



Casa dos Conselhos e Comissões
"Augusto Ângelo Zanatta"
Avenida Koeller, 260 - Centro
CEP: 25685-060 - Petrópolis - RJ
TELEFONE: (24) 2246-9077 - 2249-4300
E-MAIL: casadosconselhos@petropolis.rj.gov.br

ATA Nº 005 - DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO REVISOR DO PLANO DIRETOR E SUAS LEIS COMPLEMENTARES

Ata da Sessão Ordinária do Conselho Revisor do Plano Diretor e Suas Leis Complementares – CRPD, realizada no dia 08 de maio de 2019, às 18 horas e 30 minutos, na Casa dos Conselhos e Comissões "Augusto Ângelo Zanatta".

1 Aos oito dias do mês de maio do ano de dois mil e dezenove, às dezoito horas e trinta minutos, na
2 Casa dos Conselhos e Comissões "Augusto Ângelo Zanatta", reuniu-se o Conselho Revisor do
3 Plano Diretor e Suas Leis Complementares (CRPD), convocado por meio do ofício CPGE nº
4 159/2019 "I", com a presença dos Senhores Conselheiros: Dalmir Caetano, Coordenador do CRPD
5 e da Coordenadoria de Planejamento e Gestão Estratégica; Letícia Nogueira da Silva,
6 representante da Coordenadoria de Planejamento e Gestão Estratégica; Sebastião Médici,
7 Procurador-Geral; Marcell Fernandes da Rocha, representante da Secretaria de Meio Ambiente;
8 Marcelo Fiorini, Secretário de Desenvolvimento Econômico; Robson Butturini, representante da
9 Secretaria de Fazenda; Letícia Fernandes Caldeira, representante do Gabinete do Prefeito; Alfredo
10 Gonçalves Vieira e Ernane Helio Dias, representantes da Secretaria de Obras, Habitação e
11 Regularização Fundiária; Fabini Hoelz Bargas Alvarez, representante da CPTrans; Tadeu Hutter
12 Gonçalves, representante da OAB/RJ; Osmar Musse Félix, Paulo Hoelz Lyrio, Orlando Pozzato
13 Filho e Ricardo Luiz Monteiro Francisco, representantes da APEA; Edna Queiroga e Renato
14 Freire, representantes da Associação de Moradores e Amigos do Quarteirão Suíço; Leonardo
15 Simas Vianna, representante da FIRJAN; Antônio Lúcio Danelon, representante do Sindicato dos
16 Empregados no Comércio; Roberto Leocadio Penna Chaves, representante da NovAmosanta.
17 Estiveram presentes como ouvintes os senhores Reinaldo de Sousa, Cristina Bernardes, Nelson
18 Cavalcanti, Monica Leão, Margarida Cunha, Fernando Simas, Claudia Karina Wilberg Costa,
19 Zanoni Prata Faro, Rogério Machado, José Luiz Lima e Paulo Estevão Graça. Havendo número
20 legal, o Coordenador iniciou os trabalhos e nomeou a Sr.^a Letícia Nogueira da Silva secretária
21 executiva. Após, submeteu a ata da reunião da quarta reunião ordinária de 2019 à aprovação dos
22 conselheiros, obtida por unanimidade. Após, o Coordenador leu a ordem do dia e pediu que fosse
23 feita uma correção sobre o objeto do processo administrativo nº 27920/2018, substituindo Rua
24 Guatemala por Avenida Ayrton Senna. Afirmou que a convocação havia sido publicada com Rua
25 Guatemala. A secretária explicou ao Coordenador que se tratava da Rua Guatemala sim e que o
26 processo da Avenida Ayrton Senna era outro. O Procurador-Geral pediu a palavra e disse que havia
27 levado a lei de criação e o seu regimento interno do conselho para que fossem entregues aos
28 conselheiros. O Coordenador fez a distribuição do material. Dando início à ordem do dia, o
29 Coordenador convidou o Sr. Guilherme Gomes, para fazer a apresentação do projeto da Fazenda

1
Nogueira

30 Bela Vista. O Sr. Guilherme saudou os presentes, apresentou-se como funcionário da Engeprat
31 Engenharia e disse que apresentaria brevemente o Projeto da Fazenda Bela Vista. Disse que o
32 Projeto ficava na área central de Itaipava, atrás do Parque Municipal, e que o acesso se dava por
33 uma rua em frente ao Shopping Tarrafas. Apresentou uma planta do centro de Itaipava, na qual
34 uma mancha verde representava a Fazenda Bela Vista. Explicou que a fazenda era composta de
35 duas glebas: gleba A e gleba B. Disse que a gleba A, onde estava o projeto, tinha aproximadamente
36 470.000 m², e que a gleba B, onde a Engeprat iria destinar uma reserva do patrimônio natural
37 municipal, tinha aproximadamente 500.000 m². Apresentou o zoneamento da área onde estava a
38 Fazenda Bela Vista em três cores e disse que pegava três setores: SAU, SRE-5 e ZPE. Afirmou
39 que, dentro dessa sobreposição, havia mais três zoneamentos da APA: ZRN-2*, ZCN-2 e ZCO-1.
40 Disse que o que ele queria demonstrar com as duas sobreposições, apesar delas divergirem, era
41 que havia um zoneamento mais acessível pela APA do que pela legislação municipal, pela LUPOS,
42 onde grande parte era ZPE. Apresentou a sugestão de exclusão da ZPE, com a compatibilização
43 da ZPE com ZRN-2*. Disse que, dentro da área de ZRN-2*, criariam lotes obedecendo os
44 parâmetros da ZRN-2*. Afirmou que, como a APA tem legislação mais restritiva, começaram a
45 trabalhar o projeto pela APA, para depois enquadrá-lo na LUPOS. Mostrou que na área amarela,
46 que era ZRN-2*, poderiam ser feitos lotes com 10.000 m² e com taxa de ocupação de
47 aproximadamente 5%. Disse que a mancha rosa e a mancha azul eram a parte mais baixa da
48 fazenda, davam testada para a Joaquim Agante Moço e eram justamente onde trabalhavam com
49 blocos de área mais densa de ocupação. Disse que o zoneamento proposto era a parte mais escura
50 trabalhar em SRE-3; na parte superior da fazenda, onde era ZRN-2* e a ZPE, trabalhar com SRE-
51 1; e, na parte baixa da fazenda, onde já tinha topografia mais plana, trabalhar com o conceito do
52 zoneamento da APA. Disse que a proposta de uso seria SRE-3 e SRE-1. Apresentou algumas
53 características do empreendimento: 54 lotes no total, sendo que 25 lotes da parte superior da
54 fazenda, esses lotes de 10.000 m², podendo ser bifamiliar. Disse que os demais lotes embaixo
55 teriam características de SRE-3 e os de frente para a Agente Moço teriam potencial comercial.
56 Apresentou um mapa, em que marcava a Estrada União e Indústria e a Rua Joaquim Agante Moço.
57 Disse que sabiam que, com a inauguração do projeto, com o licenciamento dele, aumentaria
58 consideravelmente o fluxo de pessoas, do acesso àquele local, e que, com isso, a empresa gostaria
59 de fazer algumas contrapartidas junto ao município para viabilizar o empreendimento. Disse que
60 uma delas seria fazer a urbanização, o alargamento e o paisagismo da Rua Joaquim Agante Moço,
61 que daria acessibilidade a toda área da fazenda e a todo o trecho. Afirmou que, mais a frente,
62 mostraria imagem ilustrativa de como ficaria a ideia de urbanização. Disse que o início dessa rua
63 já tinha caixa de 7m e calçada dos dois lados e que a ideia era levar essa caixa de 7m até o final da
64 Rua Joaquim Agante Moço e criar uma ciclovia que daria acesso ao Parque e também à Fazenda
65 Bela Vista. Uma mulher, que não se identificou, perguntou qual era a altura da calçada. O Sr.
66 Guilherme respondeu que, se não se enganava, 1,90m de calçada. Disse que um projeto já estava
67 sendo analisado pela Prefeitura e que nele havia todas as medidas, inclusive da caixa de rua.
68 Apresentou uma proposta de contrapartida de executar 50% de um traçado para aliviar o trânsito
69 da região de Itaipava e outra de doação de reserva do patrimônio natural, que geraria ICMS verde
70 para o Município. Ressaltou o terreno que seria doado como contrapartida era maior do que o que
71 estariam utilizando no projeto. Destacou que a COPERLUPOS havia dado parecer de nada a opor
72 ao pedido de criação de área de especial interesse. Disse que era um projeto de médio a longo
73 prazo, com a estimativa de 05 anos de construção. Disse que edificariam aproximadamente
74 360.000m² de área privativa e que a área construída seria maior do que isso. Considerou que, com
75 a área privativa de 360.000m², a média de 7.000 a 8.000 reais o valor do metro quadrado e a política
76 do Município de taxar em 30% o valor de venda dos imóveis, estaria se falando, na conclusão do
77 projeto, em torno de 30 milhões de reais de IPTU por ano, aproximadamente 10% do orçamento
78 municipal. Afirmou também que geraria uma média de 500 empregos diretos e indiretos durante



Moqueia²

79 a obra e que, após o loteamento, estimava-se a geração de, aproximadamente, 200 empregos na
80 região. Por fim, afirmou que a Águas do Imperador, em parceria com a incorporadora, desenvolveu
81 projetos de saneamento e abastecimento de água, incluindo construção de uma estação de
82 tratamento, e que o processo de licenciamento já tinha as declarações de fornecimento de água e
83 coleta de esgoto. Encerrada a apresentação, o Coordenador explicou que o processo da Fazenda
84 Bela Vista seria encaminhado à Comissão de Revisão Legal do CRPD e que, depois, seria
85 apresentado à plenária novamente. Dando prosseguimento à ordem do dia, o Coordenador iniciou
86 a discussão sobre o processo administrativo nº 27920/2018, o qual tratava da mudança de
87 zoneamento da Rua Guatemala e Ayrton Senna. Após, convidou o Sr. Tadeu, membro da
88 Comissão de Revisão Legal, para explicar a matéria. O Sr. Tadeu saudou os presentes e afirmou
89 que o processo administrativo versava sobre a mudança de zoneamento da Avenida Ayrton Senna,
90 do lado ímpar, onde já se verificava, desde a Pavelka até o Supermercado Extra, diversos
91 comércios, hotel, concessionárias de automóveis. Disse que, naquela área, a zona urbana era
92 subdividida em três setores: Setor Residencial, Setor de Atividades Urbano e Setor de Uso
93 Diversificado, e que a proposta consistia em tornar Avenida Ayrton Senna em Setor de Uso
94 Diversificado, podendo ter uso comercial e residencial. Disse que a proposta havia passado pela
95 Comissão de Revisão Legal, que havia decidido de forma unânime encaminhar ao Conselho para
96 que a questão fosse discutida. O Procurador-Geral fez um breve relato da história do bairro
97 Quitandinha e afirmou que, apesar de compreender que ali já havia uma demanda antiga para a
98 preservação da ambiência, havia a vocação atual e que o conselho precisava debater o assunto.
99 Afirmou que existia uma licença de construção que o Ministério Público sequer questionava,
100 porque ela respeitava o zoneamento atual. Disse que um alvará de funcionamento havia sido
101 indeferido. Explicou que, se a proposta não passasse pela Câmara, não seria concedida licença
102 para a concessionária naquele local. Ressaltou que na convocação da reunião constava alteração
103 da Rua Guatemala, mas que a proposta era alterar a Avenida Ayrton Senna, porque tinha um perfil
104 diferenciado. O Sr. Paulo Lyrio disse que a região desde o Extra até a Pavelka não era mais
105 residencial e que a questão de o projeto ter sido feito de trás para frente, de ter sido feita só a
106 licença de obras e parâmetros, era problema do proprietário. O Sr. Ricardo Francisco afirmou que
107 a região tinha uso diversificado e que, se fizesse um estudo, seria visto que é normal ter um
108 conjunto de lojas de automóveis na entrada de cidades, como em Belo Horizonte e Juiz de Fora.
109 O Sr. Zanone disse que o Quitandinha tinha uma vocação enorme para ser um bairro desenvolvido
110 com tecnologia, porque tinha o LNCC e a FAETERJ lá, e que nada impedia que os empresários
111 fossem para lá colocar escola ou hotel, mas que ele não conseguia entender o porquê de colocar
112 uma agência de automóveis. Após ampla discussão, o Procurador-Geral leu projeto de lei de
113 mudança de zoneamento da Avenida Ayrton Senna, em toda sua extensão, do lado ímpar, de SRE-
114 1 e SAU para SUD-2, o qual foi aprovado por unanimidade pelos conselheiros presentes. Dando
115 continuidade à ordem do dia, o Coordenador colocou em discussão o processo administrativo nº
116 410752/2016, que versava sobre criação de Área de Especial Interesse Econômico e Urbanístico
117 para viabilizar projeto de construção de um hotel em terreno situado na Avenida Barão do
118 Amazonas, nº 85 e 87, prazos nº 172, 173-resto e 173-B - Centro, e construção de torre para
119 teleférico em terreno situado em cota abaixo do monumento Trono de Fátima, Valparaíso. O
120 Coordenador passou a palavra ao Procurador-Geral, o qual pediu que o Sr. Ricardo Francisco não
121 participasse como eleitor, porque era interessado no caso. O Procurador-Geral fez um resumo do
122 projeto e afirmou que aquilo já havia passado duas vezes pelo CRPD naquela gestão. Disse que a
123 Comissão de Revisão Legal se espantou ao se deparar com fato identificado por arquitetos
124 renomados da cidade de que o Município exerceu a renúncia da prerrogativa constitucional de
125 regular o zoneamento urbano da cidade, delegando-a ao IPHAN, uma autarquia federal, que, por
126 sua vez, não tinha qualquer regulamentação para a área, mas apenas uma portaria para a área de
127 entorno. Afirmou que não havia regulamentação e qualquer parâmetro de uso para a área tombada.

 *Woqueira* 3

128 Disse que o projeto era audacioso, mas não fugia muito do parâmetro prédio que existia, inclusive,
129 no terreno vizinho. Disse que a proposta da Comissão de Revisão Legal consistia em criar os
130 parâmetros para o lado ímpar da Barão do Amazonas, respeitando o máximo de 10 pavimentos e
131 36 metros de altura, mas que faltavam elementos técnicos. Disse que a proposta não estava pronta
132 e que o Conselho precisaria de ajuda para elaborá-la. Após, passou a palavra ao Sr. Ricardo
133 Francisco. O Procurador-Geral disse que a Comissão de Revisão Legal propunha duas exigências:
134 juntada ao processo administrativo da anuência prévia e expressa do IPHAN para emissão do
135 alvará de construção e anuência ou nada a opor do órgão federal responsável pelo controle do
136 espaço aéreo. O Procurador-Geral afirmou que não se sentia confortável em votar a proposta
137 naquele dia. A Sra. Cláudia Karina perguntou se a proposta era mudar o zoneamento da Rua Barão
138 do Amazonas para apenas um prédio, para todo mundo ou para o empreendimento que teria o
139 teleférico. O Sr. Paulo Lyrio disse que o conselho deveria ouvir o IPHAN sobre o caso. O
140 Procurador-Geral sugeriu que o assunto fosse retirado de pauta e fosse marcada uma reunião
141 extraordinária em quinze dias, para que a Comissão de Revisão Legal pudesse elaborar uma
142 proposta clara. Os conselheiros aprovaram a sugestão do Procurador-Geral. O Coordenador
143 comunicou que havia disponibilidade da Casa dos Conselhos para o dia no dia 23 de maio, às 17h.
144 Os conselheiros consentiram e a reunião extraordinária foi agendada para esta data. O Coordenador
145 explicou que alguns processos de mudança de zoneamento estavam em arquivo corrente na CPGE
146 aguardando a revisão da LUPOS, mas que, como não havia previsão da conclusão dos trabalhos,
147 seriam levados gradativamente ao CRPD. Por fim, às 21h, o Coordenador agradeceu a presença
148 de todos e encerrou a reunião, da qual, para constar, eu, Letícia Nogueira da Silva, nomeada
149 Secretária Executiva da reunião, lavei e assinei a presente ata juntamente com o Coordenador
150 Dalmir Caetano. Petrópolis, 29 de maio de 2019.

Letícia Nogueira da Silva

