



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 23ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

1 A 23ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão
2 2017/2020 – foi realizada no auditório da Secretaria de Defesa Civil de Niterói, que fica
3 localizado na Rua Cel. Gomes Machado, 258, Centro de Niterói, no dia 13 de agosto de 2018,
4 tendo início às 18h30min. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Roberto Fernandes
5 Jales, Manuel Amâncio Santos, Vinicius Dimas Maciel, Paulo Cheade, Paulo Lourenço Oliveira,
6 Atratino Cortes, Leandro Portugal, Amanda Jevaux, José Carlos Freire, Emmanuel Sader, José
7 Roberto Sgambato e Josilma Dutra Capa. A reunião foi iniciada pelo Secretário de Mobilidade e
8 Urbanismo Renato Barandier, que constatou terem fórum para realizar o encontro. O secretário
9 explica que, conforme convocado por e-mail, a reunião terá duas pautas: mais uma modificação
10 na legislação do programa Minha Casa, Minha Vida, visto que no último encontro do COMPUR
11 esse foi o foco. O Secretário de Habitação José Carlos explica que foi a Procuradoria Geral do
12 Município que solicitou as alterações. O secretário Beto da Pipa observa que está se mantendo a
13 mesma lei, só que a primeira não veio com a relação. José Carlos se apresenta aos presentes e
14 contextualiza para os conselheiros que não estavam presentes na última reunião do COMPUR,
15 falando que havia uma lei que regulamentava a habitação social, e as questões tributárias
16 referentes à mesma lei. Posteriormente, prossegue, a lei que alterava o Art. 4º da lei 1763, deixou
17 sem regulamentação no que tange aos aspectos de construção. A PGM então solicitou então o
18 ajuste tanto às secretarias de habitação como a de urbanismo. A metodologia escolhida foi expor
19 os artigos da lei e os ajustes, se atendo ao parágrafo único, que detalha tudo. No Art. 1º, é
20 proposto o seguinte ajuste: “*Esta Lei estabelece normas relativas à aprovação de projetos e
construção de empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social, vinculados a
políticas públicas federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional no
município, utilizando parâmetros especiais, relacionados nos parágrafos e artigos seguintes,
inclusive para o parcelamento das áreas objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)
ou programa habitacional ou de regularização fundiária que vier a substituí-lo.*” No §1º do
26 mesmo artigo, a PGM solicitou que não colocasse a metragem exata das construções, como está
no parágrafo em questão. No §3º foi colocada cada fase para deixar a compreensão mais clara.
No §4º foi incluído no final “*As áreas úteis mínimas das unidades habitacionais deverão
obedecer a normatização específica para cada faixa de renda estabelecidas pelo Plano Nacional
de Habitação do Governo Federal ou outro que vier a complementá-lo ou substituí-lo.*” O §5º
se mantém íntegro. No parágrafo único, lê-se “Para as demais faixas (faixas 1,5; 2 e 3) do
Programa Minha Casa, Minha Vida, deverão ser consideradas as legislações pertinentes, podendo
ser edificados em qualquer área ou município, inclusive nas Zonas Residenciais 1 e 2.” José
Carlos explica que no Faixa 1, como não se tem relatores, não seria interessante estabelecer um
quantitativo tão fluido, explica que nesses 3 casos do parágrafo único, o que poderia gerar uma
confusão se é de interesse social ou não, é fato do mercado fazer a demanda. O secretário de
habitação explica que existe em Niterói uma ausência de empreendimentos de 5 a 7 andares, por
exemplo. No Art. 3º seria apenas devidamente enfatizada a questão solicitada pela Defesa Civil.
Os artigos seguintes se mantêm intactos. José Carlos pergunta se algum conselheiro deseja fazer
alguma observação. Todos parecem estar satisfeitos. Renato Barandier explica que comumente
quando se tem a cota de gabarito, ela é o meio-fio, ou seja: a partir do ponto médio atestado se
estabelece o gabarito da edificação. Quando o terreno permite a aplicação de mais de um bloco,



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 23ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

43 todos os blocos teriam o mesmo gabarito. Se está em um terreno um pouco mais acidentado
44 acontece alguma das hipóteses: ou os blocos mais altos, para manter o mesmo gabarito, vão ficar
45 menores, ou empreendimentos de mercado se corta o terreno (empreendimento de mercado tem
46 recurso para isso, destaca) como o Minha Casa, Minha Vida não tem recursos para fazer grandes
47 movimentos de terra, o que está se propondo é fazer uma terraplanagem para deixar a terra plana
48 mas podendo fazendo degraus e se colocando no gabarito independente da cota do meio-fio.
49 Emmanuel Sader pergunta se o parâmetro da legislação fixa até 100m de profundidade em
50 relação à via, e se o limite não esbarraria. Renato explica que isso não pode ser feito, só entrando
51 no lote. O secretário abre a votação sobre as alterações. Por unanimidade, as alterações são
52 aprovadas. Com o encerramento da votação, a reunião vai para sua segunda pauta do dia: o
53 reassentamento para o Minha Casa, Minha Vida. Com a palavra, José Carlos explica que a
54 Secretaria de Habitação foi procurada pelo grupo de gestão estratégica da prefeitura, que pediram
55 uma parceria para encontrar uma solução para as famílias que seriam desalojadas do Galpão, cujo
56 local será objetivo de uma intervenção urbanística para instalar um novo mercado municipal.
57 Solicitaram para que verificassem se existia a possibilidade de um empreendimento de Minha
58 Casa, Minha Vida, já que não poderiam fazer um empreendimento específico para acolher estas
59 famílias. Foi feita uma análise, e em um primeiro momento foi pensado em um novo Jardim das
60 Paineiras, mas o tempo de entrega era prolongado demais e sobrou o empreendimento de Poço
61 Largo. Em função deste ser o primeiro empreendimento que terá prestações, ou seja, não será
62 uma doação e as pessoas precisarão pagar por ele, houve um índice de desistência, com 40
63 pessoas que não quiseram assumir o financiamento, declinando. Foi feito então um trabalho
64 social que será apresentado. O Poço Largo tem 97% das unidades prontas, mostra nos slides. José
65 Carlos explica que o objetivo é a necessidade dos municípios de Niterói com transparência na
66 distribuição das unidades. O prefeito também ordenou a reforma de um CIEP no Cantagalo, e
67 quando foram averiguar, encontraram uma família morando na biblioteca deste mesmo CIEP.
68 Descoberto isso, foi conversado com o prefeito se existia a possibilidade de contemplar essa
69 família também no reassentamento. Para isso, continua José Carlos, as famílias precisam
70 obedecer todas as condições de pagamento, sendo elas: renda familiar compatível com a
71 modalidade, ou seja, máximo de R\$ 1.800,00, não pode ser proprietário de imóvel residencial e
72 não pode ter recebido nenhum benefício de natureza habitacional. Então seriam 26 famílias em
73 áreas de risco, assim denominadas por serem áreas extremamente insalubres, então a Secretaria
74 de Ação Social fez um conjunto com as de Saúde e Defesa Civil e eles irão dar um laudo
75 atestando a insalubridade. Já foi feito um cadastramento das famílias que ocupam o Galpão,
76 depois foi feita uma visita da Ação Social, que identificou um casal com união estável com dois
77 filhos na biblioteca, que concordaram em pagar a prestação e condomínio. Será feita uma
78 retransmissão desses candidatos para a Caixa Econômica Federal, com a Caixa aprovando elas
79 serão contempladas. No momento, se encontram na etapa da reunião, que é conseguir a
80 aprovação do COMPUR. Nos slides, José Carlos mostra fotos do empreendimento, que será
81 asfaltado pelo Fundo de Habitação. Renato resume o que foi dito e comenta que das 40 unidades
82 existentes, 27 seriam destinadas às famílias do Galpão com a família do CIEP. Explana que o
83 mercado municipal faz parte dos projetos estratégicos de requalificação do centro de Niterói. Para
84 isso, explica que é necessário fornecer condições de moradia digna, comenta que o laudo da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 23ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

85 Secretaria de Habitação demonstra a condição precária das 26 famílias e com base também no
86 princípio da transparência, a escolha dessas famílias, a secretaria está trazendo para o conselho
87 essa proposta de reassentamento do Poço Largo. É explicado que desejavam entregar até antes
88 do previsto, mas devido à época de eleições, é proibido. O conselheiro Paulo Cheade comenta ter
89 uma escala de preferência na lista, que já foi apresentada, diz, que vai passando até serem
90 chamados e pergunta fato de ser área de risco já não torna preferencial. José Carlos confirma, e
91 Cheade diz que após se inscrever na lista da Secretaria de Habitação se eles retornam. José Carlos
92 explica que além da lista, existem outros moradores que recebem aluguel social. Estão em área de
93 risco, e a Defesa Civil estabeleceu todas as áreas de risco do município de Niterói. Fala que a
94 portaria diz que o prefeito para tirar pessoas das áreas de risco e/ou para removidas através de um
95 empreendimento urbano, pode pegar até 50% e fazer paralelamente ao critério de seleção. Fala
96 que ele não passaria na seleção, pelo simples fato de estar sendo removido; por estar sendo
97 reassentado, ele pularia a fila. No artigo, item 4.7 e seguinte, falam que a habitação fica limitada
98 a 50% da quantidade das unidades habitacionais contratadas e não entregues no município. Na
99 questão de considerar área de risco, explana, não é somente risco geológico, pode ser desabrigado
100 também. Cita também que “serão admitidas as famílias provenientes de assentamentos irregulares
101 em razão de estarem em áreas de risco, terem sido desabrigados, por motivo de projetos de
102 habitação fundiária e obras que tenham provocado seu deslocamento.” Paulo Cheade comenta
103 que acompanhou a notícia da revitalização do Mercado Municipal, assim como a do Cercado do
104 Cantagalo e particularmente, considera as iniciativas louváveis. Comenta ser uma área que era
105 para ser objeto de comunicação do histórico da cidade e que não poderia ficar ali abandonada.
106 José Carlos explica que anteriormente não trouxeram para o COMPUR que teriam um
107 reassentamento de famílias, trouxeram a seleção, mostrando todo o procedimento. Como já tinha
108 a questão da lei, optaram por fazer o que foi feito. Renato Barandier explica que houve a
109 notificação de uma decisão que havia sido violada pelo conselho, então, como já havia símbolo
110 deliberado e a forma de expor das famílias com o empreendimento, e agora está acontecendo essa
111 modificação, estão trazendo novamente para a deliberação do COMPUR. Com a palavra, Manuel
112 Amancio fala que muitas pessoas no centro da cidade foram vítimas de remoções. Acredita que
113 seria interessante que a Secretaria de Habitação se manifestasse quanto a remoção, seria
114 importantíssimo. Foi uma ação, diz, tanto do prefeito, que diz existirem vários equipamentos,
115 como as secretarias de habitação e serviço social. Parabeniza o secretário Beto da Pipa, que se
116 sensibilizou quanto a isso. Comenta que uma pessoa desesperada procurou o poder público
117 dizendo que morava ali havia diversos anos e crê que o poder público estender a mão para essa
118 pessoa seria fundamental. Acredita que é direito das pessoas e dever do poder público. Renato
119 pergunta se mais algum conselheiro gostaria de fazer uso da palavra. Com a negativa, abre pra
120 Cynthia Gorham. Cynthia diz concordar com Paulo Cheade em achar a iniciativa importante, e
121 que baseada no que Amancio disse, gostaria de saber a respeito da questão do Sr. Gilmar, que
122 também está com o casarão insalubre e não está tendo a vantagem do poder público querendo
123 fazer mercado municipal. Desejaria saber sobre a questão dele. José Carlos diz Beto da Pipa
124 jamais deixaria alguém numa situação de ficar à própria sorte. Fala de duas famílias que moram
125 na Garganta em uma construção em um processo que vem se arrastando por diversos anos. Diz
126 que irão resolver essa situação, assim como, não só o sr. Gilmar, mas como as outras famílias do



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 23ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

127 casarão no próximo empreendimento no Jardim das Paineiras. Irá apresentar a demanda no
128 COMPUR. José Carlos é perguntado se essas 16 pessoas já estão inscritas. José Carlos diz que
129 sim, e só não vão entrar se não cumprirem os requisitos, como, exemplifica, ganha mais de
130 R\$1.800,00. Aproveita também para falar que o Plano de Legalização Fundiária do Município foi
131 licitado, a empresa MCB ganhou, e acha que será um ganho enorme para o município, já que a
132 empresa irá apresentar um projeto inclusive para estruturação operacional da secretaria
133 possibilitando a regularização fundiária não apenas para as famílias de baixa renda, como para
134 aquelas que tem poder aquisitivo, e essas serão cobradas. Irão propor trabalhar junto com SMU,
135 pois tem fluxo de entrada de pedidos. Cynthia pergunta do GECOPAV, que estava promovendo
136 inúmeras remoções, e gostaria de saber se existe uma relação dessas famílias e para onde estão
137 sendo encaminhadas. José Carlos diz não ter como responder. Renato Barandier fala que o
138 GECOPAV é um grupo executivo que também atende o prefeito e tem atuado na preservação de
139 fato das áreas verdes da cidade. Ao contrário do que foi colocado, corrigindo a colocação
140 anterior, o grupo não atua com remoções, ele trata de prevenções. As edificações que seriam
141 construídas em áreas de preservação, ainda em fase de formação, estágios iniciais, serão
142 removidas. Não são em hipótese algumas edificações com residentes dentro. Esse tipo de situação
143 vem acontecendo junto da política de reassentamento. Agora, prossegue, como estão sendo
144 detectadas invasões de áreas de interesse ambiental em zonas de conservação, o GECOPAV vai
145 lá para impedir a ocupação dessas áreas, mas ele não realiza remoções. Diz nunca ter tido uma
146 solicitação de apresentação com estatísticas do grupo, mas se for de interesse dos conselheiros, se
147 propõe a convidar o Coronel Wilton para fazer apresentações com as estatísticas em termo de
148 operação, e crê que ele viria com o maior prazer. Cynthia pergunta se está material está
149 disponível em algum lugar. Renato diz que pode fazer uma consulta e trazer para o conselho, mas
150 que o executivo não faz parte da SMU. José Carlos complementa falando que as casas da
151 Garganta que citou foram uma demanda do GECOPAV para a Secretaria de Habitação. Com a
152 palavra, o conselheiro Paulo Cheade gostaria de pedir ao secretário, caso possível, apresentar. O
153 secretário Beto da Pipa fala que irão fazer uma audiência pública na câmara para apresentar, mas
154 caso o conselho considere necessário trazer aqui, não vê problema. José Carlos fala que os
155 parâmetros de proposta do trabalho devem ser apresentados antes da audiência pública com todos
156 os *stakeholders*, mas *stakeholders* técnicos. Então foi pensada uma reunião com 40 pessoas: os
157 membros do COMPUR, os representantes da câmara ligados a parte habitacional, Secretaria de
158 Urbanismo, Secretaria de Defesa Civil, para que seja apresentada a metodologia de trabalho que
159 será aplicada. Serão compiladas as sugestões dos presentes e serão levadas à audiência pública.
160 Paulo Cheade acredita que está certo identificar e mostrar as áreas de riscos, pois caso não seja
161 feito, poderá gerar problemas e questionamento posteriores em relação às mesmas áreas. Com o
162 fim do debate, Renato abre a votação sobre a proposta de reassentamento. Por unanimidades, a
163 proposta é aprovada. Renato, antes de dar por concluída a reunião, faz um adendo: desde 1 de
164 agosto, está aberto o processo participativo do Plano de Mobilidade Urbana, o PMUS (Plano de
165 Mobilidade Urbana Sustentável), a consulta estará aberta por um mês, do dia 1 ao 31 de agosto, e
166 pede que entrem, participem e votem, façam o questionário que irá auxiliar na elaboração efetiva
167 do plano de mobilidade. Pede também que divulguem. Cynthia louva o fato de terem usado CPFs
168 e solicita também que depois não tivessem apenas dados tabulados. O secretário agradece a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

ATA DA 23^a REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2017/2020

169 presença de todos e encerra o encontro. A reunião teve seu término às 20h30min. Eu, Frederico
170 de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.

