



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

1 A 7ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) – gestão  
2 2020/2022 – foi realizada online, no dia 8 de fevereiro de 2022. Estiveram presentes Emmanuel  
3 Sader, Mariana Vieira, José Carlos Freire, Daniel Sousa, Anderson Rodrigues, Luciano Santana,  
4 Vinicius Maciel, Cora Hagino, Zeca Azevedo, Atratino Coutinho, Leandro Portugal, Cynthia  
5 Gorham, Jorge Rodrigues Silva e Rafael Saramago. A reunião foi iniciada por Emmanuel Sader,  
6 que informa que o secretário Renato Barandier não poderá estar presente em razão de serviços, e  
7 que ele, como suplente, irá presidir este encontro do COMPUR. Paulo Victor constata que têm  
8 quórum para iniciar a reunião. Feita a verificação, Emmanuel dá as boas vindas a todos e, diz que  
9 conforme combinado com os conselheiros e o secretário Renato, que foi proposto por este para  
10 que os conselheiros tivessem um prazo maior para fazer suas contribuições. O motivo da  
11 convocação seria para ouvir sugestões verbais ou escritas dos conselheiros visando aperfeiçoar a  
12 legislação que está em tramitação na câmara. Emmanuel gostaria também de informar que a  
13 reunião está sendo gravada. Inscrevem-se Cynthia Gorham e Jorge Rodrigues Silva. Com a  
14 palavra, Jorge diz que nunca recebeu o informe sobre as reuniões do COMPUR. Diz que hoje,  
15 recebeu por Manuel Amâncio e sem conhecimento da pauta. Paulo Victor pede que ele dê seu e-  
16 mail atualizado e anota. Com a palavra, Cynthia Gorham diz que sua primeira proposta de  
17 emenda é o nome das ruas, assim como o nome das instituições. Acredita que tudo isso precise  
18 estar referenciado. Fala de uma relação de erros que foi identificado pelo pessoal do Muriqui.  
19 Cynthia diz que não está falando de emendas, mas de erros. Rogério diz que já tem a listagem e  
20 que já realizaram uma reunião com eles. Luciano pergunta quem apresentará os erros, Paulo  
21 Victor responde que o executivo. Cynthia que essa é uma preocupação sua, se irão ver antes da  
22 votação isso pronto. Paulo Victor diz que mandarão um ofício. Atratino diz que isso pode ser  
23 coordenado internamente na câmara, abrindo uma reunião para pequenas correções de erro  
24 material. Cynthia diz que pode ser razoável, mas que se preocupa que isso pode atingir mapas.  
25 Outra dúvida é sobre ZEPAC, e fala que as ZEPACs são definidas no Plano Diretor nos artigos  
26 49, 50 e 51. No artigo 49 - As Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC)  
27 são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor  
28 histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como  
29 patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas  
30 respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos,  
31 áreas ocupadas por comunidades tradicionais, espaços públicos; templos religiosos, elementos  
32 paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial  
33 e/ou a usos de valor socialmente atribuído, conforme Mapa 09 em anexo. Caracterização esta que  
34 foi repetida no PL 416/2021, portanto não cabem previsões e permissões de construções como  
35 indicação de novos gabaritos como colocados no Quadro III do PL. O conselheiro José Carlos  
36 Freire diz que na questão das ZEIS, e mandou arquivos para Paulo Victor para serem  
37 compartilhados, e ali faz a compatibilização preservando todas as ZEIS do Plano Diretor. Cynthia  
38 diz que está perfeito, mas que gostaria de deixar registrado os números: As ZEIS registradas no  
39 mapa 8 do Plano Diretor, que foram reduzidas ou não marcadas no PL tais como: ZEIS 40: Ilha  
40 do Modesto; ZEIS 41: Canto de Itaipu; ZEIS 93: Ponta D'Areia; ZEIS 111: Preventório; ZEIS  
41 139 e 45: Cantagalo e Sítio de Ferro; ZEIS 125: Ititioca; ZEIS 79: Fazenda do Cafubá; ZEIS 64:  
42 Mangueirão; ZEIS 143 e 144: No Engenho do Mato (sem nome identificado no mapa 8 do Plano



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

43 Diretor). Cynthia diz que deverá ser previsto no PL definição de Coeficiente de Aproveitamento  
44 Máximo, como previsto no artigo 83 do Plano Diretor (III - o coeficiente de aproveitamento  
45 máximo fixado pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo), até porque este  
46 parâmetro será parte necessária, como discriminado no PD nos artigos 84 (§ 2º - A AEC  
47 projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo), do  
48 instrumento Transferência do Direito de Construir conforme artigo 92 do PD), 92, 93 e 94. Acha  
49 que não faz sentido propor edifícios multifamiliares na beira de uma rodovia. Acredita ser  
50 necessário rever a previsão de parâmetros em rodovias como a RJ 106 e RJ 100 como ZUM+11  
51 (Santa Bárbara), ZEU+6 e ZUM+6 (próximo à Várzea das Moças), que significam a  
52 possibilidade de construções residenciais multifamiliares com até 13 e 8 pavimentos. Os eixos  
53 estruturantes definidos em Plano Diretor não tinham a priori previsão para esta ocupação, muito  
54 pelo contrário. Portanto a indicação desses parâmetros se torna contraindicada e contraditória  
55 com o que diz ser a “Estratégia Espacial Policêntrica consiste em fortalecer as centralidades  
56 urbanas”, princípio de centralidade tão citado (artigos 5, 6, 10, 13, 16, 18 etc.) e parece caro à  
57 proposta do Executivo. Devem rever também afastamentos laterais de 4m previstos em ZCA (em  
58 especial na Região Oceânica) onde os lotes possuem de 12m de testada, inviabilizando ou  
59 dificultando construções em lotes de pequenos proprietários. De forma semelhante no Muriqui há  
60 previsão de lotes mínimos de 1000m<sup>2</sup> com testada de 10m e 4m de afastamentos laterais. Paulo  
61 Victor diz que não vai em outra lei. Cynthia sugere rever no bairro de Charitas a alteração de  
62 gabaritos para lotes em cotas mais elevadas. Recomenda também rever parâmetros de  
63 adensamento na Região Norte, por exemplo, definida no PD como Macroáreas de Urbanização  
64 Consolidada e de Qualificação Urbana, com objetivos explícitos de controlar adensamento, e, no  
65 entanto, as ZEU's propostas pelo PL suplantam e descartam aqueles objetivos. Acha que  
66 deveriam anexar no corpo do Projeto de Lei os mapas e artigos que se referem ao Plano Diretor  
67 (Lei 3385/2019) de modo a facilitar a consulta e manuseio da futura LUOS, como parece ser  
68 intenção do Executivo. Fala que terrenos destinados à doação, como previstos nos artigos 34 e 72  
69 do PL, ao contrário do proposto, não devem ser localizados em outro local. Cynthia então pede  
70 esclarecimento sobre as edificações de equipamentos e da mobilidade ativa citadas no § 3º do  
71 artigo 101 do PL, se se trata de bicicletários. Fabrício confirma. Quanto ao artigo 124 do PL no  
72 §1º incisos II e III deve-se sim definir limites para unidades por andar assim como definir sim  
73 diâmetros mínimos para as unidades de modo a se garantir conforto e qualidade ambiental aos  
74 usuários. Fala que devem rever propostas de uso e ocupação do solo que se encontram sobre e  
75 dentro da Faixa Marginal de Proteção (FMP) das lagunas de Itaipu e Piratininga. Fabricio  
76 agradece as considerações. Por fim, diz, conclui dizendo Devem incluir nos mapas e texto: nomes  
77 das ruas; nomes de edificações institucionais como igrejas, hospitais e unidades de saúde, Corpo  
78 de Bombeiros, escolas públicas, etc. e escrever siglas utilizadas por extenso, como Cbmerj,  
79 Fundurb, entre outros. Cynthia agradece a atenção. Com a palavra, Emmanuel Sader agradece as  
80 contribuições e lembra que usem o horário de forma consciente para que todos os conselheiros  
81 consigam falar e ter suas considerações enviadas à câmara. Seguindo as inscrições, o próximo é  
82 José Carlos Freire, que cumprimenta todos e diz que na semana passada foi feito um  
83 encaminhamento das novas ZEIS, as que não foram indicadas, que mencionadas por Cynthia  
84 também tem um documento relacionados as antigas. O que está faltando, diz, é um quadro que



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

85 nomeie as siglas. API, por exemplo, Assentamento Precário Irregular, esse por estar na Lei, está  
86 com a definição por escrito, mas os outros não. Para facilitar irão postar o quanto antes. Nos  
87 assentamentos irregulares, diz, não tem só os sociais. Paulo Victor pergunta se mais algum  
88 conselheiro gostaria de se manifestar. Como ninguém quis, passa para o assessor de Daniel  
89 Marques, Ricardo Garcia. Ricardo diz que surgiu uma dúvida conjunta com Cynthia quanto ao  
90 quadro 2 e quadro 3. Em relação à região de Pendotiba fez questionamentos quanto a um lote ter  
91 parâmetros de uma frente mínima muito menor do que apresentado no PUR atual da região. E  
92 você tem uma frente mínima dessas zonas, mas quando os imóveis vão pro afastamento são  
93 muito grandes para quem deseja construir uma casa. Se olhar o quadro 3 os afastamentos são  
94 nesse sentido. Sua dúvida é no sentido dessa frente mínima dos afastamentos laterais. Paulo  
95 Victor pede que Fabricio esclareça. Fabricio diz que quando pensaram inicialmente nos  
96 afastamentos, realmente pensaram no multifamiliar, então esse afastamento de 3 ou 4 se adequa  
97 mais. Cynthia pede a Rogério e Fabricio que disponibilizem os arquivos pois só online melhora,  
98 mas não resolve. Emmanuel confirma que foi feita a solicitação. Com a palavra, Daniel Sousa  
99 pediu para justificar sua ausência da conselheira Regina Bienenstein devido à covid. Vinicius  
100 Maciel diz que o objetivo é que tenha estímulo para que se tenha uma revitalização intensa no  
101 centro. Vê que se paga outorga onerosa para o centro, e que ela é mais um fator de encarecimento  
102 para quem vai morar lá. Pede para Paulo Victor explicar. Emmanuel pede e Paulo Victor explica.  
103 Fabricio contribui dizendo que na verdade a outorga é um instrumento que não precisa  
104 necessariamente fazer a infraestrutura no local, então é um instrumento de planejamento que  
105 consegue promover de forma equilibrada esse bônus em função dessas novas construções. Fala  
106 que outras obras como essa podem ser feitas em outros lugares da cidade. Fabricio responde  
107 Ricardo. Responde Cynthia. Na questão do lote mínimo, vai muito em questão dos afastamentos  
108 laterais, a ZCA mesma característica da ZDS. Conta que tem um capítulo de cota de referência.  
109 Cota de referência de gabarito. Cynthia lembra que estão colocando uma ZCL+4. Paulo Victor  
110 explica como será feita a correção. Emmanuel fala que gostaria de completar a ideia de que há  
111 uma preocupação do secretário Renato com a outorga onerosa do centro no sentido que onde  
112 houver determinação legal, essa preocupação existe, e iria sugerir, a nível da DM, se poderiam  
113 dar alguma contribuição para que haja um estudo no sentido de dar uma calibragem que julguem  
114 tecnicamente possível para que o estímulo através do gabarito não represente uma insuficiência  
115 como a outorga onerosa, pois sabem que o que for retirado pode colocar o produto no mercado a  
116 um custo que o mercado possa não absorver e assim não ter o sucesso esperado. Todos sabem que  
117 adensamento representa também um ganho de mobilidade urbana, pois se adensarem o centro,  
118 um grande número de pessoas deixará de utilizar seus automóveis, sendo muito favorável a  
119 mobilidade urbana. José Carlos Freire complementa dizendo que entende que o raciocínio deve  
120 ser aplicado, pois as margens que o construtor tem são muito apertadas, então fomentariam e  
121 contemplariam esse pedido também do mercado imobiliário. Paulo Victor lembra que têm um  
122 problema crônico da faixa 1, por conta do baixo preço da edificação. José Carlos fala que a faixa  
123 1,5 é produto de 133 mil reais, some a isso a outorga e não conseguiria esse valor. consegue  
124 viabilizar investimento nesse valor. Emmanuel completa comentando que é muito importante que  
125 a outorga exista efetivamente e ocorram projetos para que evitar excesso de outorga. Não está  
126 afirmando que exista, mas que a equipe terá sensibilidade para analisar o estudo. Paulo Victor



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR – GESTÃO 2020/2022

127 pergunta se tem mais inscritos. Fala, tocando no assunto em questão, que é um grande admirador  
128 da outorga onerosa. Com a palavra, a inscrita Vera gostaria de falar sobre a ZRM+3, pois já está  
129 difícil de transitar e acredita que não tenha sido colocado propositalmente. Fabrício explica. O  
130 representante da OAB, Dr. Luciano Santana pede a palavra para falar a respeito da outorga  
131 onerosa, entretanto seu áudio apresenta problemas técnicos e o mesmo fica de apresentar suas  
132 considerações por e-mail. Contribuições no chat: Cynthiam Gorham: Favor disponibilizar  
133 arquivos de mapas. Pelo esclarecimentos sobre proposta de construções de até 20 pavimentos em  
134 ZEPAC e ZEPACs são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda  
135 dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante  
136 definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos,  
137 edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais,  
138 sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos no Barreto no quadro III diz 20  
139 pavimentos. ZEPAC na Praça Engenho do Mapa “eliminada” por ZCL +4, a ZEPAC deve ser  
140 mantida. Por isso as propostas de construções multifamiliares nas rodovias não cabem,  
141 especialmente 11 ou seja 13 pavimentos na rodovia Amaral Peixoto em Santa Barbara, são  
142 contraditórias ao princípio. Um município rico como Niterói deveria prover habitação para sua  
143 população mais pobre. Vera: Essa Fabricio respondeu. ZCA é sempre +2. Peço só que detalhe  
144 mais o plano de Vila. Também espero que nos mostrem a minuta antes. Pede que Paulo Victor  
145 informe sobre as novas redações. Pede que Fabricio fale sobre a ZRM+3 do Muriqui Pequeno e  
146 Açu. Ricardo Garcia: § 4º. São consideradas de concessionárias de serviços públicos as  
147 instalações físicas necessárias à coleta, tratamento e destinação final de resíduos sólidos ou  
148 esgotos sanitários, estações de tratamento e reservatórios de água, usinas e reservatórios de gás,  
149 estações de energia elétrica ou de serviços de telecomunicações. Paulo Victor após os  
150 conselheiros eu gostaria de fazer o uso da palavra pelo mandato do Ver Daniel Marques. Paulo  
151 Victor o Ver Daniel Marques solicitou para que nossos E-mails fossem cadastrados junto ao  
152 Urbanismo, para pudéssemos ser avisados das reuniões do COMPUR, inclusive para receber o  
153 Link da reunião. vereadordanielmarques@gmail.com [ricardogarcia3012@gmail.com](mailto:ricardogarcia3012@gmail.com) A reunião  
154 teve seu término às 19h10min. Eu, Frederico de Paiva Medeiros, lavrei a presente ata.