



1 **APROVADA EM 04/10/2022 – ATA DA 41ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO**  
2 **SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA, realizada no dia 24 de agosto**  
3 **de 2021 às 16:00h, por videoconferência.** Deu-se início a reunião em tela, com  
4 o seguinte ponto de pauta: **1. Revisão da Lei Urbanística do Município de**  
5 **Niterói. Convidado: Renato Barandier, Secretário Municipal de Urbanismo.** A  
6 reunião foi iniciada pela Sra. Amanda Jevaux (Prefeitura de Niterói), que  
7 agradeceu a presença de todos e apresentou o ponto de pauta. Em seguida,  
8 passou a palavra para o Sr. Renato Barandier, Secretário Municipal de  
9 Urbanismo, para que o mesmo pudesse falar sobre a proposta de Lei de Uso e  
10 Ocupação do Solo para o Município de Niterói, lembrando que essa proposta já  
11 se iniciou com consulta Colab e também algumas audiências públicas. O Sr.  
12 Renato Barandier (Secretário Municipal de Urbanismo) disse que a Secretaria  
13 está na fase de diagnóstico executivo para poder elaborar novo projeto de Lei de  
14 Uso e Ocupação do Solo, estando na fase de participação social, sendo elas: 1.  
15 Consulta pública; 2. Audiências Públicas (até o momento 3 em formato híbrido); 3.  
16 Escuta do Conselho Municipal de Política Urbana (Compur), sendo esta, ainda  
17 para acontecer. A Sra. Amanda Jevaux (Prefeitura de Niterói) informou que na  
18 última reunião do CLIP, no dia 10/08/2021, foi criado um Grupo de Trabalho, onde  
19 no dia 23/08/2021 foi feita uma reunião com esse grupo e que os participantes  
20 tinham alguns questionamentos. Foi apresentado em tela as contribuições da 1ª  
21 Reunião do GT Lei de Uso e Ocupação do Solo, onde a Sra. Amanda Jevaux  
22 (Prefeitura de Niterói) fez a leitura do documento apresentado. Em seguida, abriu  
23 para um bloco de perguntas. O Sr. Paulo Bidegain (Associação de Windsurf de  
24 Niterói) sugeriu que o Sr. Renato Barandier apresentasse os capítulos, secções e  
25 subsecções da Lei que já tenha se pensado e a lista de normas que pretende ser  
26 revogada. Disse que solicitou um conjunto de informações, incluindo mapas,  
27 dentre essas informações, a saída das trilhas que percorrem Niterói e que  
28 gostaria de ver mapas com áreas inabitáveis para uso do solo e mapas de áreas



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



29 com parques urbanos, praças, loteamentos etc. O Sr. Nelson Monteiro (CCRON)  
30 perguntou por que a prefeitura leva tanto tempo para desobstruir as áreas  
31 ocupadas da Ciclovía de Piratininga. A Sra. Katia Vallado (CCRON) comentou  
32 sobre a participação da população nas audiências, disse que ainda é muito baixa,  
33 em torno de 1%, o que precisa ser melhorado. Outro ponto, é que ela tinha  
34 sugerido ao Sr. Renato Barandier fazer uma apresentação apenas da área da  
35 Itaipu para a população e questionou se o Secretário já tinha uma resposta. O Sr.  
36 Renato Barandier (Secretário Municipal de Urbanismo) respondeu ao Sr. Paulo  
37 Bidegain sobre a estrutura da Lei, o Sr. Renato disse que eles tendem a seguir as  
38 boas práticas nessa nova Lei, mantendo uma mesma estrutura sobre Leis de Uso  
39 e Ocupação do Solo que são encontradas no Brasil, tendo uma parte de  
40 abrangência / princípios; zonas de uso, o que são cada zona; o que é permitido  
41 em cada um em termo de ocupação / parcelamento de uso do solo; zonas  
42 especiais / zonas especiais de interesse social / zonas especiais de proteção do  
43 ambiente cultural / zonas de interesse; passando item a item gerando esses  
44 parâmetros. Após um compilado de informações, o Sr. Renato disse que não dá  
45 para esperar que a Lei vá mapear cada detalhe que toda cidade pode ter, se não  
46 a Lei não sai ou se porventura venha a sair, pode criar um monte de contradições  
47 entre si que vão gerar mais instabilidade e mais insegurança jurídica. Ressaltou  
48 que é importante respeitar cada uma das etapas do processo de planejamento,  
49 onde por exemplo houve um Plano Estratégico que teve como horizonte 30 anos,  
50 um Plano Diretor que teve como horizonte 10 – 15 anos, e agora tem a  
51 regulamentação em nível estratégico no Uso e Ocupação do Solo para a partir daí  
52 o licenciamento ter segurança jurídica, até para proibir / restringir certos tipos de  
53 ocupação. Em resposta a Sra. Katia Vallado, o Sr. Renato disse que trouxe um  
54 dado de que se for comparar com as outras audiências que a Secretaria Municipal  
55 Urbana faz, a participação tem estado acima da média histórica de participação  
56 em audiências públicas. Destacou que, o que se busca em instâncias de  
57 participação social não é a participação total, até porque seria impossível, o que

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



58 se busca é uma análise qualitativa e qualitativamente, então ele entende que foi  
59 um sucesso. E sobre a apresentação apenas da área de Itaipu, o mesmo está  
60 avaliando com a equipe e por enquanto não tem uma resposta para dar. A Sra.  
61 Cynthia Gorham (Arquiteta e Urbanista – Compur) criticou que o Canal do  
62 Youtube não é uma plataforma que facilita de fato a participação, uma vez que ali  
63 não estavam todas as classes sociais presentes. Perguntou ao Sr. Renato  
64 Barandier qual é a área útil mínima de uma casa sem varanda, pois a  
65 preocupação da mesma são como as Zonas de Restrição à Ocupação Urbana  
66 (ZROU) ficarão na nova Lei, pois uma Lei de 2018 pegou todas as ZROU e  
67 permitiu que essas zonas passem a ser ocupadas com habitação de interesse  
68 social, porém, nessas zonas estão sendo construídos 3 condomínios com  
69 estúdios de 28.34m<sup>2</sup>, com piscina infinita, o que naturalmente com as  
70 características do local, deixa claro que de fato não serão voltados para habitação  
71 de interesse social, ou seja, de população de mais baixa renda. Sugerindo que  
72 seria necessário rever a legislação de 2018 que favorece o mercado imobiliário. A  
73 Sra. Katia Medeiros (LPS) perguntou ao Sr. Renato se a sociedade civil não terá  
74 mais participação na lei que implanta o PUR. A Sra. Eloisa Araújo (UFF) destacou  
75 alguns pontos importantes para o novo Projeto de Lei de Uso e Ocupação do  
76 Solo, como: 1. Uma legislação específica para as Zonas de Amortecimento, que  
77 são objetos de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana, e para que  
78 isso ocorra é necessário compatibilizar, identificar e mapear as áreas com  
79 restrição à ocupação; 2. Lei deveria determinar que a ordenação do território seja  
80 conduzida com foco na observação das condições ambientais, tendo como  
81 referência as bacias hidrográficas; 3. Como visto nos últimos dois pontos, porque  
82 não determinar taxa de permeabilidade por Bacia Hidrográfica ou Sub Bacias  
83 Hidrográficas; 4. Foi contrária a fala do Secretário quando o mesmo diz que o  
84 Plano Diretor está sendo pensado, sobretudo para áreas consolidadas do ponto  
85 de vista urbano. A Sra. Eloisa disse que lendo o Plano Diretor ele não só enxerga  
86 e observa as áreas consolidadas, mas também se preocupa com as áreas em

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



87 expansão. Destacou ser fundamental mapear as áreas com restrição à ocupação  
88 para que possam ser definidas algumas sugestões de parâmetros urbanísticos. O  
89 Sr. Renato Barandier (Secretário Municipal de Urbanismo) respondeu a Sra.  
90 Cynthia que o Youtube é a melhor plataforma por conta do tipo de  
91 armazenamento que ele faz, onde fica tudo compactuado e dá para registrar em  
92 tempo real o vídeo em sincronia com os comentários. O Sr. Renato, em relação  
93 ao adensamento urbano, falou que Niterói recebeu uma migração populacional  
94 forte entre as décadas de 1970 e 2010, sendo uma particularidade na história de  
95 Niterói, onde nesse período cresceu em torno de 150mil pessoas em relação ao  
96 que tinha no início da década de 70. Disse que apesar da população de Niterói ter  
97 crescido 50% em 40 anos, o território ocupado pelas pessoas, o consumo  
98 desenfreado de solo por essa população, aumentou 310%. Esclareceu que o que  
99 é apontado para o futuro segundo o diagnóstico do Plano Diretor, e suas  
100 diretrizes, precisa ser seguido. E que uma lei de uso do solo não vai mudar  
101 radicalmente os parâmetros da cidade, o que precisa ser modificado é o padrão.  
102 Disse que a cidade não pode crescer da forma que vem crescendo nos últimos 40  
103 anos, o consumo excessivo de solo por conta desse aumento populacional das  
104 últimas décadas, levou a ocupação das FMPs, topos de morro, encostas, por  
105 população de baixa renda. Falou que as Zonas de Restrição à Ocupação Urbana  
106 irão permanecer na nova lei, talvez mudando a nomenclatura para poder  
107 compatibilizar tudo dentro de uma mesma nomenclatura, porém todas irão  
108 permanecer como Zonas de Restrição. Informou que a Caixa Econômica não  
109 aprova o Minha Casa Minha Vida com 28m<sup>2</sup>. Em seguida, o Sr. Renato respondeu  
110 a Sr. Katia Medeiros, e disse que se precisar fazer mais consultas públicas, e  
111 mais audiências, será feito. Disse que em relação ao Sambaqui de Cambinhas  
112 não tem licença que faça construir ali, lembrando que toda essa área está dentro  
113 da área de APP do Plano Diretor. Falou à Sra. Eloisa que as especificidades não  
114 irão se perder só por conta de uma Lei, até porque o Plano Diretor é ainda mais  
115 estratégico do que a Lei de Uso e Ocupação do Solo e comentou que em relação

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



116 às Bacias Hidrográficas como unidade de planejamento, já foi considerado no  
117 Plano Diretor. Disse que a Lei de Uso e Ocupação do Solo não vai olhar só para  
118 área construída, ela vai buscar priorizar e direcionar crescimento e parâmetros de  
119 ocupação para essas áreas, porque o próprio Plano Diretor já definiu a macroárea  
120 de contenção do crescimento urbano, apesar do Plano Diretor não atribuir  
121 parâmetros de uso e ocupação do solo, tendo o Projeto de Lei de Uso e  
122 Ocupação do Solo atribuir tamanho de lote mínimo, qual é o uso adequado e taxa  
123 de ocupação. O Sr. Francisco Rebel (Assessor Tulio Mota) sugeriu fazer um novo  
124 encontro junto com o Sr. Renato Barandier para poder ter mais tempo de se  
125 aprofundar sobre o assunto. Demonstrou sua preocupação quanto ao crescimento  
126 populacional da cidade de Niterói, em virtude da preservação ambiental, da  
127 preservação das características locais, do planejamento em relação a estrutura de  
128 transporte, estrutura de tratamento de esgoto, de fornecimento de água e energia  
129 elétrica. Disse que não acredita que a prefeitura tenha uma obsessão com o  
130 aumento de gabaritos, mas que a especulação imobiliária tem, comentou então  
131 que aparentemente nas audiências públicas em que o mesmo tem acompanhado,  
132 a prefeitura tem defendido a verticalização urbana como método para diminuir as  
133 áreas construídas dos terrenos, visto que, o que se tem percebido em Niterói é o  
134 aumento de prédios e aumento do uso das áreas dos terrenos (ocupação do  
135 solo), questionando ao secretário se existe a possibilidade de aumento de  
136 gabaritos e construção de mais prédios com essa nova legislação que está sendo  
137 proposta. O Sr. Ricardo Garcia (Assessor Daniel Marques) ressaltou que é  
138 preciso se ter mais participação popular nas audiências que são realizadas, que o  
139 número que foi alcançado nas últimas não é considerado um sucesso, e que falta  
140 divulgação por parte da prefeitura. Destacou que, a preocupação é com relação  
141 as áreas verdes da cidade, qual direcionamento elas irão tomar. Lembrou que  
142 diversos projetos ainda não foram entregues, como o Plano da Mata Atlântica,  
143 Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas de Prestadores de  
144 Serviços Ambientais, entre outros que seriam importantes para estarem presentes

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS  
LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



145 na avaliação que está sendo feita. A Sra. Amanda Jevaux (Prefeitura de Niterói)  
146 disse que para se organizar junto com o GT da Lei de Uso e Ocupação, gostaria  
147 de um cronograma de como vai acontecer a montagem da Lei de Uso e  
148 Ocupação do Solo, por exemplo qual a etapa final do diagnóstico, quando vai ser  
149 apresentado; se vão ter mais oficinas e mais apresentações; haver um calendário  
150 para que se possa se organizar para organizar e delegar as funções do GT. A  
151 Sra. Ana Tavares (PRÓ Sustentável) falou sobre a necessidade de inserir a FMP  
152 dentro de uma área de conservação e preservação, onde no Plano Diretor de  
153 2019 ela não está qualificada como macroárea de conservação e preservação,  
154 principalmente o trecho da Avenida Florestan Fernandes, estando qualificada  
155 como uma área de qualificação urbana, sendo preocupante principalmente em  
156 relação ao adensamento desse trecho. O Sr. Renato Barandier (Secretário  
157 Municipal de Urbanismo) respondeu ao Sr. Paulo Bidegain falando que existem  
158 certos elementos que fazem parte de cadastros e outros de mapas para leis,  
159 sendo que para qualquer tipo de elemento como praças, é feito um cadastro para  
160 praças, um documento público, e qualquer construção ali está errada, sendo esse  
161 um instrumento correto e a lei não tem condições de mapear todas as praças da  
162 cidade dentro dela, assim como não teria como mapear cada uma das ruas etc. O  
163 Sr. Paulo Bidegain (Associação de Windsurf de Niterói) esclareceu que não quer  
164 os mapas dentro da Lei, ele quer acesso à esses mapas para construir a Lei. O  
165 Sr. Renato Barandier respondeu ao Sr. Francisco Rebel dizendo que não há  
166 como olhar para o Centro de Niterói e não concordar que ali não há necessidade  
167 de mais prédios, pois isso é preciso pela sustentabilidade do próprio Centro, pois  
168 tem áreas que não cumprem a função social da propriedade, sendo determinante  
169 para tirar a pressão do pouco crescimento que é esperado para a sociedade nos  
170 próximos 40 anos da fronteira urbana gerando pressão sob as áreas de  
171 preservação. Afirmando que é necessário mais prédio no Centro e na Região  
172 Norte, pois a sustentabilidade dessas regiões passa mais pessoas morando  
173 nesses lugares e na cidade como um todo. Assim como o aumento de gabaritos

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi



174 serão feitos com planejamento responsável, identificando onde isso é possível e  
175 onde é viável. O Sr. Renato respondeu ao Sr. Ricardo Garcia que a Lei  
176 Urbanística não está começando a ser discutida ali no presente momento ou nas  
177 3 audiências anteriores que teve, começou desde o diagnóstico do Plano Diretor,  
178 sendo todo um processo de planejamento contínuo. E disse que o direcionamento  
179 para as áreas verdes é a preservação, sendo feito com planejamento e Planos.  
180 Por fim, informou a Sra. Amanda Jevaux (Prefeitura de Niterói) que não se tem  
181 um cronograma, estando no processo de escuta da população e a partir de agora  
182 a Secretaria vai receber as contribuições e gerar uma massa crítica para dar os  
183 próximos passos para ter o Projeto de Lei pronto. E em relação ao mapa da FMP  
184 de Itaipu, a área já é de preservação. Não tendo mais nenhum item para discutir,  
185 a reunião foi encerrada.

**Participantes:** Poder Público: Ana Tavares (PRO Sustentável – PMN); Marcos Basbaum (CRBio-2);

**Usuários:** Paulo Bidegain e Carlos Jamel (Associação de Windsurf de Niterói); Halphy Rodrigues (Águas de Niterói).

**Sociedade Civil:** Katia Vallado e Alexandre Braga (CCRON); Martha Christina Lopes (IFEC); Sônia Menezes (AMAF); Gilberto Dias (UFF); Felipe Queiroz (Amadarcy).

**Secretaria Executiva:** Paulo Eduardo Aragon (Especialista em Recursos Hídricos); Carlos Silva (Especialista Administrativo); Thatiana Santolia de Carvalho (Estagiária de Recursos Hídricos); Raiana Soares (Estagiária Administrativa).

**Convidados:** Renato Barandier (Secretário Municipal de Urbanismo); Nelson Monteiro (CCRON); Cynthia Gorham (Arquiteta e Urbanista – Compur); Katia Medeiros (LPS); Gonzalo Cuevas (CCRON); Eloisa Freire (NEPHU/UFF); Gustavo Sardenberg (SOS Lagoa); Francisco Rebel (Assessor Tulio Mota); Ricardo Garcia



COMITÊ DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DA BAÍA DE GUANABARA E DOS SISTEMAS LAGUNARES DE MARICÁ E JACAREPAGUÁ – CBH-BG

SUBCOMITÊ LAGUNAR ITAIPU PIRATININGA - CLIP



(Assessor Daniel Marques); Rubens Branquinho (ADM Regional Oceânica); Eloisa Araujo (UFF); Isabela Bacellar Brandão Guimarães; Alexandre Nascimento.

### **Encaminhamentos**

- 1- Enviar para o Secretário Renato Barandier as contribuições do CLIP em relação a Lei Urbanística.

186

Katia Vallado

Amanda Jouveax

Carlos Jamel

**Coordenação colegiada do CLIP**

---

Subcomitê Lagunar Itaipu Piratininga – CLIP

Colégio Salesiano, Rua Santa Rosa, 207, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-225

Mail: clip.cbg@gmail.com Tel 9 9927 0673 Facebook: Clip Niteroi