



Câmara Municipal de Niterói

Ata da Audiência Pública da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária para debater o Projeto de Lei Nº 0221/2023 que dispõe sobre o novo Plano Urbanístico de Niterói, presidida pelo Senhor Vereador Anderson José Rodrigues Pipico.

Às dezenove, do dia vinte e três (04) do mês de dezembro, do ano de dois mil e vinte e três, sob a presidência do Senhor Vereador Anderson José Rodrigues (Pipico), reuniu-se, no Plenário Brigido Tinoco na Câmara Municipal de Niterói Aberta a audiência foram convidados pelo Sr. Presidente para compor a mesa o Senhor Secretário Municipal de Habitação José Carlos, o Senhor Procurador Vinicius da Procuradoria Geral do Município, a Sra. Subsecretária de Habitação Patrícia Barros e o Fabricio representante da Secretaria Municipal de Urbanismo. Foram registradas as presenças dos vereadores Paulo Eduardo Gomes, Beto da Pipa, Daniel Marques e a assessoria da Vereadora Benny e assessoria do Deputado Serginho. O Sr. Presidente convocou a todos para ouvir de pé a execução do hino nacional. O vereador Presidente agradeceu a presença de todos e todas dizendo estar feliz em ver a Casa Legislativa cheia. Foi pactuado que os trabalhos seriam iniciados na seguinte ordem: primeiramente a apresentação dos membros componentes da mesa com tempo de fala para cada, após a apresentação de material expositivo acerca do PL, a abertura de fala para os participantes online e abertura de inscrições para fala da população e dos participantes online. Deu-se início a presente audiência com o Senhor Presidente passando a palavra para a Sra. Cintia, do gabinete do vereador Paulo Eduardo. A Sra. Cintia cumprimentou a todos os presentes e iniciou sua fala e informou que buscou fazer um comparativo do PL de Uso do Solo com as zonas de especial interesse social. Informou que são 145 zonas de especial interesse social e que houve redução e eliminação de ZEIS quando se compara os mapas do Plano Diretor com os do Projeto de Lei e que são mapas da Prefeitura. No mapa da Região Praias da Baía mostrou as áreas em que houve redução de área e mudança de uso com aumento de gabarito. Na Região de Pendotiba também apontou as áreas onde houve redução de área e mudança de uso. Mostrou o mapa do Largo da Batalha para mostrar as ZEIS aprovadas no Plano Diretor. Apontou que na Região Oceânica dividindo-a em 2 áreas, chamando a Região Oceânica I de Piratininga e demonstrando que a Prefeitura está chamando uma Zona de Proteção de Zeis, localizada na margem norte da Lagoa de Piratininga, e transformando a mesma em uma Zona de Centralidade ZC Zeis +8 ou seja 11 andares na Lagoa de Piratininga o que não condiz com a realidade dos beneficiários da Zona de Especial Interesse por não possuírem poder aquisitivo para manter prédios com elevador. Aponta que esta é uma área do POP Parque Orla de Piratininga que está passando por um processo de regularização fundiária e em relação a

Região Oceânica 2 aponta que o canto de Itaipu é ZEIS e que houve eliminação desta área com mudança de uso que virou ZEPAC. Expõe que existem ZCA que estão sendo 25:15

29:09

Em seguida o Vereador presidente agradeceu a participação da Cynthia e passou a palavra para a participação online da Promotora Pública Dra Renata Scarpa que destacou que o foco da promotoria de cidadania é a questão do acesso à moradia e a questão das áreas de interesse social. Informa a existência de uma ação judicial em curso que cobra do município de Niterói a disponibilização de moradias às pessoas que estão no cadastro municipal e principalmente aquelas que estão em situação de moradia precária situação essa verificada pelo próprio município que contratou uma pesquisa portanto uma vez que o município sabe que quase 40% de sua população está residindo em áreas precárias e ainda tem um cadastro é necessário que a gente adote políticas públicas um pouco mais rápidas. Diz que o município desrespeita o princípio da dignidade da pessoa humana, que espera que a Comissão de Habitação apresente emendas de modo a garantir às pessoas que vivem em moradia precária e que estão no cadastro por habitação tenham seu direito respeitado e que a comissão volte seus olhos aos mais vulneráveis. Que a prioridade deve ser os mais vulneráveis. Que a nova lei garanta acesso a cidade a todos. Que as sugestões do NEPUR sejam acolhidas pois a instituição tem um trabalho técnico. Após a fala da promotora o vereador presidente passou a palavra ao Vereador Túlio que destacou dados do IBGE de que a população não está crescendo e portanto não há necessidade de levantar novos prédios e que além disso a cidade tem parte da sua população vivendo em assentamentos precários portanto toda e qualquer lei urbanística que tenha sido construída pensando no futuro da cidade precisa olhar com carinho para essa parcela da população. Informa que há 33 mil imóveis vazios na cidade e que precisamos garantir que esses imóveis para pessoas de baixa renda, que temos casas sem gente e gente sem casa. Diz que ZCZEIS é uma aberração e que devem ser acabadas e que onde tem ZCZEIS deve ser ZEIS. Proposta: todos os prédios vazios do Centro devem virar ZEIS e que a cidade deve fazer uma Lei Urbanística para aqueles que não têm onde morar e que moradia é direito. O vereador presidente chama para a fala o 1º inscrito. O Sr Gonzalo do CCRON que diz que a faixa marginal de proteção de Piratininga deve ser respeitada o que não vem sendo feito. Que é necessário definir o que pode ou não pode fazer, o que se quer. E que edifícios na faixa marginal é um absurdo. Que é necessário ter um plano para as ZEIS e ter atenção com a questão das encostas. Que o CCRON briga para que não fosse construído em área de risco mas que apesar disso tem sido feito. Que há previsão de que uma parte das lagoas será invadida pela água e pergunta-se: vai se deixar construir? E que apresentou emenda sobre isso e que espera que seja levada em consideração. E pergunta: o que vale a Lei Urbanística ou o Plano Diretor? Que isso seja definido juridicamente. Em seguida a palavra foi passada para o Sr. Eduardo Novais que saudou a todos os presentes e que está representando a Federação de Favelas do Estado do Rio de Janeiro, a FAFERJ. E que enquanto militante do movimento popular não tem o conhecimento técnico mas que determinadas coisas que afetam a população devam ser colocadas de maneira que os interessados compreendam e que possam auxiliar o poder executivo e o poder legislativo. E que temos que fazer a Lei junto com a população. Em seguida a palavra foi passada para Carol do mandato do Deputado Flavio Serafini que ressaltou a importância de falar das comunidades que são as maiores afetadas nas épocas das chuvas e deslizamentos e que é importante que a prefeitura faça um trabalho falando diretamente com a população que está morando diretamente nestes territórios e que há necessidade de mapear de forma que consiga fazer um trabalho conjunto. Em seguida a palavra foi passada para o Sr. Paulo Cheade da ADEMI que cumprimentou a todos e disse que o déficit habitacional no país é um dado alarmante para todos nós e enfrentado por todas as cidades e que o governo federal propôs o Minha Casa, Minha Vida, que é operado pela

Caixa Econômica e que são financiamentos bastante atrativos para a população de baixa renda e que envolve também técnica de construção padrão de custo mais barato, sustentável e envolve também as prefeituras com uma legislação mais flexível de modo a atender a produção de habitação a toda essa faixa da população. Informa que a CEF dividiu essas categorias em três faixas: faixa 1, faixa 2 e faixa 3. As faixas 2 e 3 operam normalmente no Brasil, porém na faixa 1 nós não temos nada no Brasil. Somente no interior do Mato Grosso, no interior de Goiás e agora no interior do Pará e porquê? Porque a conjugação que é factível na faixa 2 e na faixa 3 não é factível na faixa 1. E de que maneira podemos fazer a faixa 1 funcionar? Dizer que a construção civil não quer construir é leviano. A receita que a gente imagina é a Secretaria de Habitação tomar a frente e constituir um grupo de 3 ou 4 e iniciar ouvindo o NEPUR, ouvir a Federação de Favelas, ouvir a CEF e que têm que colocar dinheiro na habitação e Niterói fará uma revolução na habitação acoplado ao financiamento à habitação. E para completar ouvir a ADEMI. E levar para o COMPUR para ajustar e após levar aos interessados. E trás para a Câmara e a Câmara aprova. Em seguida o Presidente passou a palavra para a Sra. Marlize que disse ser do movimento Lama Nunca Mais e que trabalha com agricultura familiar e assentado de reforma agrária e que não entende de ZEIS mas entende de gente. Que as audiências são feitas para nós por nós mesmos e que o plano diretor deve delimitar as áreas para as pessoas que vivem em vulnerabilidade pois senão o fizer não terá área para essas pessoas. Que na audiência da saúde ficou claro que não há delimitação de áreas para construção de hospital, de educação. Que a população não entende que a construção de prédios em áreas de baixa renda não terão reserva de área para eles que serão obrigadas a ir para outro local. Que o COMPUR não é paritário e que as entidades da sociedade civil não são participativas e que estão sempre contra o NEPUR, a OAB e que a prefeitura ganha tudo. Que devemos olhar quem votará a favor do governo e que a Câmara precisa ser renovada pois os vereadores atuais votam contra os interesses da população. E que este é um momento de cidadania e de debate. O vereador presidente quis registrar que o governo atual vem mudando muito a realidade da cidade e que a gente precisa e tem muitos desafios, muitos avanços, sobretudo nesta área de habitação pois todas as falas apontam para a necessidade de construir na faixa 1 e que não é base de apoio do governo e sim que ajudou a construir o governo e que não se envergonha disso. Após sua fala o vereador presidente passou a fala para a Sra Regina Bienstein que cumprimentou a todos e disse que queria falar sobre duas coisas: sobre processo de participação dessa lei urbanística que esta sendo discutido por conta de um processo que o MP entrou na justiça para garantir participação maior da população por conta disso o executivo teve que realizar oficinas. Que não considera o processo verdadeiramente participativo porque a lei é complexa e que apesar da especialização que possui ainda não decorou todos os ZEIS e que para quem não é técnico realmente é incompreensível. Os termos técnicos não são apresentados de forma traduzida para a população. Em relação a lei e a questão da moradia informa que tem 3 propostas. A primeira é a delimitação das ZEIS onde é predominantemente para a construção de habitação popular não podendo ser substituídas por prédios para a classe média. Esta lei caminha para que todas as favelas bem localizadas não mais estejam lá porque para a remoção não precisamos de trator. Basta botar muitos prédios de classe média e média alta nas proximidades para que o valor do custo de vida aumente e a população tenha que se mudar. Diz que a prefeitura já deveria ter um política habitacional clara e consistente. Foram feitos o Plano de Habitação de Interesse Social e não virou lei. Foi feito o plano de regularização fundiária que ainda não veio para a Câmara. A parcela de cidadãos de baixa renda, nesta cidade rica, é significativa. A 2ª proposta é que todas as 204 favelas identificadas no plano de regularização fundiária feito pela prefeitura devem ser delimitadas como ZEIS como medida de proteção e de obrigar a prefeitura a começar a atuar nestas áreas de maneira seria e consistente. Que a secretaria de Habitação não pode tomar as rédeas porque ela não é



valorizada como deveria pois não tem recursos no orçamento para atuar e a decisão política de priorizar habitação a gente vê na fatia do orçamento. A proposta para ter dinheiro carimbado para a habitação foi feita na primeira conferência municipal das cidades em 2003 e nunca foi aceita pois o discurso é que seria aplicado mais do que se pedia. Outra proposta é acabar com a Zona de Centralidade de Zona Especial de Interesse Social que é uma aberração. Na ZEIS não deve ter parâmetro urbanístico pois não tem como pedir licenciamento à prefeitura o morador informal que vive em comunidade e que esta é uma estratégia para aumento de gabarito em áreas valorizadas para fazer a chamada "expulsão branca" porque não é com trator. E a 3ª é marcar as áreas vazias como ZEIS e esta é uma prerrogativa do executivo municipal que é encarregado pelo uso e a ocupação do solo e pode priorizar habitação popular. São duas visões de cidade, a que prioriza a cidade para seus moradores independente da renda e a visão da lei é que prioriza os negócios e o dinheiro. Que a legislação seja para todos. O vereador presidente destaca os espaços de participação social e a importância da democracia participativa. Após sua fala, passa a palavra para o Sr Fernando Tônico inscrito virtualmente. O Sr Tinoco saúda a todos e diz que sua contribuição é sobre o desrespeito, a desconsideração ao trabalho de construção do Plano Diretor. Na construção do plano diretor foram criadas novas ZEIS e outras ampliadas. E neste Projeto algumas foram desconsideradas e alteram diretrizes aprovadas no Plano Diretor. É que precisa haver coerência nestas diretrizes aprovadas no plano diretor para que estejam na lei urbanística. As áreas delimitadas no plano diretor não podem ser reduzidas ou transformadas em outras características que não aquelas contempladas no plano diretor, pois essa contradição pode gerar inconstitucionalidade. O vereador presidente passou a palavra para o vereador Beto da Pipa que disse ter ficado confuso com a conta do Centro da Cidade e a da Região Oceânica, se lá não pode se pagar os custos de um apartamento, como é que irá pagar no Centro? E perguntar ao Secretário de Habitação como está o processo da FIPE para trazer esse estudo para a cidade. Com responsabilidade. Que nunca viu tantas encostas serem construídas tanto no governo do Rodrigo como no do Graél. Que foram mais de 50 encostas feitas. O vereador presidente passou a palavra para o vereador Paulo Eduardo Gomes que disse que as audiências feitas sob o guarda chuva de uma processo judicial não estão atendendo a organização que se esperava pois o objetivo era além de discutir gabarito verificar de que maneira a cidade se desenvolveria sob os vários aspectos que dizem respeito a cidadania. Temos uma cidade que tem problemas com acessibilidade. Em relação a saúde se pretendia discutir uma cidade que está se expandindo para a classe alta e média e falta atenção para a saúde pública. Porém não há política de quem financia a construção popular. A população precisa ter definição de área de moradia para que haja criação de oportunidade de trabalho para população de classe popular que vai trabalhar no entorno. De que maneira nós temos as diretrizes do plano diretor que inclui apresentação de um plano de mobilidade. De que maneira nós criamos espaços no território que sejam destinados à construção espalhados de maneira mais ampla possível pelo território para garantir habitação especial de interesse social? Áreas que a rigor valham menos para que o governo possa definir uma política de habitação social. Que cidade deve incluir as pessoas e não segregar. O presidente passou a palavra para o Sr Promotor Leonardo Cuña que considera que houve avanços em termos de procedimento. Considera que há algumas questões que tocam a regularização fundiária e que dizem respeito as ZEIS e que estão em áreas de proteção ambiental e que isso pode via a ocasionar contestações em relação a danos ambientais e destacou o risco de insegurança jurídica. Mencionou problemas de mobilidade e que o plano de mobilidade não está desenvolvido. É necessário que a questão da habitação social seja assumida de fato pelo poder pública no que diz respeito as faixas mais baixas. E há ainda a importância da gestão das verbas do fundo de habitação. E lembrou que boa parte das ações de contenções de encostas foram fruto de ações judiciais. Após a fala do promotor Leonardo o presidente da



audiência passou a palavra para o Secretário de Habitação o Sr. José Carlos. O secretário parabenizou a fala da Cynthia e aproveitou para fazer o comunicado de que as comunidades da Região Oceânica mais precisamente as da beira da Lagoa, em uma reunião da Secretaria com a Secretaria do Patrimônio da União onde além da ciclovia há uma parceria para realizar a regularização fundiária das comunidades do late Clube e da Almirante Tamandaré. Que são feitas através de ZDRU onde a propriedade do solo continua sendo da União o que impossibilita a venda para terceiros. Em relação a colocação da Promotora Sra Renata ele informa que o cadastro apresenta atualmente tem 11914 sendo 2057 já contemplados com unidades habitacionais do MCMV e 2020 foram selecionados para 2 empreendimentos que ainda estão em fase de construção e que o executivo fez um aporte de 30 milhões de reais e as obras foram retomadas pois estavam paralisadas por conta da empresa construtora ter abandonado o projeto e a demora da CEF em fazer nova licitação. Que houve 80 aquisições oriundas de desapropriação de regularização fundiária nas comunidades da ciclovia. Igrejinha do Caramujo e São José. Que tem 2770 de famílias em processo de regularização fundiária. E que ainda faltam atender 6 mil cadastros de pessoas que necessitam de solução de moradia. Com relação as considerações feitas em relação ao vereador Tulio informa que foi contratado um estudo da UFF para fazer o levantamento dos imóveis subutilizados e que tão logo seja apresentado serão verificados os mais adequados que deverão sofrer algum tipo de reforma. Em relação as habitações que estejam dentro das faixas marginal deve ter laudo da defesa civil e outros condicionantes e caso não haja viabilidade se faz o reassentamento nas proximidades dessas comunidades. Com relação a comunidade do Sabão existe um empreendimento feito em um terreno do Estado e está sendo feita regularização fundiária em parceria com o ITERJ e tão logo termine será emitido o título de propriedade. Também foi realizado um estudo acerca do banco de terras públicas, de próprios municipais e privadas para agilizar o fomento da habitação de interesse social. Em resposta ao Gonçalo do CCRON o secretário informa que todos empreendimento de IS é feito respeitando as condicionantes ambientais e infraestrutura de água, esgoto e energia elétrica. Toda regularização fundiária somente é feita em áreas que tiveram melhorias urbanísticas e contenção. Com relação a intervenção do Eduardo o secretário entende que a forma de fazer este trabalho de garantia de participação dos interessados é feito através de trabalho técnico social. Em resposta ao Sr Paulo Cheade diz concordar que o foco seja a faixa 1 e que irá fazer contato com as instituições presentes para discutir no detalhe as propostas de solução para colocar os empreendimentos MCMV de pé. Niterói foi contemplado com 2 empreendimentos habitacionais um com 96 unidades habitacionais no Baldeador e outro com 192 no Caramujo. Ainda insuficiente para a cidade. Foi feito um encaminhamento de 5 propostas com número de 600 unidades e na primeira chamada foram priorizados terrenos com localização ótima. E não houve aporte de recursos do município. Todo o valor é federal e gira em torno de 12 milhões de reais para as 96 unidades. Se houver negociação com os terrenos serão ampliadas a produção. No caso com o município subsidiando o valor dos terrenos isso pode ser ampliando. O valor de 135 mil já está incluso o do terreno. Há a previsão de um empreendimento em parceria com o MTST que é o Minha Casa Minha Vida Entidades, talvez o 1º do Rio de Janeiro, trata-se de um empreendimento sustentável feito com emendas parlamentar e complementação de verbas do município. O município tem aplicado mais na urbanização da área do que o valor da emenda. E serão construídas mais 70 unidades. Há uma parceria com a Secretaria de Assistência Social para o fomento da agricultura familiar que já está sendo desenvolvido em um empreendimento no Fonseca. Com relação a questão da comunidade acerca do modelo adequado é necessário capacitar a comunidade para que ela possa escolher o modelo que deseja. A habitação de interesse social precisa ter uma lei orçamentária maior e que a proposta de lei amplia a base de arrecadação de outorga. E que todos os municípios trabalham calcadas no MCMV e que com a retomada dos projetos os



municípios conseguem se organizar melhor. Em relação a Zeis em área de preservação federal o ideal seria o reassentamento das famílias nas proximidades tendo em vista a questão de infraestrutura. No que diz respeito as regularizações fundiárias já estão em andamento em algumas regularizações fundiárias, sendo 16 lotes no Barreto, 87 em Charitas, 526 na Comunidade da Cocada e 848 na comunidade São José. Na Igrejinha no Caramujo são 930 lotes. Na Vila Ipiranga são 160 lotes, Capim Melado e Ititioea são 438 lotes e comunidade do Sabão, no Centro são 380 lotes, totalizando 4572 lotes. A secretaria está pleiteando a adesão a ata de registro de preços do ITERJ. E espera que mais 6000 títulos sejam propostos nesta modalidade que dará mais celeridade na contratação. E que os critérios serão segundo o Plano de Regularização Fundiária e ampliar para: Fazendinha, Sapê, Sítio de Ferro, João Nunes, Matapaca, Amigos de Maria Paula, Peixe Galo e Salinas, Pé Pequeno, Cantagalo e outras comunidades. Em relação as ZEIS, a subsecretária Patrícia informou que foram contabilizadas no plano 143 sendo 133 incorporadas ao PL da Lei Urbanística. Já existia mas faltava a delimitação dela. E algumas tiveram modificação de uso por conta de serem ocupações bem pequenas dentro de uma área ambiental relevante e que a proposta é reassentá-las no entorno dessa área e permanecer sendo área ambiental. Em resposta ao vereador Beto da Pipa o secretário disse que o Projeto da FIPE junto com o governo do estado de SP construiu um EIS no Centro da cidade para a faixa de renda de 1 a 5 salários e o embasamento era a família com o maior número de pessoas vai para o apartamento maior. Que o condomínio é rateado para todos. A manutenção do empreendimento é de 15 anos e é feito o contrato com quem construiu sendo um caso único de parceria público privada de sucesso. E em contato com a FIPE será realizado um estudo e o processo está no comitê que analisa a PPP no município se for entendido que é pertinente o município irá fazer a contratação inclusive para colocar o prédio da Amaral Peixoto 237 como um dos casos para estruturar essa parceria. O secretário disse que o PAR de Várzea das Moças precisa de reformas e todos os empreendimentos do MCMV ao longo do tempo não têm condições de ser manter devido a questão financeira pois os moradores não tem ganhos suficientes. O MCMV considera os pavimentos térreos como prioridade para os idosos e pessoas com deficiência. Que os terrenos do MCMV sejam feitas em áreas qualificadas. Hoje os empreendimentos são feitos para no máximo para 200 unidades. Em relação ao FUHAB em 2023 tem disponibilidade de 17 milhões e para empreendimentos são 15 milhões e que ha um conselho gestor. O plano de regularização fundiária foi pago pelo FUHAB. É necessário regulamentar o Fundo Urbanístico pois é ele que deve receber os recursos referentes a outorga onerosa e que precisa ser regulamentado para garantir novos recursos para as habitações de interesse social. Passada a palavra para o Fabrício da Secretaria de Urbanismo o mesmo disse que tudo o que foi falado remete a falta de recursos para habitação. Que as mudanças de uso previstas no PL tem muito haver com questões ambientais que há discordância em como fazer habitação popular, mas não é falta de interesse em fazer. Que a dificuldade maior é de recursos e de áreas disponíveis. Que é preciso avançar no banco de áreas públicas. E que a maior contribuição que a Lei Urbanística irá trazer para o município que é a outorga onerosa do direito de construir para toda a cidade que fará o município arrecadar muito com essa outorga. Com regulamentação do Fundo Urbanístico será discutido o percentual que irá para esse fundo. Existem 4 planos urbanísticos regionais e a região leste sem plano urbanístico regional o que causa insegurança na hora de fazer licenciamento. O Dr Vinicius da PGM ressaltou que o Plano Diretor é uma norma de caráter misto pois tem normas principiologicas que trazem diretrizes que vão orientar na aplicação das demais leis urbanísticas e normas específicas sobre licenciamento, uso e ocupação previstas no plano diretor ainda que de forma inicial. Não há óbice, em tese, pois não há uma hierarquia entre as leis, que uma outra lei possa trazer zonas de especial interesse social distintas das que estão previstas no plano diretor seja para ampliar, seja para reduzir porém isso não significa um



cheque em branco para se alterar aquilo que está previsto no plano diretor e o objetivo das oficinas e das audiências públicas é justamente constranger a quem propôs a lei justificar ou trazer elementos que amparem essas eventuais alterações considerando os interesses de todos os envolvidos. O papel da Câmara é trazer a visão da Câmara neste debate que pode ser contrária ou a favor do projeto. O presidente então fez questão de ressaltar a presença dos representantes do governo e ao secretário José Carlos em responder os questionamentos. É que o papel da Casa é ouvir a população e que a política se faz com decisão política e com orçamento. E que apesar do abandono dos últimos 4 anos pelo governo federal espera-se que se consiga um maior orçamento para as habitações de interesse social e que há conversas com o governo para garantir mais recursos na LOA de 2024. Agradeceu a todos. Não havendo mais nada a tratar o Senhor Vereador Presidente encerrou a audiência às vinte horas e quarenta e três minutos. Esta Ata, no seu inteiro teor, foi devidamente registrada, nos Anais desta Câmara Municipal.



Anderson José Rodrigues Pipico
Vereador Presidente da Audiência