



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 11ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão  
2 2017/2020 – foi realizada no Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói, que fica localizado  
3 na Rua Coronel Gomes Machado, 258, Centro de Niterói, no dia 11 de agosto de 2017, tendo  
4 início às 17h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Andria Gonçalves, Ary  
5 Girota, Carlos Alberto Serafini, Michel Vitoriano, Eurico Toledo, Joaquim Jorge, Fabiano  
6 Gonçalves, Manuel Amâncio, Moacir Florido, Paulo Cheade, Atratino Cortes, Amanda Jevaux,  
7 Emmanuel Sader e Regina Bienenstein. A reunião foi iniciada pelo Secretário de Mobilidade e  
8 Urbanismo Renato Barandier, que desculpou por mudar o local da reunião, pois as audiências  
9 públicas ocuparam todas as segundas-feiras até o início de outubro, movendo para sexta as  
10 reuniões do COMPUR. Renato comenta que um dos seis projetos aprovados pela Operação  
11 Urbana Consorciada é o do shopping da Avenida Marquês de Paraná, e trouxe a apresentação  
12 deste empreendimento de grande porte para o conselho. Os responsáveis pelo projeto Aníbal  
13 Coutinho, Joaquim Andrade, Renato Salgado, Carlos Montava e Wallace Pereira. Dito isso,  
14 Renato passa a palavra para Aníbal Coutinho, que se apresenta ao conselho: Aníbal é arquiteto,  
15 esteve envolvido e trabalha em diversos projetos com grande afluxo de público, como centros  
16 comerciais, estádios de futebol e entre outros. Atuou no Estádio das Dunas e na Arena  
17 Corinthians. Aníbal diz que irá situar os centros comerciais. Procurou fazer uma apresentação não  
18 muito técnica. Mostra nos slides que os shoppings centers atuais tem um circuito obrigatório e  
19 com sensação claustrofóbica com percurso mandatório. Nas tendências predominantes atuais,  
20 situaria os projetos de fluxo livre e espaços indeterminados. Mostra um shopping chinês,  
21 shopping que para fazer a transição de pequena-baixa para média-alta escala, o shopping adotou  
22 um modelo de fluxo livre, sem percurso definido, mas com muita porosidade, com grande  
23 legibilidade das partes internas. Substitui-se assim o conceito de loja âncora por centros nodais,  
24 como se fosse uma cidade, mas de forma aleatória. Explica que assim pode se ver que o público  
25 entra livremente pela rua, e mostra caixas que formam uma rua na parte de baixo e outra na parte  
26 superior, que é uma rua aérea. Explica que há uma tendência que o topo dos prédios seja verde,  
27 fazendo assim um jardim. A diferença dos centros antigos para os novos, é que estão quase no  
28 mesmo lugar, mas com transparência visual, possibilitando acesso a tudo que quiser sem ser de  
29 forma obrigatória. Podendo ver tudo ao mesmo tempo, nós podemos decidir, e não o shopping,  
30 aonde queremos ir, diz. Mostra então diagramas nos slides que representam as entradas e saídas.  
31 Comenta de um shopping muito fechado em Porto Alegre em que foi feito um Plano Diretor para  
32 fazer uma nova expansão do mesmo. Mostra que tentaram recriar um ambiente urbano, vide o  
33 shopping ser dos anos 60. Outro shopping de fluxo livre, exemplifica, é o Village Mall, no Rio de  
34 Janeiro, também dele. Mostra que o shopping tem pontas abertas, terraços com lados externos e  
35 uma possibilidade de circulação cruzada muito grande. Outra tendência, os distritos comerciais,  
36 nada mais é que uma cidade organizada, aplicada a um trecho, reestruturando todo o centro  
37 comercial, fazendo um circuito em uma região degradada. Comenta que querem usar esse terreno  
38 para conectar Niterói, sendo um catalisador da ruptura com o alargamento da Marquês de Paraná.  
39 Comenta ter nascido no Bairro de Fátima, e por ser morador de Niterói, viu inicialmente a ideia  
40 como ruim, pois pararia a cidade. Dois anos depois, com estudos, conseguiu soluções para  
41 mitigar os problemas e conseguiram inserir os equipamentos, visto que os terrenos seriam  
42 utilizados de qualquer forma, e queria fazer isso de forma equilibrada. Com a palavra, Joaquim



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 Andrade. Joaquim se apresenta, é arquiteto e já trabalha com Aníbal há anos. Comenta de um  
44 ponto tocado anteriormente, o local do terreno servir de conexão para a cidade. A área é muito  
45 adensada. Tem a saída do Mergulhão, feita para tirar o acesso ao cruzamento. Comenta que o  
46 Mergulhão foi feito em duas faixas e se mantém segregado. Mostra no slide um ponto que é  
47 como se fosse um pilar de sustentação, onde tinha um hospital que perdeu volume de  
48 atendimento, e outro que inaugurou 400 leitos e o impressionou. Comenta que está falando isso  
49 pois o espaço do shopping na Marquês de Paraná será revitalizado, que o próprio shopping irá  
50 atender a cidade e que tudo tem uma interface muito grande. Mostra um traçado nos slides, onde  
51 fala que quem vem do Rio de Janeiro e da Marquês de Paraná precisa ir pela Amaral Peixoto.  
52 Mostra os trajetos na apresentação. Comenta que quem sai faz um caminho semelhante ou  
53 inverso. Conta que traçaram um raio de 1km, onde o público andará a pé, chegando a um  
54 entendimento aonde não será necessário vir de carro. Mostra também a parte de baixo, onde há  
55 uma grande esplanada, local com 3 mil m<sup>2</sup> de praça pública, e também criando uma grande  
56 acumulação de veículos. Comenta que quem sai do Mergulhão vindo do Rio de Janeiro irá passar  
57 pelas partes destacadas no slide e que irão sair em três saídas dentro de um projeto do município,  
58 projeto este da cidade, que é o alargamento da Marquês de Paraná. Ao invés de uma saída na Dr.  
59 Celestino, terão três. Mostra uma extensão em duas faixas indo até a cancela, dando 250m de  
60 extensão em duas faixas, virando 500m. É como se tivesse mais da metade da praia de Icaraí em  
61 extensão, exemplifica, e diz que é ótimo para engolir qualquer trânsito que venha a aparecer.  
62 Mostra o acesso às torres, ao estacionamento, ao bicicletário e também à saída de emergência.  
63 Mostra o subsolo, que entre em duas pistas e abre em quatro cancelas e também uma rampa longa  
64 só para emergências. Explana que existem diversos tipos de vagas. Mostra que há também um  
65 mezanino, utilizado como garagem e estacionamento restrito, e mostra que é tudo aberto. No  
66 último pavimento, mostra cinemas ao fundo, restaurantes abertos, um jardim imenso, e uma torre  
67 que se desenvolve a partir do ponto mostrado. Mostra diversos pontos do shopping nos slides.  
68 Comenta que tem 1100 vagas de bicicletas, exibe a área total de construção. Joaquim fala  
69 também de uma foto que mostra como é a saída da rua atualmente, e mostra como ela ficaria com  
70 três vias e com a revitalização da praça. Passa a palavra para Renato Salgado, engenheiro  
71 ambiental do CTE, Centro de Tecnologia de Edificações. Renato explica que foram contratados  
72 para fazer um estudo de sustentabilidade do empreendimento. A ideia inicial foi estabelecer as  
73 premissas, e fala que o estudo não é tão detalhado, mas é a partir dele que sairão os detalhes.  
74 Explica que o estudo foi feito pela arquiteta Francine Vaz, sua gerente que está de licença  
75 maternidade, morador de Niterói. Fala que o estudo utilizou referências em construções verdes, o  
76 grande portfólio de projetos que estão envolvidos. Mostra as referências internacionais usadas  
77 para que o shopping tivesse o menor impacto ambiental possível. O foco foi combater mudanças  
78 climáticas, reduzir o consumo de energia elétrica e de água, tanto durante a fase de construção  
79 como a de operação do empreendimento. Mostra os três pilares escolhidos para a  
80 sustentabilidade: benefícios econômicos, ambientais, benefícios à saúde e de seu entorno. O  
81 primeiro aspecto foi relacionado à localização e o transporte. Quando o estudo foi feito, foi  
82 avaliado que 1066 vagas de bicicleta é bem superior ao encontrado em outros empreendimentos.  
83 Mostra um edifício de três torres no Rio que tem 60 vagas para bicicleta, bem inferior às  
84 propostas pelo shopping. Renato, também ciclista, diz saber que só estacionamento não basta,



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 colocando também vestiários para asseio pós-uso e bicicletários que prendem o corpo e não a  
86 roda, garantindo mais segurança. Outra estratégia são as vagas verdes, vagas para veículos que  
87 emitem pouca emissão atmosférica, como veículos elétricos. Ao ofertar vagas, promove-se o uso  
88 desses equipamentos, tendência observada na sociedade. Comenta que foi proposta um plano de  
89 controle da poluição com paisagismo. Pontos considerados interessantes, como a quantidade de  
90 área verde na edificação, com a utilização de espécies nativas, pois além de promover a  
91 biodiversidade local, se consome menos água, pois são habituadas ao clima local. Foi proposta a  
92 utilização de cobertura e parede verde para reduzir o efeito de ilhas de calor, efeito esse que é  
93 como o asfalto emitir calor por causa da temperatura da região. Com paredes verdes, a  
94 temperatura será minimizada. Outros benefícios incluem a retenção da água da chuva, impedindo  
95 o escoamento e utilizando na própria edificação. Mostra nos slides exemplos em São Paulo e no  
96 shopping Metropolitano do Rio de Janeiro, proporcionando além de beleza estética e paisagística,  
97 observa-se uma diminuição da temperatura e qualidade de quem usufrui o espaço. Outro item  
98 interessante é a utilização de hortas urbanas, para que possa aproveitar a localidade tanto quanto  
99 distribuir na região, cultivando hortas no próprio local de consumo. Na questão da água, que  
100 Niterói já é bem rígida com suas leis, propõe estratégias para evitar o desperdício, entre elas  
101 utilização da área da chuva e a reutilização de águas cinzas para fins não potáveis. Essa água será  
102 usada para limpar pisos, sanitários, água sem padrão de qualidade para beber. Também fala dos  
103 dispositivos sanitários economizadores, como torneiras, válvulas de descarga, arejadores, entre  
104 outros. Foram estabelecidos padrões de consumo baseados nas certificações. Em energia, para  
105 reduzir seu consumo foram propostas medidas ativas e passivas. Passivas é utilizar a própria  
106 arquitetura para reduzir o consumo de energia. Emprego de vigas de alta eficiência, aproveitando  
107 a luz natural e não permitindo a entrada do calor. Materiais de isolamento térmico na cobertura,  
108 materiais claros com alto índice de refletância. Mostra exemplos com coberturas de poliuretano.  
109 Fala de alimentos de fachada, que diminuem o consumo de energia, além do uso de claraboias  
110 para aproveitar ao máximo o consumo natural. As ativas são focadas nas instalações  
111 propriamente ditas. Iluminação artificial eficiente e automação predial. Conforme a exigência,  
112 será disponibilizada uma área de foto voltagens no terraço. Através do estudo prévio notou que  
113 podem ser instalados 1020 painéis foto voltaicos. A geração de energia estimada é 37mil kW/h  
114 por mês, o que equivale, mais ou menos, ao consumo de 230 residências. Mostra a cobertura do  
115 AquaRio em um slide, e mostra como a do shopping é 1/3 daquela, a maior da américa latina.  
116 Mostra outros critérios com os materiais utilizados, como extraídos a 800km da obra, uso de  
117 madeira certificada e uso de materiais químicos com uso de baixo emissão e composto organo-  
118 volátil. Comenta que a separação de resíduos é obrigatória e que é utilizada compostagem como  
119 forma de transformar matéria orgânica em adubo, adubo esse que pode ser usado tanto nas áreas  
120 paisagísticas como nas hortas. O sistema de ar condicionado com filtros que melhorem a  
121 qualidade do ar. Fala que é importante que fosse feito um site de divulgação para que as pessoas  
122 possam saber a qualidade e como usar o que tem disponível. Renato Salgado passa a palavra para  
123 Carlos Montana, da AGRAF consultoria, que foi contratado para fazer o estudo de impacto de  
124 vizinhança. Comenta que houve todo um procedimento inicial de solicitação do estudo. Fala que  
125 de acordo com a instrução técnica 06/2016, foram definidos os bairros de área de vizinhança e o  
126 entorno imediato de 500m, toda área incluída no limite do empreendimento. Mostra nos slides o



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 raio e os bairros para serem objeto do diagnóstico. Comenta a apresentação é resumida e o estudo  
128 se encontra no site da SMU, foi feito estudo de uso e volumetria, a volumetria no entorno varia  
129 de 1 a 20 pavimentos. Na lei 3061/13, foi feito de acordo com o que determina a instrução  
130 técnica. Foi também constada a valorização imobiliária, tanto na oferta quanto nas melhorias  
131 feitas para a implementação do empreendimento. Indicação dos cursos de água e ao final do  
132 estudo é feita uma análise de acordo de impactos de acordo com sua implantação e operação e,  
133 mostra nos slides os componentes e suas possibilidade de ocorrência. Comenta que tem impactos  
134 negativos, todos na fase de implantação. Mostra que alguns impactos são significativos, mas  
135 sempre na fase de implantação. No caso dos impactos positivos, todos ocorrem a parte  
136 socioeconômica. Para se ter uma ideia, serão criados um total de 4000 somadas todas as fases,  
137 entre direta e indireta. Fala que haveria uma grande geração de impostos pelo conjunto de  
138 atividades comerciais ali, um aspecto positivo. Foi feito estudo de tráfego por empresa  
139 especializada. Mostra nos slides os quantitativos de impostos que seriam gerados com a outorga.  
140 Fala que foi concluído que não existem obstáculos para a construção do empreendimento. Com  
141 palavra, Renato Barandier comenta que os impactos negativos identificados, todos na fase de  
142 obras, porém com eles vem cada medida mitigadora que deverá ser adotada com a construção o  
143 shopping. Após a conclusão, somente um impacto negativo permanece, com os outros sendo  
144 positivos. O negativo, que seria o alargamento da via da Marquês de Paraná para além do projeto  
145 de alinhamento. Ou seja, explica, havia na Marquês de Paraná um projeto de 1975, feito por  
146 conta da inauguração da Ponte Rio-Niterói. O projeto que alargou a Jansen de Melo foi feito para  
147 se ter o alinhamento previsto. Este não foi levado a cabo. Por ter ficado incompleto, a prefeitura  
148 vai concluir esse projeto, mas além disso, foi exigido um alargamento adicional no interior do  
149 lote privado para acúmulo e absorção dos impactos. Com a palavra, Wallace Pereira explica que  
150 irá abordar o estudo de impacto viário. Explica o que considerado estudo de impacto viário é um  
151 raio de até 100m do empreendimento, mas pelo tamanho e importância, é considerado 500m. O  
152 empreendimento é inserido dentro do sistema arterial principal de Niterói. Isso significa que as  
153 vias tendem a ter capacidade de aliviar, por outro lado, exige que se tenha cuidado para não  
154 atrapalhar a fluidez do trânsito. Como haverá um acréscimo de demanda, será analisado como  
155 mitigar isso para analisar o que cidade já passou e irá passar. Mostra nos slides uma  
156 representação dos sistemas de linhas municipais de Niterói. Nota que é muito servido de ônibus, e  
157 dificilmente o volume precisará de uma alteração do sistema de transporte público. Visto que é  
158 um empreendimento pensado para o bairro de Icaraí. Explica que há toda uma preocupação em  
159 requalificar em termos urbanísticos essa área, melhorando calçadas e ciclovias, pois o  
160 empreendimento é preocupado com sustentabilidade ambiental e de transportes. Wallace fala que  
161 tem 1500 vagas para automóvel e 1100 para bicicleta. Mostra que há uma área separada para  
162 taxis e veículos privados, além de duas faixas de rolamento, o que é mais do que suficiente para a  
163 demanda. Além das duas faixas, foi feito o alargamento adicional para evitar veículos fazendo  
164 fila dupla e ainda há em amarelo uma terceira faixa para quem não desejar entrar no shopping. O  
165 acesso para veículos particulares é mostrado no slide. Com 100m de veículos enfileirados, o que  
166 não gerará engarrafamentos visto que haverá cancelas o suficiente. Para efeito de comparação,  
167 comenta que quando o Supermercado Guanabara abriu, não havia nenhuma cancela, e depois  
168 esticaram 30m, e agora fazem dar a volta. O projeto do empreendimento já não terá esse



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 problema. Para taxis, mostra o caminho que será seguido nos slides. Veículos de carga irão até o  
170 fundo do empreendimento, onde farão carga e descarga e sairão. As bicicletas, por gerarem  
171 impacto viário, não são relevantes para este estudo específico. O cálculo feito tem a realização de  
172 contagens volumétricas ao longo da Marquês de Paraná durante cinco dias, feitas de 6 da manhã  
173 até 8 da noite e também utilizaram um simulador de tráfego, ferramenta usada para se simular o  
174 que acontece e detectar eventuais filas. As alterações propostas foram: na Dr. Celestino, apesar de  
175 terem três faixas, duas foram restritas, gerando congestionamento. Pretende-se, com o  
176 alargamento, reestabelecer as três faixas, o que seria o suficiente para acabar com o trânsito. A  
177 próxima seção também tem três faixas, e com esse alargamento passariam a ter duas com  
178 segregação para quem vem do Mergulhão. Efetivamente, tem-se o acréscimo de duas faixas.  
179 Mostrando os slides, mostra que a Marquês de Paraná já tem quatro faixas e depois três, e o que  
180 está sendo feito é espelhar. Logo depois do empreendimento, teríamos aumento de três para  
181 quatro faixas até a Miguel de Frias. Em comparação de saturação de sistema, existe um aumento  
182 causado pelo empreendimento causado pelo aumento de viagens. As medidas mitigadoras vão  
183 tentar compensar esse aumento através do aumento de capacidade. Hoje, a Dr. Celestino tem 73%  
184 a mais do que aguenta sua capacidade. Restabelecendo as três faixas, conseguirá ter sobra de  
185 capacidade. O mesmo vale para o segmento seguinte, que hoje tem 76% da capacidade tomada e  
186 o acréscimo irá diminuir para 59%. Wallace observa que todas as medidas mitigadoras  
187 conseguem aumentar a capacidade de uma forma mais intensa que o aumento de volume.  
188 Comenta que o projeto, pela requalificação da rua, acréscimo de espaço para pedestres, que é o o  
189 objetivo do empreendimento, tem ampla oferta de transporte público, o que incentiva a largar o  
190 automóvel. A quantidade de vagas está dentro do aspecto legal e técnico. Comenta de quantas  
191 pessoas deixarão de ir ao Plaza para ir no novo shopping e que isso é comum, vide números do  
192 Rio de Janeiro, com a queda do movimento no Rio Sul com a inauguração do Shopping Leblon.  
193 Com a palavra, Renato Barandier agradece à equipe de arquitetos pela apresentação, visto que  
194 eles não tinham obrigação de tal e, portanto, agradece. Paulo Victor organiza os conselheiros que  
195 desejam falar e explica que, após a fala dos conselheiros, irão abrir a palavra para os visitantes  
196 que quiserem falar. Explana que inscreverá os visitantes após os conselheiros, mas se estes se  
197 alongarem, irão restringir o número de visitantes, visto que é uma reunião de conselho. Com a  
198 palavra, a conselheira Regina Bienenstein agradece a presença da equipe dos arquitetos, mas que  
199 esperava uma discussão pela SMU como apresentação prévia pelo impacto de vizinhança, visto  
200 que nem sabia da existência deste, e porquê algo dessa magnitude não pode ser avaliado em  
201 pouco tempo. Gostaria de solicitar ao secretário que se marcasse uma nova reunião para discutir  
202 esse impacto. Regina diz ter algumas dúvidas. Diz que fica claro que será gerado um tráfego  
203 intenso, e que foi argumentado que este será absorvido com o alargamento das vias. Sua pergunta  
204 é se a prefeitura estará pagando para absorver o impacto sobre o sistema viário gerado sobre o  
205 empreendimento. Indaga se a população mais rica de Niterói irá mesmo abdicar de seus carros  
206 para chegar no shopping e como irá atravessar a via para chegar ao empreendimento. Comenta  
207 que o shopping não pode restringir a entrada de ninguém. Gostaria de saber a distância da linha  
208 de transmissão que passa ao lado. Deseja saber também qual será o impacto no Mergulhão.  
209 Pergunta se os jardins, os quais considera uma qualidade, são públicos. Sobre a compostagem,  
210 gostaria de saber onde será o espaço para tal. Quer saber qual a estimativa do número de pessoas



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

que será contratada para trabalhar no shopping e a clientela. Com a palavra, o conselheiro Fabiano Gonçalves diz ter ficado impressionado com a ideia do shopping, visto que recentemente a tendência deles de virarem centros de entretenimento e não de consumo. Com os 1500m<sup>2</sup> de praça os deixaram feliz. Comenta que percebeu um grande ganho, que será a revitalização da Rua Dr. Celestino, rua morta para o comércio e os poucos que tem ali não conseguem parar ali, visto o engarrafamento. Acredita que com o alargamento a rua volte a ter seu viés comercial, e acha importante esse resgate dessa rua. Disse ter visto que o prazo até a conclusão é de cinco anos, e gostaria de saber se está sendo considerado, desde que foi dada entrada ao projeto e que considera ousado o empreendimento desse porte em pensar em um complexo desse porte em uma cidade que atrai pessoas de outros municípios para diversos setores e que acha que merece ter equipamentos proporcionais ao que atrai. Diz só ter uma dúvida sobre o que acontecerá com a vila que tem no prédio da curva, onde existem pequenas lojas. Parabeniza os investidores que tiveram a percepção de serem ousados e não ficarem inertes, impedindo que a cidade entre em colapso. Com a palavra, o conselheiro Ary Girota, considera importante o crescimento, assim como Fabiano, e que devem investir efetivamente em educação e social, para que a população do entorno tenha como usufruir do empreendimento. Diz também, assim como Regina, que não crê na população de Icaraí entrando em ônibus para ir ao shopping. Sobre a água, gostaria de saber o que será feito para que este empreendimento não aumente de forma massiva o consumo de água. Acha interessante que os empresários queiram investir em Niterói, mas que acredita que as coisas são pensadas em um determinado segmento, em detrimento da população. Com a palavra, o conselheiro Manuel Amâncio pergunta o que esse empreendimento trará na questão da urbanização para os Morros da Chácara, do Arroz, Morro do Estado. Também gostaria de saber da empregabilidade e que pudessem contemplar a comunidade do entorno. Amâncio pergunta também se projetos como o Jovem Aprendiz irá de fato aproveitar os jovens da região. A questão que considera mais pertinente, é se haverá remoção de alguém do Morro da Chacará. Gostaria de saber qual impacto essas comunidades irão sofrer. Com a palavra, Renato Barandier comenta que a maioria do que foi dito cabe a ele, como órgão licenciador, responder, mas que as respostas mais específicas deixará para os arquitetos. Lembra também que eles não são os empreendedores, e, portanto, podem não ter todas as respostas. Começando por Regina, Renato diz que não há mistura entre a equipe da prefeitura e dos empreendedores. Sobre as linhas de ônibus, Renato responde que o empreendimento tem um período de construção e ainda faltam algumas licenças, e de três a quatro anos há tempo adequado para se adotar as medidas. Acredita que um cruzamento com semáforos seria o ideal para a travessia, pois passarelas degradam demais o entorno, trazendo uma série de impactos negativos para a área central de Niterói. Acredita que forçar o pedestre a andar 100 metros para atravessar 20-30 metros é penalizá-lo demais. A segunda questão, as sociais, acha que é um pré-conceito falar que a população de Icaraí não andará de ônibus, visto que 21% dela anda de carro. Isso são dados oficiais do Governo do Estado e do IPDTU, e que diversas pesquisas detectam a mesma divisão modal. É um bairro em que já se anda a pé. Na questão da outorga onerosa, explica que o poder executivo vive de tomar decisões dos fatos que encontram. A janela que foi autorizada pela câmara encerrou-se em 31 de dezembro de 2016. Quando nas audiências perguntavam da expectativa de arrecadação, a resposta era “depende de quando é arrecadado”. Não há como prever, pois depende de fatores



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

253 externos à prefeitura. Após a arrecadação, no dia 1 de janeiro já pode se prever como serão  
254 investidos esses recursos. São recursos escassos, dentro da escala de Niterói é bastante  
255 significativo, mas são 12,5 milhões de reais que foram arrecadados com todos os projetos  
256 licenciados na operação urbana consorciada. Esse empreendimento ainda traz uma taxa de 6  
257 milhões de reais, mas isso independe da operação. Dentre esses investimentos, a mais efetiva na  
258 vida da população era fazer a conclusão do alinhamento da Avenida Marquês de Paraná. Com  
259 esse valor é possível pagar esse valor e concluir as obras de alargamento da via. Explica que esse  
260 alargamento se faz necessário por conta da obra do Mergulhão, obra que criou um  
261 estrangulamento na saída da Rua Dr. Celestino. O Mergulhão priorizou o tráfego da ponte, porém  
262 prejudicou muito quem sai do centro. Cabia dentro do orçamento um benefício social direto, que  
263 era melhorar a mobilidade do cidadão, principalmente o usuário de transporte público, e  
264 conseguiram realizar uma reivindicação histórica dos ciclistas da cidade em implantar a ciclovia  
265 na Marquês de Paraná. Com um único projeto melhorar para quem anda de transporte público, a  
266 pé e os ciclistas. Renato explica que ninguém será proibido de transitar no shopping, mas os  
267 investidores identificaram um consumidor e foi feito pensando nele. Os jardins não são públicos,  
268 visto que estão dentro de uma propriedade privada, mas a utilização é pública. Haverá horários de  
269 abertura e fechamento, mas enquanto aberto, qualquer cidadão poderá utilizar. Sobre a vila, ela  
270 também não será afetada, o alargamento deixará uma área residual maior que o projeto de  
271 andamento, e nessa área sobrará espaço até para uma pequena praça. Na questão sobre o consumo  
272 de água, Renato explica que Niterói já tem um arcabouço jurídico bastante avançado em  
273 comparação a outros municípios do Brasil, além disso, existem medidas recomendadas a serem  
274 adotas pelo shopping, vai até da parte dos jardins, um conjunto de medidas que faz esse  
275 empreendimento gastar muito menos água do que se surgissem três prédios comerciais no mesmo  
276 lote por exemplo. Lembrando que é um empreendimento de grande escala por juntar três lojas,  
277 mas nada impediria que fossem separadas, e o impacto seria muito maior do que esse  
278 empreendimento pensado de forma integrada. Por fim, não haverá remoção nenhuma, visto que o  
279 empreendimento não pode ir além dos limites, pelo contrário, estão recuando para além da linha  
280 por causa das medidas mitigadoras e em relação sobre o que traz para as comunidades, como  
281 compete a SMU analisar o projeto de arquitetura, mas o empreendimento ainda tem várias fases  
282 para serem cumpridas, e nesses 2-3 anos muitas exigências novas podem surgir, como por  
283 exemplo, medidas de responsabilidade social. Com a palavra, o conselheiro Joaquim Jorge  
284 pergunta quais são os tipos de equipamentos sociais que serão utilizados e quais são as  
285 contrapartidas que as comunidades do entorno irão receber. Acredita que a outorga onerosa  
286 deveria ser progressiva. Comenta que vários locais, como teatros, são construídos, mas nunca  
287 abertos nem utilizados, e ficam ali após gastar dinheiro público sem nenhuma fiscalização de  
288 funcionamento. Acredita que as medidas mitigadoras deveriam ser aplicadas aos equipamentos  
289 também. Com a palavra, Paulo Eduardo Gomes afirma que o Mergulhão já considerava a  
290 desapropriação e que ele deveria seguir em linha reta, e que o alinhamento da Marquês de Paraná  
291 é de 1947. Ele é questionado por um presente, que diz que é de 1970 para frente. Renato Barandier  
292 diz que o projeto atual é de 1975. Paulo Eduardo diz que existe um problema sério com o  
293 Mergulhão, quebrando galhos, pois a desapropriação do lado já deveria ter sido feita. Diz que  
294 está vendo os problemas se acumularem e que Axel Grael não tinha estação de ônibus, sendo que



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

295 o membro da Sinergia confirmou que tem. Paulo Eduardo prossegue, falando que se algum dia  
296 Niterói tiver um VLT, ele virá pelo túnel que liga São Francisco e Icaraí, Roberto Silveira em  
297 mão dupla, e afirma estar no plano atualizado. Diz que o VLT precisa se integrar, descendo a  
298 Amaral Peixoto para integração dos modais, pois um dia terá linha 3 no Brasil. Fala que a  
299 mobilidade de Niterói está tremendamente prejudicada por estarem atrasando os planos de  
300 mobilidade. E assim tudo fica sendo mitigado com cada investimento de grande porte que é feito.  
301 Acredita que será necessária uma audiência pública na câmara, e diz que os prédios já deveriam  
302 estar desapropriados há muito tempo. A grande preocupação, diz, é que é necessário olhar para  
303 uma cidade que tem dois habitantes para cada automóvel e a cidade tem um traçado urbano de  
304 1960. Acredita que é necessário avançar e que tem sérios questionamentos a empreendimentos  
305 dessa magnitude. Diz que o plano de mobilidade precisa sair do papel para que todos possam  
306 saber como serão os problemas. Com a palavra, o conselheiro Carlos Serafini pergunta por que a  
307 prioridade de investimento é para mais um empreendimento que visa fechar ainda mais o fluxo da  
308 cidade. Fala que é feita uma transoceânica belíssima, mas não tem ônibus para a população mais  
309 carente. Gostaria de saber porque a prefeitura consegue dinheiro para desapropriar quando a Rua  
310 da Conceição é o pior ponto da cidade de Niterói. Por outro lado, diz, a pressa dos empresários  
311 não é a mesma para construir os prédios programas para o Jardim Icaraí. Com a palavra,  
312 Anderson Pipico diz que falar que o governo não tira coisas do papel, visto que antigamente era  
313 clara a posição do governo, que iria ser feito, mas a cidade não podia parar. Acredita que este  
314 governo não foi feito para chegar ao final com uma bela tese escrita e nada realizado. Na questão  
315 viária, disse que foi necessário resolver um elefante branco, o Mergulhão, que foi resolvido como  
316 pôde. Pipico diz também que a ousadia do empreendedor, como dito por Fabiano, mesmo com  
317 todas as dificuldade e nuances, não só de Niterói, mas do país, e acha que Niterói vem dando  
318 bons exemplos. No que diz respeito às comunidades e benfeitorias, é necessário se perguntar o  
319 que vai ganhar com a construção ou não construção do empreendimento, e que quem vai  
320 trabalhar ali provavelmente não será a madame de Icaraí, e que é necessário aproveitar a mão de  
321 obra local. Acredita que é necessário ter a clareza de que a cidade vai continuar avançando. Acha  
322 que, embora não seja engenheiro, aumentar de uma para três pistas, é benéfico. Com a palavra, o  
323 conselheiro Paulo Cheade diz que antigamente, se ficava feliz quando o estaleiro contratava uma  
324 obra, pois era geração de emprego, de recursos, de renda e, com justa razão, se comemorava.  
325 Infelizmente não se comemora mais pela indústria naval estar muito mal. Cheade diz que a  
326 comparação é porque esse empreendimento, que não conhecia, acredita que seja algo em torno de  
327 600 milhões, quase metade do orçamento da cidade de Niterói. E não é um navio, é um  
328 transatlântico, e um que não vai embora. Ele vai gerar muitos recursos e se estivesse  
329 desempregado, iria torcer para esse empreendimento começar no dia seguinte. A ousadia,  
330 coragem e determinação dos empreendedores de fazer um empreendimento desse porte, nesse  
331 momento que o país está quebrado, e que acredita sim que os empresários têm que pagar imposto.  
332 E neste momento, o cidadão empreende algo deste tamanho, ele admira alguém assim, e que  
333 gostaria de poder fazer algo assim. Com a palavra, um visitante diz que a ousadia é imensa e  
334 apoia, mas não naquele local. Fala que o carro vai embalar o trânsito ainda mais. Outro visitante  
335 pergunta quem era o autor do projeto. Um outro visitante diz não apreciar o poder de  
336 regulamentação do poder público e gostaria de saber se vão revitalizar o outro lado da rua, e



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

337 pergunta também se não teria como ter incentivo à motocicleta e acredita na capacidade de  
338 realizar uma obra desse nível. O último visitante pergunta quando o projeto ficará pronto e  
339 porque não fazer também lojas de rua. Com a palavra, o secretário Renato Barandier explica que  
340 as contrapartidas sociais são uma preocupação da cidade, da prefeitura como um todo. Existem  
341 diversas ações nesse sentido, como distribuição de alimentos, restaurante popular, entre outros.  
342 Diz que irá levar a fala de Joaquim Jorge para outros órgãos da prefeitura no sentido de  
343 restabelecer com o Guanabara essas contrapartidas. Conta que existem também outras  
344 contrapartidas de urbanização e que o dinheiro da outorga onerosa é carimbado pela lei 3061.  
345 Renato fala que que na audiência de Axel e ele orientou-o a responder que não tinha estação, pois  
346 no contexto da audiência foi perguntado um terminal de integração, e de fato nada foi pensado  
347 nesse sentido. E sim, somente uma estação de ônibus simples. Na controvérsia do projeto de  
348 alinhamento, explicou que é o que está em vigor hoje, algumas normas datam de outras décadas.  
349 O cronograma já foi anunciado pelo prefeito, que terá essas desapropriações resolvidas, espera-  
350 se, até 30 de setembro, mas lembra que passa antes por outras negociações particulares que estão  
351 fora do alcance da prefeitura, mas, seguindo o que é planejado podem conseguir isso. A  
352 requalificação será dos dois lados da via, toda a Avenida será requalificada como um todo. A  
353 obra é simples e não levará muito tempo para ser realizada, difícil é a negociação, mas  
354 resolvendo tudo, esse ano mesmo a obra fica pronta, em 6-8 meses ficando pronta. Comentando  
355 sobre outra fala de Paulo Eduardo, Renato fala sobre a dúvida da viabilidade da Transoceânica e  
356 outros veículos e diz que discorda, pois, os ônibus existem sim e diz que a prefeitura está  
357 tentando trazer um veículo para trazer o quanto antes. Na questão sobre o porquê a prioridade de  
358 investimento da prefeitura é esse, porém o shopping é de investimento privado, ou seja, não é de  
359 prioridade alguma da prefeitura. Em relação à via, diz que se tem uma área de abrangência da  
360 operação urbana consorciada e, como já havia dito, dentro do arrecadado, foi escolhido essa que  
361 traz mais benefícios sociais de maneira efetiva para a população. A avenida litorânea em direção  
362 a orla já foi duplicada, o Mergulhão será entregue no próximo sábado. A prioridade da prefeitura  
363 foi fazer o alargamento e requalificação da Avenida Marquês de Paraná. Na questão dos  
364 visitantes, embora respeite a opinião de não concordar com a localização, o empreendimento  
365 mitiga seus próprios impactos, ou seja, não há nenhum impedimento. A ciclovia não será  
366 estrangulada, porque o projeto de alinhamento da Marquês de Paraná prevê 18 metros e 20, mas  
367 não dá para desapropriar uma sala, tem que desapropriar o imóvel inteiro, então os prédios  
368 deixam um espaço muito maior do que isso. A ciclovia terá 2,5 metros e passeio terá de 5m para  
369 mais. Na questão de valorização imobiliária, explica que ela não é ruim, que é ela é boa diversas  
370 vezes. O problema é quando se tem um empreendimento com impactos negativos que gerasse  
371 desvalorização isso seria judicializado para não acontecer. A contrapartida, explana, é a outorga  
372 onerosa. Ary Girota propõe, visto que prazo é de dois anos pelo menos até o empreendimento,  
373 que já comecem a qualificar a população da comunidade para prepará-la antes de sua conclusão.  
374 O secretário Renato Barandier agradece a todos os conselheiros presentes e também a equipe do  
375 shopping por ficarem até o horário estendido e encerra o encontro. A reunião teve seu término às  
376 20h45min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.