



**CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE MEIOAMBIENTE,**  
**RECURSOS HÍDRICOS E SUSTENTABILIDADE – CMARHS**  
**PRESIDENTE: VEREADOR LEANDRO PORTUGAL FRANZEN DE LIMA**

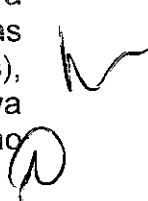
**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

\*\*\*\*\*27 de novembro de 2023\*\*\*\*\*

1 Às 19 horas do dia vinte e sete de novembro de dois mil e vinte e três, teve início, no  
2 plenário da Câmara Municipal de Niterói, por sistema híbrido, com transmissão ao  
3 vivo pela *internet*, através das redes sociais e páginas oficiais da Câmara Municipal  
4 de Niterói, a Audiência Pública (AP) da Comissão Permanente de Meio Ambiente,  
5 Recursos Híbridos e Sustentabilidade (CMARHS) para tratar sobre o atual projeto de  
6 lei que visa instituir nova Lei Urbanística de Niterói, PL nº 221/2023, apensado ao PL  
7 nº 161/2022, sob a presidência do Presidente da CMARHS, Vereador Leandro  
8 Portugal Franzen de Lima (PV). Após as saudações iniciais, o Presidente, Vereador  
9 Leandro Portugal, anunciou o tema a ser debatido e procedeu à composição da Mesa  
10 da AP, integrada pelos: o Vice-presidente da CMARHS, Vereador Daniel Marques  
11 (UNIÃO BRASIL), o Secretário de Habitação e Regularização Fundiária, Sr. José  
12 Carlos, o Diretor da Secretaria Municipal de Meio Ambiente Recursos Hídricos e  
13 Sustentabilidade (SMARHS), Dr. Victor de Moraes Lopes, o Sr. Fabrício, representante  
14 da Secretaria de Urbanismo (SMU) e o Promotor Público Estadual, Dr. Leonardo. Na  
15 oportunidade, o Presidente da Comissão anunciou o e-mail ([propostas.lei  
17 urbanistica@camaradeniteroi.rj.gov.br](mailto:propostas.lei<br/>16 urbanistica@camaradeniteroi.rj.gov.br)) para o envio de sugestões ao Projeto de Lei  
18 (PL) e registrou as seguintes presenças: Procurador-Geral do Município de Niterói,  
19 Dr. Francisco Soares, Vereadores Beto da Pipa, Paulo Eduardo Gomes (PEG)  
20 (PSOL), Professor Túlio (PSOL), Fabiano Gonçalves (Cidadania), Promotora Dra.  
21 Renata Scarpa, representante do Ministério Público (MP). A seguir, parabenizou a  
22 população que tem participado ativamente do processo de discussão do referido  
23 projeto de lei, na construção coletiva de cidade, visando ao planejamento urbanístico  
24 sustentável, que é o que todos almejam. O Vereador Leandro ressaltou a  
25 impossibilidade de se ter unanimidade acerca de toda matéria ambiental, mas diz  
26 estar certo de que, como é próprio da democracia, o diálogo entre as partes será  
27 capaz de superar as divergências em prol do benefício de todos e no caminho do  
28 desenvolvimento sustentável. Acrescentou que, desde a década de 1970 ao ano de  
29 2010, Niterói cresceu 50%; que, de 2010 até o atual momento, houve um decréscimo  
30 da população da idade, mas que, embora não se possa prever os resultados quanto  
31 ao número populacional dos próximos anos, a cidade precisa estar preparada para o  
32 crescimento responsável, sendo certo que mais de 50% do território da cidade já se  
33 encontra ambientalmente protegido. O Presidente da CMARHS reiterou sua tese  
34 favorável ao incentivo do "adensamento controlado em contraponto ao espraiamento  
35 urbano", para ele, muito danoso para Niterói, como para outras cidades médias e  
36 grandes, que, a partir da década de setenta do século passado, adotaram um modelo  
37 de crescimento equivocado, e que, hoje, é necessário se corrigir as distorções  
históricas desse modelo de planejamento urbano. Enalteceu os rumos do

*[Handwritten signature]*

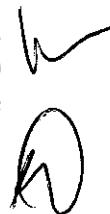
38 desenvolvimento de Niterói, congratulando o Prefeito Axel Graef por ter recuado em  
39 face a diversos pontos propostos na primeira versão do Projeto de Lei, "provando que  
40 ninguém é dono da verdade" e que é necessário um esforço coletivo para se corrigir  
41 um emaranhado de normas, superar a insegurança jurídica e conquistar a necessária  
42 lei urbanística da cidade; que conta com a colaboração de todos para o  
43 aperfeiçoamento da Lei, por meio da proposição de emendas. A seguir, passou a  
44 palavra para o Diretor da SMARHS, que, após cumprimentar os presentes, colocou-  
45 se, como representante do Executivo, à disposição para o esclarecimento de  
46 quaisquer dúvidas por parte da população e aproveitou a oportunidade para anunciar  
47 a presença da Diretora de Áreas Verdes Fabiana Barros e do Geógrafo Thiago,  
48 servidores da SMARHS na AP. O Presidente da CMARHS passou, então, a palavra  
49 para o representante da Secretaria de Urbanismo (SMU), Fabrício, que destacou as  
50 oficinas e audiências públicas realizadas, as quais resultaram na incorporação das  
51 contribuições da população ao Projeto de Lei. Em seguida, o representante da  
52 Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, José Carlos, que manifestou  
53 votos de um proveitoso trabalho a todos, dizendo que a Secretaria de Regularização  
54 Fundiária tem acompanhado todas as APs, uma vez que todos os empreendimentos,  
55 seja de interesse social, como todo projeto de regularização fundiária, devem ser  
56 submetidos à SMARHS e levar em conta a proteção ambiental. Após a manifestação  
57 dos demais membros da Mesa, o Vice-Presidente da CMARHS congratulou a todos,  
58 anunciou que todas as Comissões recebem emendas presencialmente, por meio do  
59 protocolo da Câmara, de 10h às 17h, e diretamente aos parlamentares a qualquer  
60 momento, até 22 de fevereiro de 2024, e que, cumprindo o acordo judicial, os  
61 Vereadores darão a devolutiva sobre todas as emendas à população; que, em regra,  
62 todas as emendas sugeridas são submetidas ao trâmite legislativo. Na sequência,  
63 procedeu à exposição elaborada pela CMARHS, com o suporte de slides, na tentativa  
64 de se realizar o melhor encaminhamento possível, por parte da Comissão, dos  
65 principais dispositivos do PL. SLIDE 1 (LENDO): "Art. 76. Causam impactos sobre a  
66 morfologia urbana as edificações cuja forma, tipo ou porte, impliquem em conflito com  
67 a morfologia natural ou edificada local, como: I- Obstrução de vistas públicas notáveis  
68 que se constituam em horizonte visual de ruas e praças, tanto naturais, como em orlas  
69 de mar, lagoa e franjas de morros, quanto edificadas como no caso de marcos de  
70 referência local; II- Desertificação de passeios por extensão excessiva de muros e  
71 paredes cegas, superiores a 30,00m (trinta metros), e consequente perda de  
72 vitalidade urbana, ou empobrecimento estético da paisagem da rua e de sua  
73 ambiência urbana, excetuados os muros de arrimo ou de vedação por segurança  
74 institucional; III- Interrupção significativa do alinhamento com outras edificações, que  
75 se constitua em exceção à situação dominante, resguardada a oportunidade de seu  
76 papel contrastante como marco de referência local; IV- Contraste ostensivo de volume  
77 em relação à escala dominante na massa edificada local, provocando conflito de  
78 proporções com outras edificações, com a rua ou a praça, resguardada a  
79 oportunidade de seu papel como marco de referência, para o qual suas proporções  
80 deverão ser adequadas; V- Criação de vazios desproporcionais à massa edificada  
81 local ou que provoquem sua descontinuidade, interrompendo a típica contiguidade  
82 urbana da rua, com exceção da necessidade de se abrir ou se manter espaços para  
83 observação de vistas notáveis a que se refere o inciso I; VI- Edificações coletivas  
84 situadas em vias cuja distância entre as testadas for menor que 9,00m (nove metros),  
85 que, quando superiores a 4 pavimentos podem provocar uma ambiência opressiva  
86 pelo efeito visual de túnel;". De acordo com o Vereador Daniel, estão expressas no



87 supracitado artigo importantes diretrizes, mas os parâmetros e mapas apresentados  
88 no final do PL encontram-se em colisão com essas diretrizes, provocando  
89 incongruências legais e, conseqüentemente, insegurança jurídica. Desse modo, diz o  
90 Vereador que “vamos tentar buscar consenso para que a gente não deixe que essa  
91 Lei traga ilegalidades e incongruências e, ao mesmo tempo, para que ajude, como  
92 colocou o Vereador Leandro, que a população tenha um processo mais célere de  
93 licenciamento”, entre outras finalidades. SLIDE 2 (LENDO): “CAPÍTULO II DOS  
94 PRINCÍPIOS 12 Art. 5º. A implementação do Plano Diretor de Niterói será orientada  
95 pelos seguintes princípios: (...) § 3º Entende-se por Equidade e Inclusão Social e  
96 Territorial a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas  
97 e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os bairros do  
98 Município de Niterói. § 4º Entende-se por Direito à Cidade o processo de  
99 universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte  
100 de todos os cidadãos pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas  
101 públicas. § 5º Entende-se por Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado  
102 o efeito incidente sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à  
103 sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural, do  
104 sistema costeiro e marinho e do sistema urbano, compreendendo o ambiente  
105 construído, de forma que se organizem equilibradamente para a melhoria da  
106 qualidade ambiental e bem-estar humano.” Segundo o Vereador Daniel, esses  
107 princípios do Plano Diretor supra devem orientar a Lei Urbanística. O Vereador Daniel  
108 ainda mencionou outros artigos. SLIDE 3: “Art. 7º. Para cumprir sua função social, a  
109 propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, as seguintes exigências: I –  
110 aproveitamento e utilização para atividades inerentes ao cumprimento das funções  
111 sociais da cidade, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos  
112 equipamentos e serviços públicos; II – aproveitamento e utilização compatíveis com  
113 a preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural; III –  
114 aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários  
115 e da vizinhança.” Ressalta o Vereador que a função social também está garantida no  
116 Plano Diretor (PD) e deve ser respeitada pela lei urbanística. E destaca ainda os  
117 seguintes artigos do Projeto de Lei: SLIDE 4 (LENDO): “Art. 2º. A Lei Urbanística de  
118 Niterói tem por finalidade promover a estruturação urbana do território municipal  
119 objetivando equilibrar os processos de produção e transformação do espaço urbano  
120 com o meio ambiente e mobilidade urbana sustentável, além de unificar e simplificar  
121 a legislação de parcelamento, uso, ocupação do solo e de licenciamento da atividade  
122 edilícia. Art. 9º. A Estratégia de Preservação dos Ecossistemas Naturais consiste em  
123 conter o processo de crescimento horizontal em baixa densidade – espraiamento  
124 urbano – e a expansão fragmentada da ocupação do solo como forma de promover  
125 o uso eficiente do solo, reduzindo a pressão sobre áreas verdes da cidade, e o acesso  
126 à infraestrutura de menor custo por domicílio, em especial de saneamento ambiental.”  
127 E ainda o objetivo estratégico inserto no inciso XIII do artigo 13. SLIDE 5 (LENDO):  
128 “CAPÍTULO III. DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Art. 13. (...) XIII- Promover a  
129 qualificação ambiental do Município, a preservação e proteção das unidades de  
130 conservação, áreas de preservação, remanescentes de vegetação significativa,  
131 imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de  
132 urbanização consolidada;”. Após, apresentou os conceitos das categorias das  
133 seguintes categorias de zoneamento do PL: “Zona Residencial Ambiental (ZRA) são  
134 porções fortemente antropizadas do território a serem destinadas predominantemente  
135 ao uso residencial multifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter

136 local compatíveis com o uso residencial, associadas à inserção de parâmetros  
137 qualificadores do meio ambiente, de recuperação ambiental e de menor taxa de  
138 ocupação do solo; Zona de Conservação Ambiental (ZCA) são porções do território  
139 com densidade demográfica baixa e ocupação do solo, destinadas exclusivamente  
140 ao uso residencial e não residencial compatíveis com a conservação ambiental, além  
141 de diferenciar-se pela obrigatoriedade de lotes mínimos de maior área e testada, com  
142 vistas a manutenção dos ecossistemas naturais; Zona de Preservação Ambiental  
143 (ZPA) são porções do território consideradas de preservação permanente e/ou  
144 definidas como unidades de conservação de proteção integral, onde não são  
145 permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, assim  
146 como novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, aterros ou cortes de  
147 terreno, cortes de vegetação nativa, extração mineral ou quaisquer tipos de  
148 exploração de recursos naturais, sendo permitidas apenas a realização de pesquisas  
149 científicas e o desenvolvimento de atividades relacionadas à educação e  
150 interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza de turismo  
151 ecológico e abertura de trilhas;” Na opinião do Vereador, tecnicamente, o PL  
152 categoriza equivocadamente algumas áreas do Município, a exemplo da área úmida  
153 da lagoa, cuja a classificação como ZRA, segundo ele, merece ser debatida. Elogia o  
154 Decreto 14.673, de 2022, o qual, diz ele: “a gente precisa tirar do papel” com a edição  
155 da nova Lei (referindo-se em especial à proteção das Unidades de Conservação  
156 (UCs) PARNIT e do SIMAPA), criadas em 2014. SLIDE 6 “DECRETO 14.673, DE  
157 2022 - QUALIFICAÇÃO E CATEGORIZAÇÃO DO SIMAPA. CONSIDERANDO que  
158 as áreas que abrigam espécies ameaçadas de extinção, exemplares raros de fauna  
159 e da flora e áreas de interesse arqueológico, histórico, paisagístico e cultural são  
160 áreas de preservação permanente, de acordo com o art. 268 da Constituição do  
161 Estado do Rio de Janeiro; CONSIDERANDO as belezas cênicas espetaculares, o  
162 potencial turístico e a importância da biodiversidade das áreas naturais de Niterói;  
163 CONSIDERANDO que as Áreas de Proteção Ambiental como unidades de  
164 conservação de uso sustentável, têm como objetivo proteger a diversidade biológica,  
165 disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos  
166 recursos naturais, podendo ser constituída por terras públicas ou privadas, segundo  
167 o artigo 15 da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; CONSIDERANDO que o  
168 SIMAPA sofreu recategorização parcial, para Parque Natural Municipal Floresta do  
169 Baldeador, da área de especial interesse ambiental do Morro do Castro pelo artigo 3,  
170 inciso I da lei municipal nº 3639/2021; CONSIDERANDO que desde 25 de fevereiro  
171 de 2015, o SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) é o  
172 único sistema geodésico de referência oficialmente adotado no Brasil;  
173 CONSIDERANDO que o SIMAPA compõe-se de áreas localizadas em região que  
174 apresenta histórico de eventos de susceptibilidade geomorfológica, e deste modo,  
175 necessita de uma abordagem sistêmica de recuperação de áreas atingidas por  
176 desastres, no que tange a adoção de medidas preventivas e mitigadoras da situação  
177 de risco, priorizando assim, a promoção do desenvolvimento sustentável, conforme  
178 aponta lei a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDE, Lei Federal 12.608,  
179 de 10 de abril de 2012,”. O SLIDE 7 mostra um quadro com os parâmetros dos planos  
180 urbanísticos de cada região do município a fim de identificar possíveis espraamentos  
181 em áreas protegidas a partir da comparação do que está em vigor e o que está sendo  
182 proposto na nova Lei, para se melhorar também as políticas de habitação a serem  
183 desenvolvidas. No SLIDE 8, tem-se o mapa das regiões de Niterói. SLIDE 9: “MAPA  
184 2 – PD – MACROZONEAMENTO”, exibindo os fragmentos florestais de maior

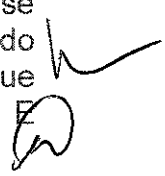
185 relevância; SLIDE 10: “MAPA 3 – PD – MACROÁREAS”, com as respectivas  
186 macrozonas definidas no Plano Diretor. Os SLIDES 11 e 12 tratam ainda das  
187 Macroáreas, cujas definições, conforme o Vereador, merecem ser mais bem  
188 estudadas. SLIDE 13: “MAPA 6 – PD – BACIAS HIDROGRÁFICAS”, que, somado à  
189 legenda do SLIDE 14, expõe a divisão das regiões do Município de acordo com a  
190 drenagem das águas à cada respectiva bacia hidrográfica (corpos receptores).  
191 SLIDES 14, 15 e 16: “MAPA 5 – PD – REDE TERRITORIAL, AMBIENTAL E  
192 SISTEMAS DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES” e  
193 sua respectiva legenda. SLIDE 17: Proposta de áreas a serem representadas na Nova  
194 Lei, a fim de se planejar investimentos a áreas sensíveis já identificadas pelo  
195 Executivo; SLIDE 18: Representação hidrográfica e de praças no PD 2019 (em vigor)  
196 a ser, conforme o Vereador, incluída por emenda no PL. SLIDE 19: Pontos relevantes  
197 na região de Piratininga a partir de comparação cartográfica. SLIDES 20, 21, 22, 23  
198 E 24: “Lotes Piratininga” referem-se a loteamentos aquáticos, antigos parcelamentos  
199 ilegais (Código das Águas – 1934) em espelho d’água e faixa marginal de proteção  
200 (FMP) a se tornarem nulos pela Nova Lei. SLIDE 25: Pontos relevantes na Região  
201 Oceânica (RO) a partir de comparação cartográfica. SLIDES 26, 27, 28, 29 e 30:  
202 Lagoa de Itaipu: Proposta de Bosque Lagunar X Mapa de Loteamento em Área Úmida  
203 (FMP). SLIDE 31: Pontos relevantes na região Praias da Baía a partir de comparação  
204 cartográfica. SLIDES 32, 33, 34 e 35: “MAPA PLANO DIRETOR 2019 x PLUOS /  
205 PARNIT – MORRO DA VIRAÇÃO E PREVENTÓRIO”, sobre a pedreira de Charitas.  
206 Menciona o Vereador a necessidade de revisão de proposta de construção em área  
207 de amortecimento, proibida pelo Plano de Manejo. SLIDE 36: APP – Morro do  
208 Gragoatá (MG): patrimônio paisagístico constituído por fragmento de Mata Atlântica  
209 passível de abrigar floresta urbana que presta relevantes serviços ambientais.  
210 SLIDES 37, 38 e 39: Importância ambiental do MG (Revista da SMARHS), APA (Lei  
211 2099/2003) e zoneamento. SLIDE 40: Fragmento vegetado na Boa Viagem,  
212 zoneamento. O Vice-Presidente da CMARHS ainda cita a questão das perdas de  
213 florestas nas Regiões Norte, Leste e em Pendotiba e, antes de encerrar sua fala,  
214 manifesta a disposição da CMARHS, sob a Presidência do Vereador Leandro  
215 Portugal, em trabalhar ativamente em prol da defesa do meio ambiente e de receber  
216 sugestões para o aperfeiçoamento da nova lei a serem submetidas à aprovação na  
217 Casa Legislativa por meio do projeto de lei em tramitação. Em conclusão, o Vereador  
218 Daniel divide o debate sobre a Lei em três tópicos principais: 1- o objetivo de proteção  
219 ao meio ambiente por meio do zoneamento; 2- o debate político, no qual se incluem  
220 opiniões e posicionamentos divergentes, e o 3- o tratamento jurídico, em que se deve  
221 coerência em relação ao sistema jurídico e obediência à legislação em vigor, sob pena  
222 de ilegalidade. O Presidente da CMARHS retoma a palavra, saúda os moradores de  
223 Várzea das Moças, na figura do Sr. Sidney, Presidente da Associação de Preservação  
224 Ambiental de Várzea das Moças (PRESERV) e passa a palavra ao Vereador Fabiano  
225 Gonçalves, que afirma ser a aprovação da Nova Lei Urbanística a marca da atual  
226 legislatura, tendo em vista a defasagem em que se encontra essa discussão;  
227 agradece a presença dos membros do Executivo, na pessoa do Secretário de  
228 Habitação, José Carlos, uma vez que, em sua opinião, a participação do Executivo  
229 nesse debate faz parte dos termos do acordo celebrado com o Ministério Público, por  
230 intermédio do Promotor Dr. Leonardo; saúda os integrantes de órgãos fiscalizadores.  
231 Apresenta os seguintes problemas a serem enfrentados: as construções já  
232 irregularmente construídas em áreas protegidas; o rigor na delimitação do  
233 zoneamento de proteção permanente, de áreas de amortecimento e etc.; que



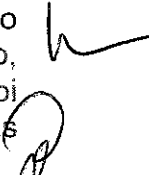
234 infelizmente, o poder público não consegue responder à ocupação desordenada,  
235 impedindo que as construções irregulares sejam construídas e facultando a  
236 construção das subnormais. As construções irregulares acabaram assumindo uma  
237 volumetria de difícil controle pelo Poder Público. Como exemplo, estrada das  
238 paineiras. À esquerda de quem sobe a avenida Francisco da Cruz Nunes e na descida  
239 da antiga estrada velha. No Gragoatá, na Rua Passos da Pátria, a ocupação irregular  
240 ameaça a zona de amortecimento da APA do Gragoatá, demandando a atenção do  
241 poder público, do grupo Executivo de proteção a áreas verdes (Gecopav) para coibir  
242 o avanço por meio de população com construções irregulares na área de proteção. A  
243 UFF não consegue fazer absolutamente nada, segundo o Vereador. Diz, ainda, que  
244 quer uma cidade sustentável e de qualidade, mas deve haver regramento para quem  
245 quer como para quem não pode construir. Por fim, o vereador revela sua maior  
246 preocupação em relação à elaboração da lei urbanística: a água e o esgoto. É uma  
247 inverdade afirmar que a atual companhia concessionária de água e esgoto de Niterói  
248 atende devidamente a cidade! As franjas da Lagoa de Piratininga e a região das ETES  
249 são exemplo de poluição ambiental. Para ele, é indispensável a participação das  
250 Águas de Niterói nesse debate. Eles são ávidos por cobrar mas não prestam o serviço  
251 devido, segundo o vereador. Outra questão diz respeito à poda de árvores. Está  
252 sendo realizada nesta Casa a CPI da Enel, e 90% dos bairros de Niterói sofrem com  
253 esse problema, provocado pelos "indivíduos arbóreos que subiram junto com a rede".  
254 A concessão da Enel expira em 2026 e precisa trazer essa concessionária para essa  
255 discussão, porque, se há interesse numa cidade ambientalmente saudável e com  
256 mais qualidade, é indispensável a ligação subterrânea da rede de energia elétrica –  
257 afirma o Vereador. Para finalizar, o Vereador congratula a CMARHS pela "belíssima  
258 Audiência". Ficam aqui minhas considerações: "Temos que trazer para esse debate  
259 a Águas de Niterói e a Enel", pois "uma cidade justa é uma cidade onde todos podem  
260 morar bem!" Antes de se despedir, o vereador Fabiano asseverou: Temos que  
261 enfrentar o desafio e votar essa Lei. Em resposta ao exposto pelo vereador, o  
262 presidente Leandro Portugal diz que o Vice-Presidente da Comissão confirma que a  
263 Águas de Niterói foi convidada a participar da AP. O próximo orador a fazer uso da  
264 palavra foi Paulo Bidegain, representante da Centro Comunitário da Região Oceânica  
265 (CCRON), que apresenta duas propostas de emendas: 1 - criar a ZPA frente marítima  
266 Camboinhas-Itaipu, que, segundo ele, é basicamente fazer cumprir a resolução  
267 CONAMA 303/2002, validada por unanimidade pelo STF, conforme proposta de  
268 emenda entregue ao Vereador Daniel Marques. Destaca que se trata de uma região  
269 de relevância histórica por apresentar registros dos povos sambaquieiro primordiais  
270 do território de Niterói. 2 - gabarito de edificações na parte norte da faixa marginal da  
271 Lagoa de Piratininga. De acordo com Paulo, o peso proveniente da elevação do  
272 gabarito implica impactos no solo hidromórfico - que é um solo mole - e, em  
273 consequência disso, os prédios e as ruas racharão. Outro aspecto problemático  
274 relativo à altura das edificações refere-se ao sombreamento, que provoca a morte das  
275 plantas de pleno sol, como é o caso daquelas usadas nos jardins filtrantes, ali  
276 implantados pela Prefeitura. Por fim, o expositor lamenta a ausência da divisão das  
277 regiões de Niterói por bacias hidrográficas no PL, muito proveitosa para se pensar  
278 questões relevantes à qualidade ambiental, como a drenagem do solo, considerada  
279 por ele essencial para se enfrentar as mudanças climáticas. Kátia Medeiros,  
280 representante do grupo Lagoa para Sempre, complementa a fala de Paulo Bidegain  
281 informando sobre pesquisas arqueológicas em curso na faixa marítima de  
282 Camboinhas, onde há dois sítios arqueológicos cuja área deve ser protegida e não

283 edificada e passa a tratar de sugestão de emenda relativa à ZRA de Cambinhas,  
284 entre a Rua Florestan Fernandes e o Canal de Camboatá. Relata que, conforme  
285 levantamento realizado por equipe multidisciplinar atinente à matéria, se aplicados os  
286 12 parâmetros previstos no PL, poderá haver até 72 prédios de oito pavimentos nessa  
287 área da ZRA, o que provocará impactos negativos não só para o local, mas  
288 externalidades negativas em relação à infraestrutura, mobilidade, contribuindo com  
289 agravamento dos efeitos das mudanças climáticas, além de prejuízo ao erário, já que  
290 muito investimento será necessário para mitigar esses efeitos. “Não somos contra  
291 construções” – diz ela, mas acrescenta que, é claro que gostariam que toda aquela  
292 área fosse ZPA. Segundo ela, em aproximadamente 160 mil metros quadrados dessa  
293 área, existem brejos, manguezal, restinga de borda de manguezal, mata Atlântica,  
294 além de vegetação exótica e área degradada. A emenda ao PL objetiva proteger as  
295 parcelas dessa área classificadas como APPs pelo Código Florestal (art 4º da lei  
296 12651/2012). Nesse sentido, propõe três critérios a serem adotados: (1) que parte da  
297 ZRA seja classificada como ZPA, ou seja, que as áreas protegidas por lei federal  
298 sejam categorizadas como ZPA; (2) reduzir significativamente a previsão do número  
299 de prédios e do gabarito, passando de residencial multifamiliar para unifamiliar; (3)  
300 Incluir no projeto de lei um artigo prescrevendo a realização de estudo atualizado  
301 sobre os impactos pelas mudanças climáticas sobre a ZPA e para todas as demais  
302 áreas inundáveis em 50 a 100 anos da cidade. Fundamentou a proposta em estudo  
303 da UFF publicado em revista internacional e outras publicações especializadas. Ao  
304 final, disse contar com o legislativo para reverter as propostas negativas do PL. O  
305 orador seguinte foi Sidney, Presidente da PRESERV, Sociedade de Proteção  
306 Ambiental de Várzea das Mocas, que integra também o Conselho do PESET. Sidney  
307 foi portador de uma abaixo-assinado com centenas de assinatura entregue à  
308 CMARHS e está confiante na ação dos legisladores da cidade na defesa desta causa,  
309 segundo a qual o adensamento de Várzea viola o artigo 21 do Plano Diretor da cidade  
310 e afronta a proteção de zona de amortecimento do PESET; pleiteia melhor  
311 infraestrutura para a região e a classificação de Várzea das Moças como Zona de  
312 Conservação Ambiental (ZCA), fundamentando seu pedido na CRFB/88 e na  
313 legislação municipal vigente. Na sequência, Samuel, do Condomínio Bosque de  
314 Itaipu, acrescentou à fala de Sidney que não se opõem à construção civil, mas que a  
315 atividade deve respeitar o Plano Diretor e a inclinação ecológica da área, visando ao  
316 desenvolvimento sustentável. Cynthia, representando o mandato do Vereador Paulo  
317 Eduardo Gomes fez uso a palavra, lembrando que a face norte da Lagoa de  
318 Piratininga está sob a gestão do INEA; é faixa marginal de proteção. Segundo ela, o  
319 Município não pode legislar sobre o zoneamento daquela área, mesmo sendo área  
320 consolidada de comunidade; disse ter dúvida sobre a ZCM21 na rua Marques do  
321 Paraná, entre o Hortifruti e o edifício de “tijolinho” e que a APP do Morro do Arroz tem  
322 cota de 20m. Conforme ela, adensamento é aumento de população. Solicitou a  
323 estimativa do aumento do potencial de aumento da população prevista com o PL, já  
324 pedida à SMU, e também a revisão de todas as ZCAs, acompanhados de mapa da  
325 área de risco da defesa civil: concorda que houve um recuo em relação ao  
326 Preventório, mas a pedreira definida como ZCA é, no mínimo, um equívoco. Em  
327 seguida Marlice Porto, da Associação de Moradores do Santo Antônio (AMSA), diz  
328 que, como moradora da Região Oceânica, se preocupa com a qualidade de vida dos  
329 moradores daquela região no que se refere ao aquecimento provocado pelo tipo de  
330 pavimentação usado e pela quantidade de árvores derrubada ali; questiona sobre a  
331 quantidade de árvores que serão cortadas ali em consequência da implantação dessa


332 nova Lei em sendo aprovada. O Presidente Leandro Portugal passou, então, a  
333 palavra a Fabiano Amaral, que parabenizou a Mesa pelo debate promovido pela  
334 CMARHS, diante dos problemas de mobilidade experimentados pelo adensamento  
335 da cidade. Para ele, não há demanda de ocupação populacional para o número de  
336 construções pretendidas. Pondera sobre um possível poder exagerado de  
337 construtores civis e empresários de ônibus na cidade, defende a proteção do  
338 patrimônio histórico de Niterói, do meio ambiente e a construção de habitação digna  
339 para a população empobrecida da cidade. Faz uso da palavra, a seguir, o  
340 representante do Piratininga Surf Clube e do Grupo SOS Lagoa, começando pelo  
341 registro de que os moradores de Piratininga são contra a elevação do gabarito na  
342 região, em virtude de problemas de infraestrutura da região e da poluição causada  
343 pela grande quantidade de esgoto que transborda para dentro da lagoa; que a opinião  
344 dos moradores já foi manifestada em outras oportunidades e pediu, em nome dos  
345 moradores do bairro, que a Nova Lei Urbanística mantenha o gabarito atualmente  
346 previsto para Piratininga e reduza o gabarito para o entorno da lagoa. A oradora a  
347 seguir foi a professora da UFF, Lúcia Bravo. Lúcia opina que a habitação irregular no  
348 Morro do Gragoatá deve ser enfrentada por política social, a ser trabalhada junto à  
349 proteção ambiental; que o Morro do Gragoatá tem alta relevância ecológica, sendo  
350 habitat de espécies da fauna e da flora do bioma da Mata Atlântica, sob risco de  
351 extinção; que o Morro presta importantes serviços à população de Niterói e que todos  
352 têm responsabilidade de proteger o meio ambiente: a UFF, o Poder Público, os  
353 políticos, gestores e cada cidadão. O Vereador Túlio, então, passou a fazer uso da  
354 palavra e, após os cumprimentos iniciais, congratulou a Mesa pela iniciativa de  
355 promover a AP e, logo de início, pediu desculpas pelo tom a ser assumido em sua  
356 fala. O Vereador Túlio levantou a hipótese da contemplação de interesses de setores  
357 imobiliários da cidade na elaboração da Nova Lei Urbanística de Niterói e não da  
358 necessidade da população, passando à leitura de algumas propostas de zoneamento  
359 para regiões da cidade para fundamentar suas alegações. Em sua opinião, os recuos  
360 realizados pelo Executivo em relação ao uso do solo e ao zoneamento não foram  
361 significativos, apesar da pressão popular. Sobre a diminuição do gabarito em  
362 Charitas, exclama o Vereador: "Isso é uma brincadeira! Isso é uma zona de  
363 amortecimento do PARNIT. Então, ali não pode ter prédio dessa altura!". Em seguida,  
364 pede para que se consigne em ata o resultado da votação de questões dirigidas aos  
365 presentes, física e remotamente, sobre o gabarito estabelecido para Charitas; a  
366 edificação no Morro do Gragoatá comprometendo sua proteção; a preservação do  
367 Morro do Arroz; o zoneamento proposto para o Caminho Niemeyer; o gabarito do  
368 entorno do Parque das Águas; o zoneamento da Ciclovia Barreira, na beira da Lagoa  
369 e outros pontos do PL acerca da RO e das demais regiões da cidade. Com exceção  
370 ao gabarito proposto para o Caminho Niemeyer, sobre o qual duas pessoas se  
371 manifestaram favoravelmente, todas as questões encaminhadas foram  
372 unanimemente rejeitadas. O Vereador pediu à Mesa que se manifestasse sobre as  
373 matérias encaminhadas à votação. A seguir, o Vereador Paulo Eduardo Gomes  
374 reiterou o pedido para que a Mesa se manifestasse, como parte do acordo. Disse que  
375 são legítimas as defesas dos interesses de todas as partes, mas, para ele, a Prefeitura  
376 ouve diferentemente as demandas dos diferentes segmentos da sociedade. Para ele,  
377 não adianta realizar debates para os mesmos vereadores, porque a maioria não se  
378 compromete com as questões discutidas e acaba agindo conforme o interesse do  
379 "Prefeito de plantão". Pondera sobre o valor da proteção de árvores e o alto custo que  
380 o enterramento da rede de energia elétrica representa para as concessionárias. E



381 afirma que só a mobilização popular pode garantir a aprovação de leis realmente  
382 favoráveis aos moradores da cidade e para as gerações futuras. Após as felicitações  
383 iniciais à Mesa e demais presentes, o Promotor de Justiça, Dr. Leonardo, dirige as  
384 seguintes questões à Mesa: A secretaria do Clima recebeu convite? A AP está sendo  
385 veiculada no Youtube e no Facebook? Disse ele que o MP não redige nem propõe  
386 lei; que a Casa Legislativa é soberana para fazer ou não modificações para atender  
387 aos anseios dos que aqui estão. Mas pede para se prevenir a insegurança jurídica:  
388 algumas áreas envolvem outros entes da federação, como exemplo são as áreas de  
389 Sambaqui, o que pode vir a trazer a participação dos órgãos federais. Outra questão  
390 salientada pelo MP Estadual é a que envolve o terreno da pedreira, na medida que é  
391 área de exploração mineral. A área de exploração mineral merece uma recuperação  
392 da área degradada não se faz construindo prédios no local degradado, segundo o  
393 Parquet, podendo dar trabalho para a Procuradoria e prejuízo para os agentes  
394 econômicos, sobretudo em havendo judicialização para discutir a recuperação de  
395 determinadas áreas que não se faz por meio de construções. Antes de se despedir,  
396 parabeniza a Mesa pela realização da AP. O Presidente Leandro Portugal, após  
397 confirmar que a audiência pública estava sendo transmitida ao vivo pelas redes  
398 sociais da Câmara Municipal e suas páginas oficiais, passou, então, a palavra à Mesa  
399 para as respectivas respostas e considerações finais. O Secretário de Habitação  
400 versou sobre habitações de interesse social, sobre as dificuldades de desenvolver  
401 esse tipo de iniciativa e divulgou que, na próxima AP, abordaria toda a matéria com  
402 mais profundidade. O Diretor da SMARHS, Victor, explica sobre o funcionamento do  
403 Licenciamento Ambiental, a fim de explicar que ainda que haja regulamentação legal,  
404 todos os casos previstos em lei deverão passar pelo Licenciamento Ambiental e será  
405 analisada a viabilidade ou não dos respectivos empreendimentos. O Vereador Túlio  
406 pediu a palavra para cobrar a resposta sobre a construção na zona de amortecimento  
407 de Charitas. O Diretor Victor respondeu que qualquer empreendimento será  
408 autorizado se estiver em consonância com as prescrições legais. o Sr. Fabrício,  
409 representante da Secretaria de Urbanismo (SMU), elogiou a apresentação do  
410 Vereador Daniel Marques. Manifestou seu entendimento de que o PL tem sido  
411 aperfeiçoado ao longo do processo participativo; que a Lei não vai resolver todos os  
412 problemas da cidade, mas o Executivo tem procurado absorver as contribuições de  
413 todos e ainda cabem aperfeiçoamentos ao PL; respondeu às perguntas que lhe foram  
414 dirigidas e disse que, em sua humilde opinião, o Projeto de Lei atende às diretrizes  
415 do PD. Por fim, o Vice-Presidente da CMARHS fez suas considerações finais, falando  
416 em nome da CMARHS, com o aval do Presidente Leandro. Elogia o artigo 53 do PL  
417 sobre sombreamento, mas considera que isso já deveria estar na lei e definir o  
418 parâmetro com base na sombra. Sobre as obras a serem realizadas no sistema  
419 lagunar, disse que precisam estudar melhor o assunto. Diz a Sidney que a emenda  
420 está recebida. Mencionou os impactos de construção de condomínios de São  
421 Gonçalo em Niterói, deu a devolutiva possível a todas as questões dirigidas à  
422 Comissão pelo público e pelo MP e revelou algumas diretrizes da Comissão, como a  
423 florestação dos topos de morro em Niterói. Disse ao Vereador Túlio que concorda  
424 com praticamente tudo por ele colocado e que trabalharão juntos em breve e que é  
425 importante elaborar uma lei que garanta mais segurança jurídica a todos, inclusive ao  
426 construtor. O Presidente Leandro dirigiu-se ao Promotor de Justiça, Dr. Leonardo,  
427 afirmando que a Secretaria do Clima foi convidada a participar da AP. Também foi  
428 informado que a AP estava sendo veiculada e transmitida nos canais e redes sociais

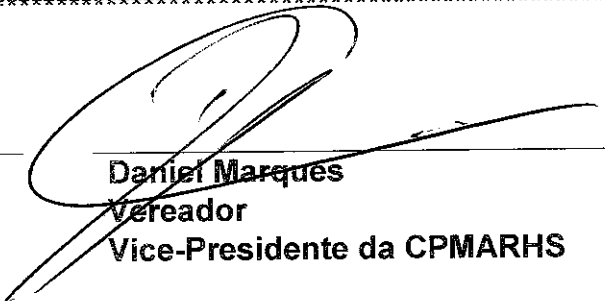


429 da Câmara, com seu devido registro<sup>1</sup>. Antes de se despedir, o Presidente da  
430 CMARHS, Vereador Leandro Portugal elogiou a produtividade da AP. Nada mais  
431 havendo a tratar, o Presidente da CMARHS e também da Audiência Pública,  
432 Vereador Leandro Portugal Franzen de Lima, agradeceu a presença de todos e deu  
433 por encerrada a AP, cuja ata é assinada pelo Presidente e pelo Vice-Presidente da  
434 CMARHS, respectivamente, Vereadores Leandro Portugal e Daniel  
435 Marques.\*\*\*\*\*



---

Leandro Portugal  
Vereador  
Presidente da CPMARHS



---

Daniel Marques  
Vereador  
Vice-Presidente da CPMARHS

436

<sup>1</sup> Gravação na íntegra da audiência pública pode ser acessada no Facebook da Câmara Municipal de Niterói em [https://www.facebook.com/camaraniteroi/videos/906964434194102/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-AN\\_GK0T-GK1C&mibextid=UyTHkb](https://www.facebook.com/camaraniteroi/videos/906964434194102/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-AN_GK0T-GK1C&mibextid=UyTHkb)