



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

**AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº  
00221/2023, LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI**

\*\*\*\*\*20 de fevereiro de 2024\*\*\*\*\*

Às 19 horas do dia vinte de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, teve início, no plenário da Câmara Municipal de Niterói, por sistema híbrido, com transmissão ao vivo pela *internet*, através das redes sociais e páginas oficiais da Câmara Municipal de Niterói, a Audiência Pública (AP) da Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos, Transportes e Trânsito (CUOSPTT) para tratar sobre o atual projeto de lei que visa instituir nova Lei Urbanística de Niterói, PL nº 221/2023, apensado ao PL nº 161/2022, sob a presidência do Presidente da (CUOSPTT), Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa.

Iniciada a Audiência Pública, após as saudações iniciais, o Presidente, Vereador Beto da Pipa, anunciou o tema a ser debatido e procedeu à composição da Mesa da AP, integrada pelos: o Promotor de Justiça da Tutela Coletiva e do Meio Ambiente, Dr. Leonardo Cunha, o Subsecretário da Secretaria de Urbanismo e Mobilidade (SMU), Sr. Fabrício Arriaga, o Subsecretário da Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos (SECONSER), Sr. Ricardo Lanzellotti e o Procurador Geral do Município de Niterói, Dr. Francisco Soares. Ademais, foram registradas as seguintes presenças: dos Vereadores Paulo Eduardo, Anderson Pipico, Leandro Portugal, Paulo Velasco, Benny Briolly, Professor Tulio, Daniel Marques e Fabiano Gonçalves, dos Administradores Regionais da Região Oceânica e do Largo da Batalha Sr. Binho Guimarães e Sr. Antonino Mendes, da Deputada Federal Talíria Petrone, do Mandato do Deputado Estadual Flávio Serafini e do Presidente da Associação dos Clubes de Niterói, Fernando Tinoco.

Av. Ernani do Amaral Peixoto, 625 – Gab.22 - Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-073  
Tel.: (21)3716-8600 ramal 219 / (21) 2620-3179



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

Em seguida, convidou a todos que se colocassem de pé para apresentação do Hino Nacional do Brasil, logo após, deu orientações sobre a disponibilidades da lista para o ordenamento das falas de quem desejasse fazer suas contribuições e enfatizou o tempo previsto de no máximo cinco minutos por pessoa.

Passou inicialmente a palavra ao representante da (SMU), Sr. Fabrício, para que pudesse esclarecer algumas dúvidas relacionadas ao (PL) já questionadas pela população nas Audiências Públicas anteriores e através de *e-mails*, o Subsecretário após cumprimentar a todos, expôs que estaria repassando rapidamente a estrutura do (PL), tendo em vista a prioridade ser ouvir a população quanto ao processo participativo que foi retomado a partir do acordo judicial com Ministério Público no âmbito dos Poderes Executivos e Legislativo, tendo sido realizadas seis oficinas participativas, cinco em cada região, uma no Centro da Cidade, três reuniões do Conselho de Política Urbana, três reuniões com o Conselho de Meio Ambiente, por uma Audiência Pública Devolutiva, que considerou muito produtiva e com muitas contribuições, que algumas foram incorporadas e as outras foram documentadas e disponibilizadas no *site* da (SMU) e também encaminhado à justiça em atendimento ao acordo. Fabrício ressaltou que a Secretaria de Urbanismo esteve representada em todas as audiências contribuindo com os esclarecimentos e considerações necessárias e enfatizou que a lei urbanística já deveria ter sido encaminhada para votação na Câmara, conforme estabelecido no Art. 37 do Plano Diretor (PD) Lei 3385/2019, mas que em decorrência da crise da Covid em 2020 não foi possível.

Após recapitular o percurso do (PL), pontuou que o mesmo tem base em dois fundamentos, a simplificação da legislação existente e a regulamentação das diretrizes do Plano Diretor de Niterói e que conceito central da lei visa

**Av. Ernani do Amaral Peixoto, 625 – Gab.22 - Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-073**  
**Tel.: (21)3716-8600 ramal 219 / (21) 2620-3179**



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

promover um modelo de cidade mais compacto e com desenvolvimento urbano através dos eixos de mobilidade e estruturação, reduzindo a pressão sobre as áreas verdes. Atualmente existem quatro Planos Urbanísticos, a região Leste ainda não possui e isso precisa ser tratado e compatibilizado ao (PD) e para isso a lei foi dividida em três tipos de território, os de estruturação que contemplam as zonas de uso e de centralidade que representam aproximadamente 6% do mapa de uso, os de qualificação, com pouca diversificação de usos que representam aproximadamente 21% e os territórios de preservação que correspondem a aproximadamente 74%.

Na proposta atual foram estabelecidas quinze zonas de uso substituindo por volta de duzentos e cinquenta frações urbanas existentes no Município, também foram apresentados parâmetros qualificadores de ocupação e de meio ambiente para valorização da rua, dentre eles a fachada ativa, fruição pública e permeabilidade visual. Destacou que no que diz respeito a projetos de Habitação popular a lei possui artigos específicos como os Art. 94 e Art. 95 que tratam dos parâmetros e condições específicas dos empreendimentos habitacionais de interesse social que neste (PL) estão sendo trados como EHIS para que seja perene e não sofra alterações em virtude de mudanças futuras de nomenclatura dos Programas Federais. Frisou que esses artigos já estão contemplando a faixa essencial que trata das famílias com renda de zero a três salários mínimos, relatou que as pessoas com deficiência e idosos também estão sendo contemplados e que o uso misto em EHIS também está sendo considerado. No Art. 129 que trata da reconversão de edificações, *retrofit*, está inclusa em EHIS.

O Subsecretário falou sobre a importância de condições financeiras para implementar as propostas do (PL) e esclareceu quanto a destinação das outorgas onerosas para esses fins, principalmente para habitação popular.

**Av. Ernani do Amaral Peixoto, 625 – Gab.22 - Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-073**  
**Tel.: (21)3716-8600 ramal 219 / (21) 2620-3179**



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

Falou sobre a criação das áreas de ZEIS e da adequação aos limites da FMP, do PARNIT e do Morro do Morcego, foram feitas previsão de vilas agroecológicas e a criação de parques urbanos e de novas ZEPACs, assim como outras intervenções relacionadas ao patrimônio cultural da cidade.

Em seguida, foi dada a palavra ao Promotor Dr. Leonardo Cunha, que parabenizou a presença de todos e aproveitou para pedir esclarecimentos quanto ao possível aumento de gabarito em áreas de preservação, perguntou se o licenciamento para construção nessas áreas estaria vinculado a manifestação da Secretaria do Meio Ambiente e se isso está expresso na lei. Em resposta o subsecretário Fabrício esclareceu que a aprovação na (SMU) é somente uma etapa para o licenciamento e que é necessária a licença ambiental para poder dar início as construções. Após esse esclarecimento Dr. Leonardo demonstrou certa preocupação quanto a futuras desapropriações desses locais pelo método involutivo, que seria pelo potencial construtivo permitido e não pelo que consta construído no local e recomendou a retirada de algumas dessas áreas do (PL).

O Presidente da comissão informou aos presentes o endereço de e-mail: [gabineteбетodapipa@gmail.com](mailto:gabineteбетodapipa@gmail.com) para o envio de sugestões de emendas e em seguida passou a palavra aos inscritos.

**Augusto Cesar Alves**, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) do núcleo Leste Metropolitano, que apresentou a síntese de uma nota técnica contrária a aprovação do (PL) e a mesma foi entregue posteriormente ao Presidente da mesa.

**Moema Machado**, arquiteta, urbanista e moradora de Niterói, participou de forma online e propôs uma emenda para que seja revista a legislação quanto a construção em áreas privativas de Condomínio já aprovados.



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

**Kátia Medeiros**, falou sobre o envio de três propostas de emendas ao gabinete do vereador Pipico, a primeira se refere a variação climática a ser incluída no item de Disposições Transitórias quanto a medidas recomendadas ao Executivo com relação a vulnerabilidade física da zona costeira de Niterói. A segunda, para estabelecer parâmetros mais restritivos nas áreas de encosta e a terceira que seja revisto o zoneamento da área de entorno da lagoa de Itaipu e conta com a ajuda dos demais vereadores.

**Gonzalo Perez**, falou sobre a importância de ação social nas comunidades da Barreira e da Ciclovía na Região Oceânica e pediu esclarecimentos quanto os parâmetros apresentados para o local no (PL), informou o envio de quatro propostas de emendas: que a frente em Cambinhas seja considerada não edificante; que na Av. Central seja mantida a compensação para construção de novos edifícios; que seja preservado o fundo de lagoa e a última quanto a previsibilidade de inundações nessas áreas.

**Vera Tubenchlak**, participação online, moradora do Muriqui, pede que seja revisto os zoneamentos do local em virtude de suas peculiaridades.

**Tatiana Calisto**, representando o Coletivo Muriqui, fez uma apresentação através de *slides* da área do Muriqui, demonstrando que se trata de uma área basicamente de sítios que faz divisa com o PSET e com o Parque Darcy Ribeiro. Solicitam a substituição de ZRA por ZRU nos respectivos artigos propostos nas emendas enviadas, que seja devolvido ao texto do **Art. 20** "ou silvestres, sem estudo prévio de fauna local,".

**Sidney Faria**, presidente da PRESERV de Várzea das Moças, que apresentou nota técnica sobre o local, com propostas de emendas e assinaturas dos moradores que foram entregues ao presidente da mesa.

**Paulo Bidegain**, criticou a baixa participação dos vereadores nas Audiências Públicas, questionou o (PL) não considerar as bacias hidrográficas



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

na discussão atual e ressaltou o envio de uma jurisprudência do Supremo Tribunal Federal que dispõe não caber indenização em APP natural.

**Cecília Couto**, assessora do Deputado Estadual Dr. Serginho, usou o exemplo da arquiteta Moema, quanto a supressão do direito de construir verificada no (PL) e concordou com a apresentação do Sr. Augusto quanto aos problemas que o adensamento da cidade podem causar. O vereador Beto da Pipa fez questão de fazer uso da palavra para informar que a CUOSPTT já estava trabalhando em emendas para garantir o direito adquirido pela população.

**Diogo Jacques Rodrigues**, questionou a ausência de respostas a população quanto a infraestrutura, quanto ao aumento do potencial construtivo tendo em vista a população estar diminuindo, quanto a falta de análise das variações climáticas e quanto as justificativas superficiais dadas pelo Executivo para não incorporar as considerações populares no (PL).

**Marlize Porto**, psicóloga e moradora de Niterói, demonstrou estar confusa quanto a ordem do acordo judicial e pediu esclarecimentos aos presentes, também questionou quanto as licenças necessárias para construções em áreas de preservação e relatou um caso ocorrido na Ilha da Gigoia, RJ, quanto a construções sem licença, que os responsáveis receberam as multas em seus CPF's e sugeriu que em Niterói fosse feito o mesmo.

**Fábio Costa**, informou que o voto dos vereadores referentes a esse (PL) será divulgado maciçamente por um painel até a eleição.

**Prof.<sup>a</sup> Regina Bianestain**, elogiou o posicionamento do (IAB) representado pelo Sr. Augusto César, enfatizou que o (PL) deveria ter sido precedido pelo Plano de Mobilidade, Plano de Saneamento, Plano de Habitação de Interesse Social e o Plano de Regularização Fundiária, que foi



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

contratado e reconheceu 240 comunidades que não foram demarcadas neste (PL).

**Carlos Serafini**, lamentou a falta de regularização fundiária, do trânsito pesado e parabenizou o posicionamento do (IAB).

**Ligia**, professora, pesquisadora e moradora de Niterói, reclamou da dificuldade do texto apresentado no (PL), questionou como as contribuições da população são transformadas em emendas e dentre outras questões já verbalizadas demonstrou preocupação com a gentrificação.

**Vereadora Benny Briolly**, após cumprimentar a todos, ressaltou a importância de se discutir o Plano Urbanístico, mas lamentou que temas importantes como famílias em assentamentos precários, falta de contenções de encostas em algumas localidades, a presença de racismo ambiental, alagamentos com perda de bens e casos de pessoas sendo eletrocutadas nas ruas da cidade, não estejam sendo tratados no (PL), assim como as questões de saneamento básico. Relatou que uma de suas emendas (Mama África), aprovada desde o ano retrasado ainda não foi executada e mencionou o caso do “prédio da Caixa Econômica” e alguns de seus moradores que permanecem em situação de rua por trabalharem no Centro e concluiu sua fala enfatizando a gravidade em que se encontra as condições do Centro de Niterói e questionou “Para quem de fato é a legislação urbanística?”.

**Vereador Daniel Marques**, iniciou sua fala agradecendo aos Promotores de Justiça Dr. Leonardo e Dr<sup>a</sup> Renata Scarpa pela intervenção do Ministério Público que permitiu que o (PL) fosse melhorado, assim como ao Procurador Dr. Francisco pelo alinhamento com a (SMU). Prosseguiu relatando que em 2015 a prefeitura contratou um estudo para o Plano de Saneamento da cidade e que nele consta que a própria cidade não tem conhecimento sobre sua drenagem e que



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

em 2024 a mesma contratou um diagnóstico para ter conhecimento de por onde passam suas galerias pluviais investindo o valor de dezenove milhões para ter conhecimento da situação atual da cidade. Questionou como será aferida a distribuição de energia para cidade, tendo em vista a recorrente falha no serviço à população e falou sobre a falta de princípios de razoabilidade e moralidade do (PL), tendo em vista a proposta do aumento de gabarito em alguns lugares da cidade. Mencionou a atual escassez de algumas linhas de ônibus e das explosões de bueiros nas ruas e questionou a ausência do mapa de risco geológico para analisar melhor a lei.

**Vereador Prof. Tulio**, após cumprimentar a todos, solicitou que ficasse registrado em ata a ausência do Secretário de Urbanismo e Mobilidade Renato Barandier tanto nas Audiências Públicas quanto nas oficinas relacionadas ao (PL). Enfatizou não haver necessidade de aumento de gabarito na cidade tendo em vista que a população está diminuindo e não aumentando e que hoje a cidade possui trinta e cinco mil imóveis vazios, enquanto a cidade de acordo com a Professora Regina Bianestain, possui 37,8% de pessoas em assentamentos precários. Citou alguns zoneamentos propostos para a cidade, como o de dezoito andares em Charitas, nove andares da Av. Raul de Oliveira Rodrigues, a ciclovia ao lado da lagoa, nove andares em Camboinhas e dez andares na praia de Piratininga e perguntou aos presentes quem seria favorável, após solicitou que fosse registrado em ata que ninguém se posicionou a favor. Finalizou sua fala afirmando que a luta em defesa dos parâmetros mais restritivos continuaria e com a seguinte frase: “A Região Oceânica vai resistir, vamos derrotar esses canalhas”.



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

Ao final de sua fala, o Presidente da Comissão vereador Beto da Pipa solicitou ao vereador Professor Tulio que agisse de forma respeitosa na Audiência Pública e que ao se referir a alguém como “canalha” que o mesmo verbalizasse os nomes das respectivas pessoas. Exigiu que houvesse respeito aos presentes.

**Vereador Paulo Eduardo**, iniciou falando sobre o número de emendas já enviadas pelo seu mandato e esclareceu que foi necessário solicitar prorrogação para o envio de novas para atender a população. Relatou que a maioria da população não tem pleno entendimento das pautas debatidas quanto ao (PL).

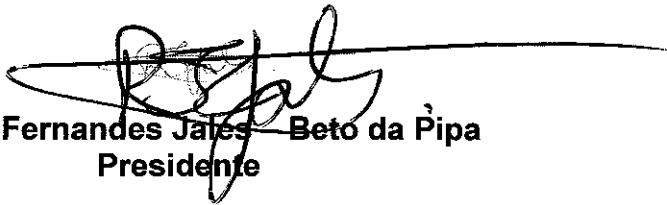
Após o término de todas as falas inscritas, passou a palavra ao **Subsecretário Fabrício** para as considerações finais. Fabrício agradeceu a permanência das pessoas até o final da Audiência e iniciou suas considerações em respostas as colocações feitas em plenário. Quanto a solicitação da arquiteta Moema, achou pertinente que seja revisto por emenda, assim como as considerações da Katia e com relação a correções de erros materiais. Relatou que a FMP está sendo respeitada no (PL) e relatou que as considerações referentes a primeira devolutiva de onze de setembro, estão disponíveis no *site* da (SMU). Em seguida o presidente passou a palavra ao **Promotor Dr. Leonardo**, que abordou a importância do Plano de Mobilidade e relatou as dificuldades do trânsito na cidade. Relatou a necessidade do Plano de Saneamento e esclareceu algumas questões jurídicas que poderão ser relevantes, podendo interferir no andamento da aprovação do (PL) e finalizou agradecendo a presença de todos.

Antes de finalizar a sessão, o Vereador Beto da Pipa compartilhou com os presentes quanto sua experiência no último período que esteve



**Câmara Municipal de Niterói**  
**Comissão Permanente de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos,**  
**Transportes e Trânsito – (CUOSPTT)**  
**Presidente: Vereador Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**

Secretário da (SMHRF) de Niterói. Relatou que foi a São Paulo para se inteirar dos projetos bem-sucedidos na cidade e trazer para Niterói e que o atual Secretário José Carlos está dando continuidade a esse trabalho e irá assinar contrato com a FIPE um estudo que possam aproveitar esses espigões para habitação popular, através das parcerias público privadas. Agradeceu a todos e encerrou a Audiência às vinte e duas horas e quinze minutos.



**Roberto Fernandes Jales – Beto da Pipa**  
**Presidente**



**Andriago de Carvalho**  
**Vice-Presidente**

**Tulio Rabelo de Albuquerque Mota**  
**Membro**

**Leandro Portugal**  
**Membro**



**Anderson José Rodrigues – Pipico**  
**Membro**