo. Regina fala que Niterói tem 97  
147 assentamentos precários, e pelo menos uma parte deles seria parcialmente atendida pelo recurso,  
148 e não está vendo isso, visto que o ministério está cortando e deixando tudo no limite. Renato  
149 explana que o Morro do Estado e o Morro do Arroz estão dentro da área. Paulo Victor explica  
150 que o Morro do Estado foi considerado zona de interesse especial, e que com a arrecadação dos  
151 recursos da outorga onerosa, fica a critério do município. Renato complementa que ambos os  
152 morros estão dentro da área delimitada. Com a palavra, o vereador Paulo Eduardo comenta que  
153 gostaria de antecipar um ofício que está encaminhando a secretaria de Verena, na qual gostaria de  
154 saber quais são os empreendedores que estão sendo impedidos de empreender por razões que o  
155 mercado aparentemente desconhece, e gostaria de ter acesso à lista dos empreendedores que tem  
156 o desejo de empreender e não foram atendidos. Gostaria de saber quantos são os prejudicados  
157 pela CVM, dada a diferença do projeto Rio Maravilha para o Niterói Maravilha. Ressalta que é  
158 difícil construir habitações de qualidade com nível de financiamento de mercado de Minha Casa,  
159 Minha Vida. Acredita que é necessário saber qual o plano B para o CEPAC que não deve sair. A  
160 presidente Verena agradece a presença de todos e propõe que os conselheiros tragam suas  
161 propostas na próxima reunião do COMPUR, dia 7 de março de 2016. A reunião teve seu término  
162 às 20h00min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.